

Die Entwicklung von Wohnquartieren in mittelgrossen Städten

FALLSTUDIE

Burgdorf – Das Gyrischachen-Quartier

Doris SFAR

Lausanne, September 2004

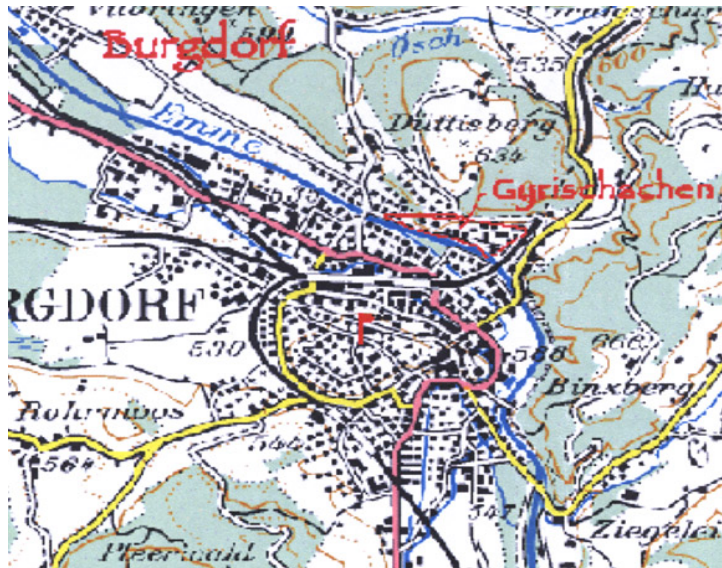


Communauté d'études pour l'aménagement du territoire
EPFL ENAC INTER CEAT • PJ • Station 9 • CH-1015 Lausanne • tél. +41 21 693 41 65 • fax +41 21 693 41 54 • <http://ceat.epf>

Die Entwicklung von Wohnquartieren in mittelgrossen Städten

Burgdorf – Das Gyrischachen-Quartier

Kurzbeschreibung des Quartiers	2
Erster Teil: Der Standpunkt der Akteure	4
1. Die Vorzüge des Quartiers aus der Sicht der Akteure	4
2. Elemente der Entwicklungsdynamik des Quartiers: Einflussfaktoren	4
2.1 Die Quartierbewohner	5
2.2 Umweltbelastung	10
2.3 Vereinsleben	10
2.4 Attraktivität für Wirtschaftsträger	12
2.5 Liegenschaften und Vermietungspolitik	13
2.6 Gemeindepolitik im Quartier	19
3. Die Zukunft des Quartiers	21
4. Vorschläge zur Überwindung der Schwierigkeiten	22
Zweiter Teil: Der Standpunkt der C.E.A.T.	25
5. Die wichtigsten Akteure	25
6. Besondere Merkmale der Entwicklung: Wichtigste Gegensätze und Probleme	25
6.1 Die Beziehungen zwischen den Quartierbewohnern	26
6.2 Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften	26
7. Auswirkungen der Unterschiede in Wahrnehmung und Verhaltensweise der Akteure	28
8. Vorschläge zur Überwindung der Schwierigkeiten	30
9. Besondere Empfehlungen	32
9.1 Massnahmen zugunsten der Quartierbewohner	32
9.2 Massnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität	32
9.3 Umweltbelastung	33
9.4 Massnahmen zugunsten des Vereinslebens und der Vereinsaktivitäten	33
9.5 Erhaltung der Attraktivität des Quartiers für Wirtschaftsträger	33
9.6 Verständigung mit den Akteuren im Wohnbereich und den Vermietern	33
9.7 Gemeindepolitik im Quartier	34
Anhang	
Liste der befragten Personen	35



KURZBESCHREIB DES QUARTIERS

Lage	Am Stadtrand, in unmittelbarer Nähe zu einer attraktiven Naherholungszone (Wald, Flussufer) Klare topographische Begrenzung durch Hügelzug und Emme
Gebäudetypen	Im wesentlichen grosse Wohngebäude mit mehreren Hauseingängen Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind 3-Zimmerwohnungen. Die Gebäude wurden mehrheitlich am Ende der sechziger und im Laufe der siebziger Jahren erstellt Grosszügige Grünflächen mit attraktiven Spielplätzen
Nutzungsformen	Mehrheitlich Mietwohnungen In einigen Gebäudeteilen werden Eigentumswohnungen angeboten.
Demographische Merkmale ¹	Einwohnerzahl im Quartier: 1'560 (10 % der Bevölkerung der Stadt Burgdorf) Ausländeranteil im Quartier: 29 % (Stadt: 14,8 %)
Einrichtungen, Versorgungsangebot	3 Kindergärten 1 Quartierrestaurant 1 Coiffeurgeschäft 1 Supermarkt
Verkehrsinfrastruktur	Erschliessung durch eine einzige Zufahrtsstrasse, kein Durchgangsverkehr Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (30-Minuten-Takt) Gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums dank einer Verbindung über die Emme, die den Fussgängern und Radfahrern vorbehalten ist.

¹ Erhebung im Jahr 1992



ERSTER TEIL: SICHT DER AKTEURE

1. DIE VORZÜGE DES QUARTIERS AUS DER SICHT DER AKTEURE

Mehrere der befragten Personen zeigen sich erstaunt darüber, dass das Gyrischachen-Quartier als „Problemquartier“ bezeichnet wird. Auch wenn sich dieses Quartier von anderen Wohngebieten in mancher Hinsicht unterscheidet, so hat es nach ihrer Ansicht die gleichen Probleme. Andere wiederum betonen, dass die Attraktivität eines Quartiers auf einer sehr subjektiven Problematik beruhe, da Wahrnehmung und Erfahrung der einen oft von der vor Ort gelebten Realität abweichen. Insbesondere die Vorstellung von Auswärtigen decke sich nicht mit den Erfahrungen der Quartierbewohner.

Die generelle Attraktivität des Gyrischachen-Quartiers beruht aus Sicht der Akteure auf verschiedenen Eigenschaften, die einzeln oder zusammen genannt werden:

- Qualität der Wohnsiedlung: Trotz des wenig attraktiven oder gar abweisenden Äusseren der Wohnblöcke bietet das Quartier in seiner Bauweise grosszügige Grünflächen und die „attraktivsten und sichersten“ Spielplätze der Stadt;
- gute Bewirtschaftung der Gebäude (mit Ausnahme einiger privater Gebäudeteile);
- Lage des Quartiers am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zu Naturräumen (Wald, Hügel, Emme), Ruhe (kein Durchgangsverkehr), Nähe zum Stadtzentrum, hohe Lebensqualität dank Umgebung und Zentrumsfunktion;
- gute Erschliessung (Gewerbe, Restaurant, Schule, öffentlicher Verkehr);
- ein durch eine gewisse sozioökonomische Durchmischung der Bewohner und eine gut verankerte Identität bestimmtes soziales Gefüge.

Kapitel 2 zeigt auf, dass über die verschiedenen Vorzüge des Quartiers unter den befragten Personen keine Einmütigkeit besteht.

2. ELEMENTE DER ENTWICKLUNGSDYNAMIK DES QUARTIERS: EINFLUSSFAKTOREN

Die nachstehend betrachteten Aspekte widerspiegeln zum einen die vorrangigen, von den befragten Personen spontan angesprochenen Themen in Zusammenhang mit dem Gyrischachen-Quartier, wie zum Beispiel Wohnbevölkerung und soziale Beziehungen, Wohnraum und Funktion als Lebensraum und zum anderen die Antworten der verschiedenen Gruppen von Akteuren (Wohnbereich, öffentliche und private Dienstleistungen) auf die ihnen gestellten spezifischen Fragen. Auch wenn diese Aspekte von der Mehrheit der Befragten nicht spontan genannt werden, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass für sie kein Bezug zwischen einem besonderen Aspekt und der Lebensqualität im Quartier besteht, sondern dass sie auf diesen Aspekt in einem zweiten Schritt oder erst, wenn sie darauf angesprochen werden, eingehen.

2.1 Die Quartierbewohner

• Der Standpunkt der Akteure

Die befragten Personen unterscheiden bezüglich Sozialstatus zwei Kategorien von Bewohnern: Mieter und Immobilienbranche / Stockwerkeigentümer, wobei sich die Stockwerkeigentümer in der Minderzahl befinden. Diese beiden Kategorien zeichnen sich durch ihre unterschiedliche sozioökonomische Stellung und ihre abweichenden Erwartungen an das Wohnquartier (Unterhalt der Gebäude und Aussenräume, soziales Umfeld) aus. Dies garantiert wiederum eine gewisse soziale Durchmischung. Sowohl die Quartierbewohner als auch die Akteure aus der Immobilienbranche weisen auf die relative Stabilität der Quartierbevölkerung hin.

Die Gruppe der Mieter wird als eine mehrheitlich sozial schwächere Bevölkerungsschicht beschrieben, die mehr oder weniger schlecht in der Gesellschaft eingegliedert ist. Folgende Merkmale werden dabei genannt:

- die ethnische Zusammensetzung: hoher Anteil (vermutlich der höchste Anteil in der Stadt Burgdorf) von Ausländerinnen und Ausländern, die sich zum grossen Teil nicht zu integrieren versuchen;
- die relativ schlechte wirtschaftliche Stellung (Jugendliche, ältere Menschen, Ausländer), welche heute den Hauptteil des früher vor allem aus Schweizer Bürgern bestehenden unteren Mittelstandes ausmachen;
- die unsichere Situation gewisser Bewohner (Sozialhilfeempfänger, oft Schweizer Nationalität).

Diese Sichtweise wird zwar von den meisten Befragten geteilt, wird jedoch unterschiedlich interpretiert:

- Für die einen ist diese Situation Ausdruck des langsamen Niedergangs des Quartiers.
- Einige wiederum sind der Ansicht, dass das Quartier stets durch eine zyklische Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet war: Zuwanderung von Personen in Übergangssituationen, Stabilisierung, neue Zuwanderung von „problematischen“ Personen, Stabilisierung.
- Für andere widerspiegelt die demographische Entwicklung des Quartiers die allgemeine Ausgrenzungstendenz in der Gesellschaft. Sie zeugt daher nicht von einer negativen Dynamik des Quartiers, sondern ist Ausdruck eines gesellschaftlichen Phänomens. Das Quartier bietet Ausländerinnen und Ausländern, die es sich nicht leisten können, anderswo zu wohnen, Zugang zu preisgünstigem Wohnraum. Ausserdem bringt die starke Präsenz von Ausländerinnen und Ausländern auch einen Vorteil: sie erlaubt insbesondere noch wenig integrierten Personen eine gewisse Anonymität.

Eine etwas weniger fokussierte Betrachtung der demographischen Merkmale, die für die beiden letzten Punkte bestimmend sind, erlaubt eine Relativierung der Schwierigkeiten, denen sich das Quartier gegenüber sieht: Diese sind jedoch nicht grösser als in anderen Quartieren. Der hohe Anteil von Ausländerinnen und Ausländern beängstigt und verunsichert die Auswärtigen und wird als Schwierigkeit wahrgenommen..

Die Frage der sozialen Beziehungen, insbesondere die der Sicherheit

Es zeigt sich, dass das Bedürfnis der Quartierbewohner nach sozialen Kontakten ziemlich beschränkt ist. Es geht darum, ein angemessenes Gleichgewicht von Nähe und Distanz zu finden und somit die Privatsphäre zu wahren. So werden die Kontakte als recht oberflächlich beschrieben. Sie beschränken sich auf den Austausch von Höflichkeiten und dank einer „angemessenen Distanz“ können Konflikte vermieden werden. Gegenseitige Besuche bleiben für die befragten Personen die Ausnahme; das Quartiercafé, das Lebensmittelgeschäft und die Gemeinschaftsräume innerhalb und ausserhalb der Wohngebäude dienen ihnen als Begegnungsorte. Die wenigen Kontakte unter den Quartierbewohnern sind nach Aussage einer befragten Person nicht auf fehlende Gelegenheiten, sondern vielmehr auf ein nicht vorhandenes Bedürfnis zurückzuführen. Oberflächliche Kontakte im nachbarschaftlichen Umgang scheinen sich zu behaupten. Diese Wandlung der sozialen Beziehungen kann ebenfalls in der gesamten Gesellschaft beobachtet werden und ist daher kein besonderer Aspekt des Quartierlebens.

Die spezifischen Interessen und Verhaltensweisen gewisser Bevölkerungsgruppen belasten dieses dünnfädige Beziehungsnetz. So ist in diesem Zusammenhang die Rede von bisweilen lärmenden und aufdringlichen Kindern, von Jugendlichen, die „herumlungern“ und deren Verhalten von einigen Bewohnern als aggressiv empfunden wird. Ein weiterer Grund sind die verschiedenen Bevölkerungsgruppen (Generationen, ethnische Herkunft), die aufgrund ihren eigenen Erwartungen an das „Zusammenleben“ objektive und subjektive Kontaktschwierigkeiten haben. Es scheinen kaum Beziehungen zwischen Schweizern und Ausländern zu bestehen.

Keine der befragten Personen empfindet das Quartier als unsicher. Einige erwähnen jedoch, dass Personen aus ihrem Bekanntenkreis die ungenügende Sicherheit beklagen oder dass sie im Quartier oder in der Stadt entsprechende Gerüchte gehört haben. Aussagen zu einer erhöhten Gewalt im Quartier oder an der Schule erweisen sich aufgrund der Zahl von Polizeieinsätzen im Quartier oder aufgrund von Nachfragen bei der Lehrerschaft als unbegründet. Es handle sich hierbei offenbar um ein Problem, das vor allem von Bewohnern, die sich durch die Entwicklung des Quartiers verunsichert fühlen, grösser dargestellt werde, als es tatsächlich sei. Einige Bewohner betonen, dass dies ein subjektives Phänomen sei, das weitgehend in der Einstellung und im Selbstvertrauen eines jeden Einzelnen begründet liege.

Die Befürchtung einiger Bewohner, dass ein vermehrt aggressives Verhalten insbesondere von Jugendlichen eine kritische Schwelle erreicht und mit der Zeit zu einem Wandel der Situation führen könnte, bleibt indessen bestehen.

Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte werden häufig erwähnt. Die hauptsächliche Ursache liegt im Unverständnis im Zusammenhang mit gemeinsamen Normen, die heikle und wiederkehrende Fragen bezüglich Ordnung, Lärm, Geruchsemissionen und Familienleben regeln. Die vermeintliche Banalität der Vorfälle, die zu Konflikten führen, lassen diese in den Augen einiger Bewohner nicht selten als Bagatellen erscheinen, die allein Sache der direkt Betroffenen sind.

Diese Konfliktpunkte werden von den befragten Personen häufig mit Begriffen wie Respekt vor den Mitmenschen, verschiedene Wertvorstellungen (insbesondere in Bezug auf das „Zusammenleben“), Integration von Ausländerinnen und Ausländern, aber auch Akzeptanz ihrer besonderen Lebensumstände, dargestellt.

Gewisse Bevölkerungsgruppen sind dabei besonders häufig angesprochen. So natürlich generell Ausländerinnen und Ausländer oder Personen, die, sei es nun aus fehlendem Willen oder aufgrund mangelnder Verständigungsmöglichkeiten, schlecht integriert sind. Aber auch Ausländerinnen und Ausländer, die „nur profitieren wollen und keine Gegenleistung erbringen“. Auch werden ältere Menschen erwähnt, die sich verbittert und wenig tolerant ihren Mitmenschen gegenüber verhalten und sehr oft Vorurteile vor allem gegenüber der ausländischen Wohnbevölkerung hegen.

Das Zusammenleben dieser beiden Bevölkerungsgruppen – einerseits eine zahlreiche und wenig integrierte ausländische Bevölkerung, andererseits ältere Menschen, die seit seiner Entstehung im Quartier ansässig sind – wird als besonders problematisch dargestellt. Zur Spannung zwischen den

alteingesessenen Einwohnern, die versuchen, ihre Stellung zu wahren und den Neuzuzügern, kommt ein ethnischer Graben zwischen Schweizern und Ausländern hinzu.

Die befragten Personen heben somit zwei Ursachen für die hauptsächlichen Probleme hervor: die Entfremdung der verschiedenen Nationalitäten und die daraus entstehenden Spannungen, sowie Generationenkonflikte, bei welchen sich die aus einer sozial schwächeren Gesellschaftsschicht hervorgegangene ältere Bevölkerung als Opfer sieht und die Ausländer für ihre Situation verantwortlich macht.

Diese Wahrnehmung wird nicht von allen Betroffenen geteilt. Für die einen bestehen im Quartier keine solchen Konflikte. Für die anderen wiederum wird die ausländische Wohnbevölkerung fälschlicherweise für die Schwierigkeiten des Zusammenlebens verantwortlich gemacht. Doch im allgemeinen sind es Schweizer Bürger unter den Bewohnern, die Probleme verursachen.

Konflikte werden meistens innerhalb einer Liegenschaft und mit Hilfe der Liegenschaftsverwaltung gelöst. Diese fordert die klagende Partei auf, den Streit in einem direkten Gespräch mit der angeschuldigten Person beizulegen oder, sollten Sprachschwierigkeiten die Verständigung erschweren, mit Unterstützung des Hauswartes. Erst dann schreitet die Verwaltung direkt ein, zunächst mit einer Ermahnung durch den Hauswart, danach mit einem Mahnbrief und schliesslich – in seltenen Fällen - mit der Auflösung des Mietvertrages. Auch wenn die befragten Hauswarte ihre Vermittlung im Konfliktfall nicht als Aufgabe gemäss Pflichtenheft betrachten, spielen sie anscheinend diesbezüglich doch eine bedeutende Rolle, vor allem was die Prävention von Konflikten betrifft.

Die Personen, die ein erhebliches Konfliktpotential im Quartier ausmachen, sind selten bereit, die Konflikte offen auszutragen, sei es nun aus Fatalismus oder aus Angst vor Repressalien. Nur wenn es sich wirklich lohnt, soll man die „Schuldigen“ angehen.

Integration der ausländischen Bevölkerung

Der hohe Anteil von Ausländerinnen und Ausländern an der Quartierbevölkerung wird von jenen, die darin die vordringliche Frage sehen, als eigentliches Problem dargestellt. So ist es ihrer Ansicht nach die Ursache für das erhöhte Konfliktpotential, das seinerseits wiederum von der Unkenntnis der lokalen Sitten und Gebräuche, von der ungenügenden (oder fehlenden Bereitschaft zur) Integration, von der egoistischen oder aufdringlich bittstellerischen Haltung einiger sowie von subjektiven und objektiven Verständigungsschwierigkeiten her rührt. Nach Aussage eines Vertreters der Stadtverwaltung ist der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern ohne Deutschkenntnisse besonders hoch in diesem Quartier. Für ihn zeugt die fehlende Sprachkompetenz – ein Umstand, der auch bei früheren Zuwanderern, wie zum Beispiel bei italienischen Gastarbeitern, festgestellt werden kann – davon, dass diese Personen ihre Abhängigkeit von Dritten akzeptieren.

Es ist festzuhalten, dass jene der befragten Personen, die die starke Präsenz von Ausländern im Quartier als problematisch bezeichnen, zuerst einmal in Verlegenheit geraten, wenn man sie auf ihre Kontakte zu Migranten anspricht. Wenn sie jedoch direkt mit dem Thema konfrontiert sind, sehr Gesprächig werden und ihre Aussagen mit zahlreichen negativen Beispielen veranschaulichen. Dabei betonen sie aber, dass sie sich selber nicht als fremdenfeindlich betrachten.

Die befragten ausländischen Staatsangehörigen beurteilten die ethnische Durchmischung dagegen als vorteilhaft, hat sie doch die schnelle Integration ihrer Kinder im Quartier begünstigt.

Die Sicht der C.E.A.T.

Die verschiedenen Aussagen zur Bevölkerung des Quartiers legen zahlreiche Gegensätze dar:

- Status der Bewohner: Stockwerkeigentümer – Mieter, alteingesessene Bewohner – Neuzuzüger;
- ethnische Unterschiede: Schweizer – Ausländer, zweite und dritte Generation von Migranten – Neuzuwanderer, Herkunft der Neuzuwanderer (Balkan, Sri Lanka, Afrika usw.);
- Generationenunterschiede: ältere Bevölkerung – Kinder, Jugendliche und junge Familien;
- gesellschaftliche Marginalisierung eines bedeutenden Teils der Quartierbevölkerung: hoher Anteil von Ausländerinnen und Ausländern, schlechte wirtschaftliche Stellung, Unsicherheit.

In der Wahrnehmung dieser demographischen Merkmale unterscheiden sich die verschiedenen Akteure nicht wesentlich. Dagegen gibt es beachtliche Abweichungen in der Bewertung des Ausmasses und der Auswirkungen auf das Quartierleben.

- Die Akteure der Immobilienbranche sind nicht eigentlich beunruhigt über die demographische Entwicklung des Quartiers, da diese gegenwärtig die Nachfrage nach Wohnungen nicht beeinträchtigt. Was ihre Berufspraxis betrifft, so unterscheidet sich das Gyrischachen-Quartier kaum von anderen Quartieren.
- Ein Teil der Personen, die im Quartier leben oder arbeiten, zeigen sich sehr besorgt über die demographische Entwicklung des Quartiers. Diese empfinden sie als eine Bedrohung und sehen sich als deren Opfer.²
- Andere Akteure aus demselben Kreis bestreiten dagegen eine verstärkte sozialräumliche Ausgrenzung, da für sie die Entwicklung des Quartiers derjenigen der Gesellschaft entspricht, oder sie versichern, dass sie sich damit sehr gut abfinden können.

Wir stellen fest, dass die unterschiedlichen Wahrnehmungen stark davon abhängen, wie die einzelnen Personen ihre Eingliederung im Quartier sehen. Die Einen neigen dazu, ihren Besitzstand zu wahren, ein Recht einzufordern, das ihnen aufgrund ihrer frühen Wohnsitznahme im Quartier oder ihrer Stellung als Werk tätige, die auf keine fremde Hilfe angewiesen sind, zusteht. Die Anderen heben vermehrt ihre Fähigkeit hervor, eine Interaktion zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen herzustellen und sich dadurch in ihrer Lebensweise zu behaupten.

Die erste Haltung ist defensiv und passiv und führt die Betroffenen dazu, sich als Opfer zu sehen. Die zweite Haltung ist offensiv und macht aus den Betroffenen Akteure, die einen Einfluss auf ihre Umwelt ausüben. Die Fähigkeit, von einer Situation Abstand zu nehmen und sie nicht einfach dulgend hinzunehmen, führt zu einer positiveren Wahrnehmung des Quartiers und seiner Bevölkerung im allgemeinen.

Das Zusammenleben im Quartier wird vor allem in Zusammenhang mit den Schwierigkeiten, die aus den oben erwähnten Gegensätzen herrühren und den daraus folgenden Wertekonflikten gesehen. Die Schwere der Klagen und Beschwerden hebt sich seltsamerweise stark von den wenigen Kontakten ab, die die Bewohner untereinander zu pflegen scheinen. Wir wagen zu behaupten, dass gerade die fehlenden sozialen Beziehungen die Überbrückung der Unterschiede von Gewohnheiten und Wertvorstellungen erheblich erschwert. Haben die Bewohner keine Beziehungen zueinander, verstehen sie sich nicht als Gemeinschaft, fühlen sich aber mit ihrem Quartier verbunden. Trotz der schwierigen Situation des Zusammenlebens wünscht niemand aus dem Quartier wegzuziehen, auch nicht diejenigen Bewohner, die dessen soziale Zusammensetzung am heftigsten kritisieren.

² Sie neigen dazu, den Anteil von Ausländerinnen und Ausländern im Quartier zu überschätzen, wenn sie von 70 bis 80 % sprechen.

Funktion als Wohn- und Lebensraum

• Die Sicht der Akteure

Dank dem in den siebziger Jahren üblichen tiefen Baustandard bietet das Quartier Wohnungen zu günstigen Mietpreisen. Zwei Siedlungen verfügen über ein privates Schwimmbad. Das Quartier entstand in einer Zeit von starken demographischen Wachstums und zog vor allem Leute an, die Mühe hatten, eine Wohnung zu finden. Vertreter der Immobilienbranche versichern, dass die mässige Qualität der Wohnungen kein Hindernis für deren Vermietung darstellt, da die Nachfrage nach günstigen Wohnungen sehr hoch ist. Die Leerstandsquote ist gering, die frei gewordenen Wohnungen können schnell und oft ohne Ausschreibung wieder vermietet werden.

Im Sozialbereich tätige Personen erachten dieses Angebot als wertvoll für Personen mit niedrigen Einkommen. So versichert eine Mieterin, dass sie mit ihrer Wohnung zufrieden ist, fügt jedoch zugleich an, dass sie diese nicht wirklich ausgesucht sondern sie gemietet habe, weil sie verfügbar war. Dieses Mieterprofil verleiht dem Quartier ein besonderes Gepräge. Gewisse Personen, die eine Wohnung suchen, bewerben sich nicht, wenn sie den Standort der Wohnung erfahren.

Die Quartierbewohner weisen auf das vielleicht etwas abstossende Äussere der Wohnhäuser hin, das ganz im Gegensatz zur zweckmässigen Gestaltung der Wohnungen steht, auch wenn einige renovationsbedürftig wären. Der Schallschutz scheint indessen ungenügend.

Die Häufigkeit der Mieterwechsel wird als üblich erachtet. Die Gründe für einen Umzug liegen generell nicht im physischen oder sozialen Umfeld, sondern eher in der Veränderung der persönlichen Umstände.

Die Meinung einer befragten Person hebt sich dennoch stark von diesem etwas idyllischen Bild ab. Die mit geringsten Kosten erstellten Bauten stellten eine eigentliche „Zeitbombe“ dar. Die Kosten für eine Sanierung, die einem modernen Wohnkomfort gerecht wird, könnten nicht auf die Mieten überwälzt werden. Mit der Zeit müssten einige Gebäude abgerissen werden.

Die im Allgemeinen von den Bewohnern geschätzte Bauweise hat jedoch einen hohen Lärmpegel zur Folge. Auf der Seite des Gartens spielen Kinder bis spät abends und auf der Strassenseite hört man einen steten Lärm von an- und abfahrenden Fahrzeugen.

Eine der befragten Personen weist auf die Ähnlichkeiten zwischen dem Berner Bethlehem-Quartier und dem Gyrischachen-Quartier hin. Beide scheinen der gleichen Typologie problematischer Quartiere anzugehören: gleicher Gebäudetyp, Lage am Stadtrand, ähnliche soziale Struktur (hoher Anteil von Ausländerinnen und Ausländern, unterprivilegierte soziale Schichten), Verwaltung eines Teils der Gebäude durch die gleiche Gesellschaft.

• Die Sicht der C.E.A.T.

Das Gyrischachen-Quartier ist seit seiner Entstehung Auffangbecken für Wohnungssuchende aus den benachteiligten Bevölkerungsschichten. Es hat seine Attraktivität für Haushalte mit geringer Kaufkraft bewahren können, wird dagegen aber von Bevölkerungsschichten mit höherem Einkommen wegen seines Rufs als Arbeiterquartier gemieden.

Die Gestaltung der Wohnungen wird als gut beschrieben, der Wohnkomfort ist jedoch aufgrund der minderwertigen Bauqualität (schlechter Schallschutz und unzureichende Lüftung) und des bisweilen mangelhaften Unterhalts ungenügend. Es bestehen bedeutende Komfortunterschiede zwischen den drei Siedlungen und sogar zwischen den Gebäuden oder den Gebäudeteilen³. Eine Sanierung der Gebäude der „Bernfonds“-Überbauung scheint durch eine nicht auf Dauerhaftigkeit ausgelegte Architektur, die die notwendigen Arbeiten äusserst aufwändig und kostspielig macht, ernsthaft in Frage gestellt. Einige Wohnblocks der Siedlung sind im Fassadenbereich seit der Erstellung nicht unterhalten worden. Sie schaden dem äusseren Erscheinungsbild des gesamten Quartiers.

³ Damit werden die Teile eines Wohngebäudes mit eigenem Eingang und eigener Hausnummer bezeichnet.

2.2 Umweltbelastung

- **Die Sicht der Akteure**

Die Nähe der Eisenbahnbrücke verursacht Lärmimmissionen, von denen jedoch anscheinend nur die in unmittelbarer Nähe gelegenen Gebäude der „Patria“-Überbauung betroffen sind. Die Stadt ersucht die SBB schon lange um eine Sanierung der Brücke (Lärmschutzmassnahmen). Die notwendigen Arbeiten werden durch die SBB stets verzögert und können nach den neuesten Angaben frühestens im Jahr 2014 ausgeführt werden.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Im Gegensatz zu anderen problematischen Quartieren ist das Gyrischachen-Quartier nur in geringem Masse von Immissionen aus der näheren Umgebung betroffen.

2.3 Vereinsleben

Im Gyrischachen-Quartier bestehen ein Quartierverein, der eine Quartierarbeiterin in Teilzeit (50 %) beschäftigt und ein Quartierzentrum. Die Aktivitäten des Zentrums werden vom Zentrumsvorstand festgelegt. Dieser setzt sich zusammen aus Mitgliedern des Quartiervereins und Vertretern der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Burgdorf, die auch die Stelle der Quartierarbeiterin finanziert.

- **Die Sicht der Akteure**

Der Quartierverein

Das Bestehen eines Quartiervereins wird von den befragten Personen als positiv bewertet. Zwei der fünf befragten Personen, die im Quartier wohnen, sind Mitglieder des Vereins, ohne sich jedoch aktiv zu engagieren. Dies widerspiegelt auch die Situation des Vereins. Nach einer Zeit intensiver Aktivität scheint er heute „ausgebrannt“ und hat Mühe, sich zu erneuern.⁴ Seine Mitglieder sind ausschliesslich Schweizer mittleren Alters aus dem Mittelstand. Gänzlich fehlen junge Mitglieder und solche ausländischer Herkunft. Nach Aussage einer befragten Person zeigt der Verein Merkmale eines „überalterten“ Vereins: Nachwuchsprobleme, abnehmende Zahl aktiver Mitglieder, überalterter Vorstand und vorrangige Beschäftigung mit internen Abläufen.

Viele seiner Mitglieder sind Stockwerkeigentümer. Diese scheinen sehr beunruhigt über die Entwicklung des Quartiers zu sein, insbesondere über die demographische Entwicklung, von der sie befürchten, dass sie negative Auswirkungen auf den Verkehrswert ihrer Wohnungen haben könnte. Die Mitglieder des Quartiervereins möchten das Quartierleben mitgestalten und vermehrt Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Quartiers nehmen. Hier gilt es festzuhalten, dass diese Aussagen sich stark von denjenigen der Vertreter der Stadtverwaltung unterscheiden. Diese bezeichnen das Quartier als wenig profiliert, was sich vor allem in der seltenen Teilnahme an Mitwirkungs- oder Vernehmlassungsverfahren ausdrückt.

⁴ Wir haben den Quartierverein für ein Gesprächstermin angefragt. Es stand jedoch kein Mitglied des Vorstands zur Verfügung. Wir wurden an die Quartierarbeiterin für ein Interview verwiesen. Die von ihr gemachten Aussagen widerspiegeln ihre eigene Meinung und können nicht ohne weiteres auf die Vereinsmitglieder übertragen werden.

Das Quartierzentrum

Mit seinen Aktivitäten versucht das Quartierzentrum, die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung aufzunehmen und sie in gezielte Aktionen umzusetzen. Darüber hinaus erlauben sie auch, wo nötig Hilfe zu leisten und die zentralen Funktionen im Quartier zu verstärken.

Dank der Quartierarbeiterin, deren Teilzeitstelle von der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde finanziert wird, kann das Angebot teilweise sichergestellt werden. Ihre Aufgaben sind in folgende Bereiche aufgeteilt: Führung des Quartierzentrums und „Betreuung“ der dort stattfindenden Aktivitäten (Aufgabenstunden, verschiedene Aktivitäten für Senioren und Seniorinnen), Entwicklung neuer Projekte, die auf die Bedürfnisse der Quartierbewohner zugeschnitten sind (wie beispielsweise Sprachkurse oder Kulturvermittlung). Aufgabenstunden werden in anderen Quartieren nicht angeboten.

Die Räumlichkeiten des Quartierzentrums entsprechen nicht den Bedürfnissen. Da es in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser liegt, können die Aussenräume nicht genutzt werden und die Lärmbelastung durch das Zentrum und seine Aktivitäten muss gering bleiben. Der Bau eines neuen Zentrums wäre die beste Lösung.

Das Potential für die Entwicklung neuer Aktivitäten wird als beträchtlich eingeschätzt. Es genügt jedoch nicht, das Angebot zu erweitern, es muss auch die Motivation zur Überwindung der sprachlichen und kulturellen Hindernisse geschaffen werden. Die Quartierarbeit eignet sich besonders dafür, da die Hindernisse in diesem Umfeld kleiner sind. Neue Aktivitäten sollten die Bedürfnisse spezifischer Zielgruppen mit berücksichtigen, wie beispielsweise die Gruppe der Elf- bis Vierzehnjährigen, die nur in geringem Masse mobil und daher stark ans Quartier gebunden sind und für die kein entsprechendes Angebot besteht. In Zusammenhang mit dieser Altersgruppe arbeitet die Quartierarbeiterin eng zusammen mit der ebenfalls von der Kirchgemeinde angestellten Jugendarbeiterin.

Die Schwierigkeiten, denen das Quartierzentrum insbesondere bei der Bedürfnisabklärung spezifischer Bevölkerungsgruppen gegenübersteht, sprechen für eine Professionalisierung der Aktivitäten, womit diese auch besser berücksichtigt werden könnten. Denn der Zugang zu einem solchen Angebot für Bewohner, die mit ihrer Situation auszukommen versuchen und kein eigenständiges Quartierleben führen wollen, ist nicht vordringlich.

Finanziert (Miete, Lohn) wird der Betrieb des Quartierzentrums ausschliesslich von der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde. Es handelt sich hierbei um ein aussergewöhnliches, „historisch“ begründetes Engagement, das weit über das, was in anderen Quartieren geleistet wird, hinausgeht. Ein Pfarrer ist ebenfalls für dieses Quartier zuständig.

Das Quartierzentrum wird von einer Kommission geleitet, deren ehrenamtliche Mitglieder der Kirchgemeinde und dem Quartierverein angehören. Diese Kommission entscheidet über die von der Quartierarbeiterin vorgeschlagenen Projekte, deren Umsetzung durch freiwillige Arbeit und Spenden gesichert wird. Sie genehmigt ebenfalls das von der Quartierarbeiterin erarbeitete Jahresprogramm. Die Aktivitäten der Kirchgemeinde werden immer in Zusammenarbeit mit dem Quartierverein ausgearbeitet.

Die Finanzierung der Aktivitäten im Quartier, die einen bedeutenden Teil des Budgets der Kirchgemeinde darstellen, gibt regelmässig Anlass zu Diskussionen im Kirchgemeinderat, der auf die Optimierung der Ausgaben bedacht ist. Er wünscht, dass die durch die zur Verfügung gestellten Mittel ermöglichte Quartierarbeit professionell durchgeführt wird und dass Schwierigkeiten der freiwilligen Arbeit vermieden werden können. Er würde es ebenfalls vorziehen, wenn der Quartierverein in seiner Arbeit unabhängig wäre und ein eigenes Tätigkeitsprogramm vorschlagen würde. So, wie das bereits im Steinhofquartier geschieht, wo die von der Kirchgemeinde vorgeschlagenen Tätigkeiten schrittweise auf den Quartierverein, der dann für die Durchführung verantwortlich ist, übertragen werden. Die Tätigkeiten werden in einem Dienstleistungsauftrag definiert. Die so gestaltete Leistungsbeschreibung ermöglicht eine finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde. Dieses Vorgehen würde nicht nur eine Erhöhung der finanziellen Mittel erlauben, sondern auch eine Professionalisierung der Arbeit.

Die vorbildliche Mitwirkung der Kirchgemeinde bei der Gestaltung des Quartierlebens beruht auf ihrer Überzeugung, dass dies Teil ihrer Aufgabe sei und sie einer der Akteure der Stadt ist. Dabei versteht sie ihren Ansatz als konfessionsübergreifend.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Der Quartierverein ist weder in seiner Zusammensetzung noch in seinen Tätigkeiten repräsentativ für die Quartierbevölkerung im Allgemeinen. Er ist im Wesentlichen besorgt über die demographische Entwicklung des Quartiers und mit der Wahrung der Interessen eines kleinen Kreises von Bewohnern (alteingesessene Quartierbewohner, Schweizer, Eigentümer von Stockwerkeigentum) beschäftigt. Es gelang ihm nicht, sich den neuen Gegebenheiten anzupassen oder neu zugezogene Quartierbewohner für seine Arbeit zu interessieren oder darin einzubinden. Diese Situation wirkt sich negativ auf seine Tätigkeit aus. So hat er Mühe, die notwendigen Kräfte zu erhalten, sein Angebot zu erweitern oder auf unvorhergesehene Gesuche, wie unsere Anfrage für einen Gesprächstermin, zu reagieren.

Die Durchführung von Aktivitäten im Quartierzentrum, ebenso wie die Ausarbeitung neuer Tätigkeiten, obliegt daher der Quartierarbeiterin. Neue Tätigkeiten sollten zur besseren Integration von im Quartier oder in der Gesellschaft wenig integrierten Bevölkerungsschichten, wie Jugendliche und Ausländer, dienen. Um diese Gruppen jedoch wirklich ansprechen zu können, muss das Angebot auf ihre Bedürfnisse ausgerichtet und angemessen gefördert werden, was wiederum Arbeit vor Ort erfordert.

Die Kirchgemeinde wünscht, dass die Quartiertätigkeiten in Zukunft selbstständig und professionell unter der Federführung des Quartiervereins durchgeführt werden. Die Finanzierung soll durch den Abschluss von Dienstleistungsverträgen gesichert werden. Eine solche Lösung scheint tatsächlich angezeigt, bedingt jedoch, dass der Quartierverein sich erneuert und sich offen gegenüber neuen Aufgaben zeigt.

2.4 Attraktivität für Wirtschaftsträger

- **Die Sicht der Akteure**

Wir haben drei Vertreter von kleineren Betrieben (Handel, Gastgewerbe, Fabrikation) im Quartier befragt. Alle drei betrachten den Standort als relativ neutralen Faktor und bestätigen, dass sie diesen Standort nicht bewusst gewählt haben. Der kleine Fabrikationsbetrieb war schon vor dem Bau des Quartiers am jetzigen Standort ansässig, die beiden anderen Betriebe wurden erst vor wenigen Jahren in Pacht übernommen, weil sich die Gelegenheit bot und nicht, weil die neuen Pächter das Quartier gut kannten. Die Umgebung wird für den Gang der Geschäfte als relativ wenig wichtig eingeschätzt. Der Fabrikationsbetrieb betreut eine Kundschaft, die weit über das Gemeindegebiet hinausgeht und die beiden anderen Betriebe sehen den Grund für ihre Schwierigkeiten eher in der gegenwärtigen Wirtschaftslage. Für sie gehört die Notwendigkeit, sich der Kundschaft anzupassen, zur Geschäftskultur.

Für den Supermarkt hängt das Überleben vor allem vom Gleichgewicht zwischen Einnahmen und Ausgaben ab (Begrenzung der Lohnsumme: Beschränkung des Verkaufspersonals auf das Notwendigste, regelmässige Anwesenheit des Geschäftsführers im Laden, Verzicht auf Hauslieferungen). Der Betrieb hat mehrere Male den Geschäftsführer gewechselt und war mehrfach von der Schliessung bedroht, wobei sich jedes Mal die Quartierbevölkerung für seinen Erhalt einsetzte. Auch wenn der Supermarkt von vielen Quartierbewohnern (Schweizern und Ausländern, wenig mobilen und / oder kontaktsuchenden Bewohnern,) benutzt wird, so handelt es sich nach Aussage des Geschäftsführers nicht um einen typischen Quartierladen, sondern hinsichtlich seines Angebots und seiner guten Erreichbarkeit wegen (vergleichbar mit derjenigen von am Stadtrand gelegenen Einkaufszentren) eher um einen Supermarkt, der auch von auswärtiger Kundschaft für Wocheneinkäufe aufgesucht wird.

Das Warenangebot trägt der Nachfrage der Kundschaft aus dem Quartier Rechnung: Waren für den täglichen Bedarf, Markenartikel (mit dem Zweck der Kundenbindung), Produkte aus dem Balkan.

Der Geschäftsführer beurteilt die geschäftlichen Aussichten als gut, vorausgesetzt, er kann den aktuellen Umsatz beibehalten. Sollte sich dieser jedoch verschlechtern, so würde er nicht zögern, den Laden zu schliessen. Er ist nicht bereit, Verluste hinzunehmen, allein um einen für das Quartierleben wichtigen Laden zu retten.

Die Situation des Quartierrestaurants ist vergleichbar mit derjenigen des Supermarkts. Das Restaurant wurde von einem neuen Pächter übernommen, nachdem es mehrere Monate geschlossen war und mehrere Male der Pächter gewechselt hatte.

Nach Aussage des Pächters ist die Wirtschaftlichkeit des Betriebs zur Zeit sichergestellt, da keine Löhne zu zahlen sind (nur gerade er selber und seine Frau arbeiten im Restaurant) und wegen der Verlängerung der Öffnungszeiten. Die wirtschaftliche Entwicklung wird von ihm als unsicher eingeschätzt.

Der Betrieb wird hauptsächlich von schweizerischer Kundschaft besucht, die grossteils von ausserhalb des Quartiers kommt. Vereine und Clubs sind ebenfalls regelmässige Gäste. Für einige der befragten Personen, die im Quartier wohnen, dient das Café als Begegnungsstätte (dieser Aspekt ist umso bedeutender, weil gegenseitige Besuche im Quartier wenig häufig scheinen). Dazu hat auch die Persönlichkeit des Pächters beigetragen, hatte das Café vor ihm doch einen geringeren Stellenwert im Quartierleben.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Supermarkt und Restaurant sind ganz klar eine Bereicherung für das Quartierleben, nicht nur was das Versorgungsangebot betrifft, sondern auch als Orte für zwanglose Begegnungen. Sie fördern die sozialen Kontakte und ermöglichen Begegnungen von Personen aus verschiedenen Kreisen. Die Verantwortlichen dieser beiden Betriebe sind sich dieser Tatsache bewusst. Sie machen sie zum Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Durch die Förderung sozialer Kontakte versuchen sie, die Kunden zu binden, ohne dabei aber die durch die Rentabilitätskriterien vorgegebenen Grenzen ausser Acht zu lassen. Die Wirtschaftlichkeit beider Unternehmen steht auf unsicherem Boden.

2.5 Liegenschaften und Vermietungspolitik

- **Die Sicht der Akteure**

Unter diesem Punkt werden die Meinungen zur Situation im Wohnbereich zusammengefasst: Merkmale der verschiedenen Überbauungen, Aspekte bezüglich Eigentumsverhältnissen, Überlegungen zum Wohnungsmarkt, Strategien der Besitzer und / oder der mit der Verwaltung der Immobilien beauftragten Gesellschaften in Bezug auf die tägliche Bewirtschaftung, den Unterhalt und die Sanierung der Wohnungen und Gebäude, sowie die Vermietungspolitik. Die Ausführungen widerspiegeln somit die Ansicht der Vertreter des Immobilienbereichs und unterscheiden sich von denjenigen zur Wohnqualität, die den Standpunkt der Bewohner wiedergeben.

Merkmale der Wohnüberbauungen

Das Quartier wurde in drei aufeinander folgenden Etappen, die rein äusserlich klar erkennbar sind, erbaut. Wir unterscheiden drei verschiedene Überbauungen: (1) die Überbauung am Uferweg, die als Erste in den fünfziger Jahren entstanden ist, (2) die Überbauung „Bernfonds“, die flächenmässig die Grösste der drei ist und zu Beginn der siebziger Jahre erbaut wurde und (3) die Überbauung „Patria“, die als Letzte am Ende des gleichen Jahrzehnts erstellt wurde.⁵

Die im Gyrischachen-Quartier erstellten Gebäude waren von Anfang an für eine einkommensschwache Bevölkerungsgruppe bestimmt. Die Wohnungen werden nicht subventioniert. Die Kosten für die

⁵ Die nachfolgenden Informationen beziehen sich ausschliesslich auf die beiden letztgenannten Überbauungen, da für die erste Überbauung weder unter den Bewohnern noch unter den Besitzern oder Immobiliengesellschaften Gesprächspartner gefunden werden konnten.

Ausführung des Projekts „Bernfonds“ wurden gezielt gering gehalten, um preiswerte Wohnungen anbieten zu können. Die beiden Überbauungen „Bernfonds“ und „Patria“ geben das Bild eines modernen Quartiers der siebziger Jahre wieder: grosse Wohnblocks, die von grosszügigen Grünflächen mit zwei den Mietern zur Verfügung stehenden Schwimmbädern getrennt werden. Dieses Konzept entspricht heute nicht mehr den Anforderungen des Mittelstandes, der kleinere Wohngebäude in einem mehr ländlich geprägten Umfeld bevorzugt. Die „Patria“-Überbauung weist den höchsten Komfort- und Ausstattungsstandard auf.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind für jede der drei Überbauungen unterschiedlich. Der Uferweg ist im Besitz einer Pensionskasse. Die Überbauung „Bernfonds“ ist Eigentum mehrerer Personen, die eines oder mehrere Gebäude an verschiedenen Standorten und bisweilen einen oder mehrere Gebäudeteile besitzen. Einige dieser Eigentümer haben die Verwaltung der Gebäude und der Aussenräume einer Immobiliengesellschaft, die selber auch Eigentümerin einiger Gebäude ist, übertragen. Dieses Verwaltungsmandat schliesst ebenfalls die Pflege des Erscheinungsbilds der Überbauung mit ein. In der Überbauung bestehen ebenfalls einige sich in Stockwerkeigentum befindende und in den einzelnen Gebäudeteilen zusammengefasste Wohnungen. Die „Patria“-Überbauung ist vollständig im Besitz dieser Gesellschaft und wird auch von ihr verwaltet.

Die Schaffung von Stockwerkeigentum liegt erst einige Jahre zurück. War der Übergang zu dieser Form des Eigentums in einigen Gebäudeteilen problemlos, so verursachte er in anderen vielfältige Schwierigkeiten. In den betroffenen Teilen der Gebäude konnten nämlich keine Käufer für gewisse Wohnungen gefunden werden. Das sich daraus ergebende Nebeneinander von Eigentümern und Mietern wird als problematisch bezeichnet. Diese Wohnungen werden vergeben, ohne dass dabei die Eigentümer von Stockwerkeigentum in das Auswahlverfahren einbezogen werden. Es scheint, dass diese Wohnungen oft an Sozialhilfeempfänger oder, wie es eine befragte Person unverblümt ausdrückt, an „Sozialfälle“ vergeben werden. Die Präsenz dieser Mieter, die als laut und wenig rücksichtsvoll bezeichnet werden, wird von den betroffenen Besitzern als eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität empfunden. Sie befürchten deshalb, dass der Verkehrswert ihrer Wohnung abnimmt oder dass sie wegen fehlenden Kaufinteressenten gar nicht verkaufen können. Die Statusunterschiede der Bewohner könnten nach Aussage von Betroffenen auch die Ursache für Spannungen im unmittelbaren Wohnumfeld sein, achten doch die Besitzer viel mehr auf Ordnung und „lokale“ Gepflogenheiten, als dies die Mieter tun.

Andere Personen wiederum relativieren diese Aussagen. In ihren Augen sind die Mieter „Prügelknaben“ der Stockwerkeigentümer. Zugleich unterstreichen sie auch, dass die betroffenen Gebäude sich aufgrund der grossen Zahl von Wohnungen, der mittelmässigen Qualität des Wohnraums und des Fehlens von Garagen schlecht für das Stockwerkeigentum eignen.

Marktlage und Attraktivität für Eigentümer

Es besteht weiterhin eine unveränderte Nachfrage nach Mietobjekten im Quartier. Die Wohnungen lassen sich im Allgemeinen ohne Probleme vermieten. Das Quartier bleibt als Wohnort für Personen mit niedrigen Einkommen, die preiswerte Wohnungen suchen, attraktiv.

Der hohe Anteil von Ausländerinnen und Ausländern im Quartier stellt für die Vermieter kein Problem dar. Sie betonen oft, dass diese Mieterschaft problemloser ist als Schweizer Bürger, da sie im Umgang mit den Wohnungen mehr Sorgfalt walten lassen, einen grösseren Familiensinn haben, weniger anspruchsvoll sind und auch sehr gerne bereit sind, selber kleinere Arbeiten auszuführen. Daher verneinen sie die Ansicht, dass der hohe Anteil von Ausländerinnen und Ausländern negative Auswirkungen auf den Mietwert der Wohnungen im Quartier habe.

Dagegen hemmt das Interesse der Mieter an niedrigeren Mieten die Investitionsbereitschaft der Besitzer, die ihrerseits fürchten, die Kosten nicht auf die Mieten überwälzen zu können.

Die Aussagen zur Nachfrage nach Wohneigentum im Quartier sind teilweise widersprüchlich. Ein privater Eigentümer versichert, es bestehe eine intakte Nachfrage und verweist auf die überhöhten Preise der auf dem Markt angebotenen Objekte. Er ist überzeugt, dass es sich bei einer solchen Anlage

um eine interessante „Altersversicherung“ handelt, die um einiges vorteilhafter ist als Wertpapieranlagen. Wir haben jedoch auch erfahren, dass mehrere Eigentümer ihre Liegenschaft verkaufen wollen, wahrscheinlich wegen den übermässig hohen Nebenkosten und der sich daraus ergebenden schlechten Rentabilität.

Die Situation der beiden grössten Eigentümer und Immobilienverwaltungen im Quartier unterscheidet sich grundlegend. Beide betonen jedoch, dass die Bescheidenheit des Quartiers das Ansehen des Unternehmens in keiner Weise beeinträchtigt, da „die Probleme und die Arbeitsanforderungen überall die Gleichen sind“.

- Die eine Gesellschaft, die im Besitz einer gesamten Überbauung ist und diese auch seit ihrer Erstellung verwaltet, hat aus mehreren Gründen darauf verzichtet, weitere Immobilien, die im Quartier zum Verkauf standen, zu erwerben. Erstens strebt sie eine Diversifizierung ihrer Aktivitäten an und möchte eine allzu grosse Konzentration ihrer Immobilien in diesem Quartier vermeiden. Zweitens scheinen ihr die bis zu einzelnen Gebäudeteilen zersplitterten Eigentumsverhältnisse für eine rationelle Bewirtschaftung der Gebäude abträglich. Drittens bevorzugt sie Investitionen in Objekte mit weniger Wohneinheiten (30 bis 45), die der gegenwärtigen Nachfrage eher entsprechen und auch leichter zu bewirtschaften sind.
- Das andere Unternehmen hat im Jahre 1996 mehrere Gebäude erworben und sich gleichzeitig auch um die Verwaltung der Gebäude und gemeinschaftlichen Einrichtungen der Überbauung (Schwimmbad, Aussenparkplätze und Tiefgarage, Heizungsinstallationen, Rohrleitungen, gemeinsame Aussenräume, Versorgung mit Rohstoffen) beworben. Der Kauf der Immobilien ist Ausdruck seiner Absicht, seine Aktivitäten auf die Stadt Burgdorf auszudehnen; der Verwaltungsvertrag für die Überbauung dient ihm dazu, seinen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung dieses Gebiets zu festigen.

Für die Wohnungen, die als Stockwerkeigentum zum Verkauf gelangten, bestand zunächst eine rege Nachfrage, die später jedoch „aus wenig klaren Gründen“ plötzlich stark zurückgegangen sei. Gerüchtesweise habe man erfahren, dass der Erwerb einer solchen Wohnung offenbar doch nicht so interessant sei wie anfangs gedacht. Dies vor allem deshalb, weil die neuen Eigentümer dazu verpflichtet wären, sich finanziell an den beträchtlichen Zusatzkosten für die Bewirtschaftung der Überbauung (Sanierung der Tiefgarage, von alten Leitungen usw.) zu beteiligen, auch wenn sie selber keinen direkten Nutzen daraus hätten. Verglichen mit dem Wert der Wohnungen scheinen diese Kosten unverhältnismässig. Im Weiteren seien die gesetzlichen Bestimmungen, die diese Beteiligung regeln, so kompliziert, dass sich niemand wage, deren Änderung zu verlangen.

Die tägliche Bewirtschaftung der Gebäude

Die tägliche Bewirtschaftung der Gebäude obliegt den beiden vollzeitbeschäftigten Hauswarten, die je für eine Überbauung zuständig sind. Ihr Pflichtenheft umfasst folgende Aufgaben: Unterhalt und Reinigung der Innen- und Aussenräume, Instandhaltung der Haustechnik, administrative Arbeiten, Vortugachten bei der Wahl neuer Mieter, Planung und Weiterverfolgung von Renovationsarbeiten.

Aspekte, die die zwischenmenschlichen Beziehungen (Vermittlung zwischen Mietern) betreffen, sind nicht Bestandteil ihrer Tätigkeit. Trotzdem erachten ihre Arbeitgeber die Persönlichkeit des Hauswarts als wichtigen Faktor seiner Arbeit (klare Verhaltensrichtlinien, zuvorkommende Persönlichkeit).

Obgleich ihre Aufgaben sehr ähnlich ausgelegt sind, unterscheiden sich die Arbeitsbedingungen der beiden Hauswarte stark. Der für die „Patria“-Überbauung zuständige Hauswart wohnt im Quartier. Seine ständige Anwesenheit wird von mehreren befragten Personen als vorteilhaft beurteilt, da sie sich, dank seiner Kontrollfunktion positiv auf das Verhalten der Bewohner auswirkt. Sein Arbeitgeber ist sich der Bedeutung der Hauswartung für die Aufrechterhaltung von Ordnung und Sauberkeit in der

Überbauung und damit für die Lebensqualität der Bewohner bewusst. Als Anerkennung für die geleistete Arbeit ist eine angemessene Entlohnung angezeigt. Die von dieser Gesellschaft beschäftigten Hauswarte kommen zumeist aus handwerklichen Berufen, besitzen bisweilen einen eidgenössischen Fachausweis als Hauswart (Ausbildung im technischen Bereich, in Psychologie, sowie in Miet- und Obligationenrecht) und werden in jährlichen Kursen, deren Inhalt auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist, weitergebildet.

Der andere Hauswart ist für 305 Wohnungen zuständig, was für eine Vollzeitstelle nach seiner Ansicht ein enormes Arbeitspensum darstellt und eine Festlegung von klaren Prioritäten erfordert. Er arbeitet für zwölf verschiedene Verwaltungen oder Besitzer. Er hat keine Möglichkeit, Weiterbildungskurse zu besuchen. Seit kurzem wohnt er nicht mehr im Quartier, was ihm mehr Ruhe verschafft, da er nicht mehr zu jeder Tageszeit oder sogar am Wochenende gestört werden kann. Er stellt aber auch fest, dass gewisse Mieter von seiner Abwesenheit „profitieren“ und sich nicht mehr an gewisse Regeln (Ordnung, Ruhe) halten.

Unterhalt der Wohnungen und Gebäude

Die Verantwortlichen der Liegenschaften betonen, dass die Wohnungen trotz der geringen Kaufkraft der Mieter möglichst den sich stets verändernden Komfortstandards angepasst werden. Eine der zuständigen Verwaltungen überlässt die Entscheidung einer Wohnungssanierung den Mietern; diese verzichten oft, um eine Mietzinserhöhung zu vermeiden. Die endgültige Entscheidung fällt jedoch immer der Eigentümer. Diese Aussagen bezüglich des regelmässigen Unterhalts werden von mehreren Personen bestritten. Sie weisen dabei auf Wohnungen im Quartier hin, die nie renoviert worden seien. Die Bodenbeläge in den Badezimmern seien teilweise noch aus Linoleum.

Die Qualität und der Komfort der Wohnungen entwickeln sich daher zum Teil entsprechend den Anforderungen der möglichen Mieter, werden aber auch durch die Geschäftspraxis der Verwaltungen bestimmt, deren Investitionsbereitschaft vom Verhältnis von Einnahmen und Ausgaben abhängt.

Die Rentabilität von Investitionen wird zur entscheidenden Frage bei grösseren Sanierungsarbeiten, die grundsätzlich alle 25 bis 40 Jahre anfallen. Zum Beispiel bei der Erneuerung von Küchen- und Badezimmereinrichtungen und der Sanierung von Rohrleitungen innerhalb eines Gebäudes. Mit Blick auf die begrenzte Kaufkraft der Mieter und den tiefen Baustandard der Gebäude hofft der Eigentümer, 20 % der Sanierungskosten auf die Mieten überwälzen zu können. Gesetzlich erlaubt wären 40 – 70 %.

Bei der „Bernfonds“-Überbauung ist die Fragestellung zur Investition in eine Bausanierung aufgrund der starken Aufsplitterung der Eigentumsverhältnisse weitaus komplexer. Arbeiten an einem Gebäude oder an der gesamten Überbauung erfordern die Zustimmung der Mehrheit der Besitzer und gewisse Arbeiten können sogar nur bei Einstimmigkeit ausgeführt werden. Stockwerkeigentümer sind bei solchen Investitionen oft äusserst zurückhaltend, da wahrscheinlich der dazu dienende Erneuerungsfonds noch zu gering ist. Andererseits zeigen mehrere Besitzer, die ihre Liegenschaft zu verkaufen suchen, keine Bereitschaft zu investieren, da sie eine Kostensteigerung befürchten, die ihren Verkaufsabsichten entgegenläuft. Ein Teil der Eigentümer sorgt sich vor allem um seine Einnahmen und ist daher nur bereit, die unbedingt nötigen Sanierungsarbeiten ausführen zu lassen.

Der aufgrund der grossen Zahl von Betroffenen schwerfällige Entscheidungsprozess bei Bewirtschaftungs- und Unterhaltsfragen wirkt umso hinderlicher, als beim Bau der Liegenschaften der Aspekt der Dauerhaftigkeit vernachlässigt wurde und die Sanierung oft mit aufwändigen Arbeiten verbunden ist, deren Kosten nur schwer auf die Mieten überwälzt werden können. Die äusserst mittelmässige Bauqualität rechtfertigt keine Investitionen in die Erneuerung von Einrichtungen, deren Qualität dann weit über der allgemeinen Gebäudequalität liegen würde.

Für eine der befragten Personen ist der Abbruch dieser Überbauung eindeutig die rationellste Lösung. Dagegen schätzt eine andere Person das Risiko eines ungenügenden, zur Baufälligkeit führenden Unterhalts der Liegenschaften durch die Eigentümer als gering ein, da diese nach dem Vorsorgeprinzip handeln.

Im Gegensatz dazu ist bei der „Patria“-Überbauung, die sich im Besitz eines einzigen Eigentümers befindet, die Situation in Sachen Entscheidungsfindung bei Erneuerungsmassnahmen weitaus einfacher. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Quartiers.

Vermietungspolitik

Ein grosser Teil der befragten Personen schreibt die starke Präsenz von Ausländerinnen und Ausländern im Quartier und die geringe Attraktivität des Quartiers der Vermietungspolitik zu. Schweizer Familien würden systematisch durch Ausländer oder Sozialhilfeempfänger ersetzt. Vermieter und ihre Hauswarte, die sie in dieser Aufgabe unterstützen, verfügen tatsächlich über Auswahlkriterien für neue Mieter, um Schwierigkeiten bei der Erfüllung des Mietvertrages zu vermeiden. So bildet die Solvenz der Bewerber für zwei der drei befragten Vermieter das wichtigste Kriterium. Dessen Anwendung hätte im Übrigen fast notwendigerweise zur Folge, dass die leer stehenden Wohnungen ausländischen Haushalten zugesprochen werden. Diese machen den grossen Teil des unteren Mittelstandes, dem die Mehrheit der Mieter angehört, aus. Mittelständische Schweizer Haushalte seien wirtschaftlich etwas besser gestellt und bevorzugten andere Quartiere. Für den dritten Vermieter ist die Zahlungsfähigkeit ein zweitrangiges Kriterium. Er bewertet die Vermietungspolitik als entscheidenden Faktor für die Lebensqualität eines Quartiers und gibt so den Vorzug Schweizer Bürgern und in zweiter Linie Ausländern der dritten oder zweiten Generation (die jedoch selten in dieser Gesellschaftsgruppe zu finden sind), auch wenn es sich dabei um Sozialhilfeempfänger handelt (dank der Sozialdienste ist eine regelmässige Bezahlung der Mieten sichergestellt). Die beiden anderen Vermieter treffen ihre Wahl nicht aufgrund ethnischer Merkmale, da für sie ausländische Mieter nicht mehr Probleme schaffen als Schweizer Mieter. Sie glauben im Übrigen kaum an die Möglichkeit, dass Schwierigkeiten im Zusammenleben dank einer „guten Durchmischung“ ethnischer Gruppen vermieden werden können. Sie betonen jedoch, dass sie das Überwiegen einer ausländischen Nationalität innerhalb eines Gebäudeteils vermeiden möchten, da diese dann natürlich dazu neigen würde, sich über den Rest der Mieterschaft hinwegzusetzen.

Die Besitzer von Stockwerkeigentum und insbesondere jene, deren Wohnung in Gebäudeteilen liegt, die auch von Mietern bewohnt werden, sind enttäuscht über die Vermietungspraxis, die durch die soziale Abwertung eine Verminderung des Miet- oder Verkehrswerts der Gebäude im Quartier nach sich ziehe. Ein Umstand, um den sich die Vermieter jedoch kaum kümmern.

Die Festsetzung der Mieten ist Bestandteil der Vermietungspolitik. Sind die Mieten überhöht, können die Wohnungen nicht vermietet werden. Sie bleiben leer und werden schliesslich von den Sozialdiensten gemietet, die diese dann „ihren Kunden“ überlassen, die wenig sorgfältig mit den Wohnungen umgehen, da sie nicht selber für die Miete aufkommen müssen.

Trotz des Umstands, dass die Wohnungen offenbar leicht zu vermieten sind, bezeichnet einer der Vermieter die Nachfrage als unsicher und stark abhängig von der wirtschaftlichen Situation der Region, deren Entwicklung schwer vorauszusehen ist. Die zuständige Verwaltung betreibt daher eine Mietzinsbewirtschaftung, die eine optimale Abstimmung der Mieten auf die getätigten Investitionen und die Marktlage anstrebt. Oft werden die Mieten nach unten angepasst, um so die Nachfrage aufrechtzuerhalten. Mit dem gleichen Ziel verfolgt ein anderer Mieter eine Politik der günstigen Mieten.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Die Nachfrage nach dem im Quartier gängigen Wohnungstyp bleibt zurzeit unverändert. Sie leitet sich aus unterschiedlichen Bevölkerungsschichten ab, die jedoch stets über ein niedriges Einkommen verfügen: ältere Menschen, Arbeiter, Jugendliche, Unterstützungsempfänger (ob Ausländer oder Einheimische). Welches sind nun aber die langfristigen Perspektiven?

Mehrere Faktoren könnten mit der Zeit die Entwicklung des Quartiers ernsthaft beeinträchtigen. Zunächst sind Gestaltung und Bauart des Quartiers kaum mehr attraktiv für den Mittelstand, der es sich leisten kann, sich an seinem Ideal entsprechenden Wohnorten niederzulassen. Ohne eine Verbesserung des Komforts und des Erscheinungsbilds der Gebäude und des Quartiers besteht tatsächlich die Gefahr, dass sich die soziale Nivellierung auf der Stufe von immer stärker unterprivilegierten und / oder wenig integrierten Gesellschaftsgruppen fortsetzt. Die Erneuerung der Mietliegenschaften scheint besonders problematisch zu sein in der „Bernfonds“-Überbauung, wo komplexe Besitzverhältnisse herrschen, unterschiedliche Interessen der Besitzer bestehen und die verschiedenen Eigentümer (Stockwerkeigentümer, Privatpersonen, Erbengemeinschaft, Immobiliengesellschaften, Pensionskasse oder Vorsorgestiftung) über ungleiche finanzielle Mittel verfügen.

Die geringe Attraktivität von Wohnungen in gewissen Teilen der Gebäude, die dem Stockwerkeigentum vorbehalten sind, hatte sehr negative Auswirkungen für die Käufer, die mit dem Umstand, dass nicht verkaufte Wohnungen vermietet wurden, unzufrieden sind. Der Verkauf wurde mit Wahrscheinlichkeit zu wenig abgesichert, was wiederum die zukünftige Entwicklung der betroffenen Liegenschaften belastet. Wo der Verkauf vollumfänglich abgewickelt werden konnte, bestehen diese Probleme nicht.

Der Ruf des Quartiers als Wohnort für einfache Leute, die geringe Kaufkraft der Mieter und die sehr mässige Qualität der Bauten, lassen die Mieten auf einem tiefen Niveau verharren und verhindern eine entsprechende Erneuerung der Liegenschaften. Dieser Mechanismus scheint sich gänzlich bei der „Bernfonds“-Überbauung zu bestätigen. Bei der „Patria“-Überbauung, wo die Bewirtschaftung der Liegenschaften vermehrt langfristige Ziele verfolgt und wo grössere, teilweise nicht amortisierbare Investitionen getätigt werden, kommt er weniger stark zum Tragen.

In der Bewirtschaftung der beiden betroffenen Überbauungen stellt man beachtliche Unterschiede fest. Im einen Fall scheint diese im wesentlichen durch die Beschränkung der Ausgaben auf das notwendige Minimum bestimmt zu sein, während im anderen Fall offenbar Qualitätskriterien und die damit verbundenen Kosten für die Aktivitäten ausschlaggebend sind. Die Arbeitsbedingungen der beiden Hauswarte scheinen uns diesbezüglich für diese Unterschiede charakteristisch zu sein. Interessant ist, festzustellen, dass bei der „Bernfonds“-Überbauung der Begriff Qualität, der im Wohnbereich unterbewertet ist, gerne auf die Wahl neuer Mieter angewendet wird, wo Kriterien wie Herkunft und Migrantengeneration angewendet werden.

Die Vermietungspolitik wird von zahlreichen befragten Personen als bestimmender Faktor für die Entwicklung des Quartiers oder seine Attraktivität bezeichnet. Sie betrachten sie als ideales Instrument zur Beeinflussung der demographischen Merkmale eines Wohngebietes. Unserer Ansicht nach geht dabei aber in Vergessenheit, dass der Wohnraum, bevor er Faktor ethnischer Ausgrenzung ist, zunächst als Faktor wirtschaftlicher Ausgrenzung wirkt. Einkommensstärkere Gesellschaftsschichten geben ihn auf, um sich an einem Ort niederzulassen, der ihnen einen anspruchsgerechten Lebensraum bietet. Diese Vermutung wird durch die Tatsache gestützt, dass befragte Personen die „Patria“-Überbauung, wo die höchsten Mieten des Quartiers bezahlt werden und wo der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern ebenso hoch ist wie in anderen Wohngebieten, als attraktivste und am Besten erhaltene Quartierzone empfinden.

2.6 Gemeindepolitik im Quartier

• Die Sicht der Akteure

Die befragten Personen sehen lediglich einen geringen Zusammenhang zwischen der Entwicklung des Gyrischachen-Quartiers und den Aktionen der Stadt. Eine einzige Person hebt hier die dreimal wöchentlich durch die Stadt durchgeführte Pflege der Grünflächen hervor, wodurch die Attraktivität des Quartiers erheblich gesteigert wird. Einige der befragten Personen, vor allem die Akteure im Immobilienbereich unterstreichen, dass sie keine besonderen Anforderungen an die Behörden hätten. Der behördliche Handlungsspielraum in Bezug auf die Beeinflussung der Entwicklung des Quartiers scheint ihnen sehr eng, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der demographischen Struktur, die durch die Nachfrage nach Wohnungen und die Wirtschaftslage bestimmt wird. Ein Vertreter der Gemeindeverwaltung erklärt, dass diese keinerlei Einfluss auf die Wohnortwahl innerhalb der Gemeinde von unterstützungsbedürftigen Familien hat und nur über die Leistung einer Zahlungsgarantie in dieses Verfahren eingebunden ist.

Der Stadt wird Nachlässigkeit vorgeworfen, da sie „Sans-Papiers“ im Quartier duldet. Man hält ihr vor, sie nehme ihre Verantwortung nicht wahr, wenn sie ausländische Personen, die missbräuchlich Sozialhilfe beanspruchen, nicht ausweise.

Die Exekutive beschäftigt sich mit der Entwicklung der Stadtquartiere. So besucht sie regelmässig die Quartiere, um sich über die aktuellen Entwicklungen in den verschiedenen Stadtgebieten auf dem Laufenden zu halten. Der Zonenplan ist ihr hierbei ein wichtiges Instrument, um auf die Entwicklung der Quartiere einzuwirken. Ein Vertreter der Gemeindeverwaltung betont jedoch, dass die Quartiere dabei nicht eigentlicher Gegenstand der Gemeindepolitik sind. Deshalb verfüge die Stadt auch nicht über ein objektives Bild über die Entwicklungen in den verschiedenen Quartieren. Andererseits habe es sich aber gezeigt, dass die Bevölkerung des Gyrischachen-Quartiers oder der Quartierverein sehr selten aktiv an städtischen Vernehmlassungs- oder Mitwirkungsverfahren teilnehmen. Diese Passivität wird von einer befragten Person mit dem Umstand erklärt, dass der Zugang zu einem vielfältigen Dienstleistungsangebot nicht vordringlich sei für die Quartierbewohner, denen es vor allem darum geht, ihren Alltag zu meistern und nicht möglichst eigenständig im Quartier zu leben.

Verschiedene, von den Behörden auf städtischer Ebene ins Leben gerufene Projekte haben eine verbesserte Lebensqualität der Bewohner zum Ziel. In den Gesprächen wurde insbesondere auf folgende Aktionen hingewiesen:

• „Freundliches Burgdorf“

Eine Pilotstudie wurde im Jahr 2003 im Quartier durchgeführt. Diese Aktion ist eine Weiterführung der Studie zu den „Angsträumen“ und war Anlass zur Ausarbeitung eines Beleuchtungskonzepts, das ebenfalls die Beleuchtung der Wohnquartiere mit berücksichtigt. Damit sollen Fehler behoben werden, die in manchen Quartieren, die zur gleichen Zeit wie das Gyrischachen-Quartier erbaut wurden, begangen wurden: die Verkehrswege sind hell erleuchtet, während der Verkehr selbst Helligkeit erzeugt; dagegen sind die Wohnhäuser meist schlecht beleuchtet und von grossen Dunkelzonen umgeben.

• Aktualisierung des Leitbildes „Alter“

Der Frage des Wohnraumes, der in den letzten zwanzig Jahren eine beachtliche Entwicklung in Bezug auf die damit zusammenhängenden Bedürfnisse erfahren hat, wurde dabei grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Das Angebot von Wohnraum, der den Anforderungen von älteren Personen bezüglich Komfort, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten Rechnung trägt, ist unzureichend in der Gemeinde. Mehrere Projekte sind in Bearbeitung, doch keines davon betrifft das Gyrischachen-Quartier. Die Umnutzung von bestehendem Wohnraum in altersgerechte Wohnungen erfordert jedoch die Unterstützung der Eigentümer.

- Leitbild „Integration“

Das Integrationsleitbild ist Gegenstand von Legislaturrichtlinien und wird im Mitwirkungsverfahren *Aktion Fokus Integration* erarbeitet. Ziel dieses Verfahrens ist ein Aktionsprogramm zur Förderung der Integration der ausländischen Bevölkerung in der Gemeinde. Entsprechende Vorschläge werden in sogenannten „Zukunftswerkstätten“, die sich aus Schweizern und ausländischen Bewohnern zusammensetzen, ausgearbeitet.

Gezielte Aktionen zur verbesserten Integration von Ausländerinnen und Ausländern werden bereits in der Gemeinde umgesetzt: „Interkultura“ fördert mit Unterstützung von Kulturvermittlern die gegenseitige Hilfsbereitschaft unter der ausländischen Bevölkerung, eine mehrsprachige Informationsbroschüre wird an neu zugezogene Einwohner abgegeben, Sprachkurse, zu deren Besuch unter Umständen verpflichtet werden kann, finden sich ebenfalls im Angebot.

Die von der Gemeinde geplanten Aktionen sollen ebenfalls mit der auf kantonaler Ebene bestehenden Integrationsfachstelle, deren Pflichtenheft jedoch noch nicht festgelegt worden ist, koordiniert werden. Die Schaffung einer ähnlichen Stelle auf Gemeindeebene wäre nach Aussage eines Verantwortlichen der Gemeindeverwaltung nicht zu rechtfertigen, da eine angemessene Koordination zwischen den betroffenen Instanzen und die kommende Einführung des New Public Management (NPM) die Wahrnehmung der entsprechenden Aufgaben bereits ermöglichen, wie dies bereits das aus Vertretern der verschiedenen Dienststellen zusammengesetzte *Sozialforum* beweise.

Es gilt hier festzuhalten, dass mehrere der befragten Personen dieses Integrationsbild relativieren. Ein Teilnehmer der *Aktion Fokus Integration* betont, dass „es nicht möglich ist, seine Identität abzulegen. Vielmehr sollte man versuchen, seine Identität angemessen zu leben und dies trotz der Meinungen, die die anderen von einem haben“. Eine andere Person unterstreicht, dass die Stadt nur sehr wenig Einfluss auf die Integration habe, da sie sehr stark von der wirtschaftlichen Situation abhängt. Sie bedauert, dass die Ausländerfrage zu stark auf einen gewissen Personenkreis ausgerichtet sei und die besser gestellten, gut ausgebildeten Ausländer, die mehr und mehr auch in der Stadt anzutreffen seien, dabei vernachlässigt werden.

- Leitbild „Jugend“

Das Leitbild „Jugend“ wurde als Antwort auf Aktivitäten von Rechtsextremen auf dem Gemeindegebiet erarbeitet. Im Rahmen dieses Projekts wurde die Stelle eines Jugendarbeiters geschaffen. Es besteht zudem eine enge Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde, die ebenfalls eine solche Stelle finanziert.

Diese Leitbilder beziehen sich nicht ausdrücklich auf die Situation in den Quartieren. Sie enthalten allgemein formulierte Ziele und Massnahmen. Obgleich die Quartiervereine bei deren Erarbeitung mitgewirkt haben, sind die Leitbilder in den Quartieren wenig bekannt. Die in den Quartieren bereits bestehenden Angebote, die in Zusammenhang mit den behandelten Themen stehen, wurden erfasst und in die Arbeiten integriert. Dabei hat sich herausgestellt, dass für die verschiedenen Angebote Synergien genutzt und eine bessere Koordination angestrebt werden muss.

Die Kirchen, insbesondere die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, sind wichtige Partner der Gemeinde im Sozialbereich. Sie bieten zahlreiche Dienste an, die bisweilen auch von der Stadt finanziell mitgetragen werden. Diese Zusammenarbeit wird vermehrt auf Angebote Dritter und den Abschluss von Dienstleistungsverträgen ausgerichtet. Die erhöhte Transparenz begünstigt die finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand, wenn die erbrachten Leistungen in die städtische Kompetenz fallen und mit der Leistungsbereitschaft der Stadt übereinstimmen. Das neue kantonale Sozialhilfegesetz, das kürzlich verabschiedet wurde, legt gewisse Anforderungen bezüglich Sozialhilfeleistungen fest, damit eine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand möglich wird. Funktionen und Aufgaben scheinen nicht immer klar aufgeteilt zu sein zwischen Gemeinde und Kirche. Der Wille der Kirchen zur Transparenz bei den durch sie erbrachten Leistungen setzt sich nicht immer durch. Die bevorstehende Einführung des New Public Management (NPM) wird von allen Seiten begrüsst, da es eine Vernetzung der verschiedenen Akteure bedingt.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Die Gemeinde hat keine ausdrücklich auf die Entwicklung der Quartiere ausgerichtete Politik. Ausnahme davon bildet die Altstadt, für die ein spezifisches Projekt zur Entwicklungsförderung erarbeitet wurde. Die Anliegen zur Quartierentwicklung werden in die Stadtplanungspolitik (Zonenplan) miteinbezogen. Die zuständige Stelle verfolgt die Entwicklung des Gyrischachen-Quartiers, verfügt jedoch nicht über sachbezogene Informationen, um die Veränderungen objektiv einschätzen zu können. Verschiedene Initiativen der Gemeinde, die von den Akteuren vor Ort begleitet werden, erfassen die bestehenden Angebote in den Quartieren und versuchen, die Lebensqualität der Bevölkerung in den Wohngebieten zu beeinflussen. Besonders im Sozialbereich sind diese Projekte bereits weit fortgeschritten. Entsprechende Leitbilder wurden für die sozial schwächsten Bevölkerungsgruppen (Jugendliche, ältere Menschen und Ausländer) entworfen und sollen deren Integration verstärken. Die Akteure, die nicht direkt eingebunden sind, kennen diese Bestrebungen relativ wenig. Kennen sie diese, so erwähnen sie sie nicht in Zusammenhang mit ihrem Quartier.

Besonders aktiv im Quartier ist gegenwärtig die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde. Sie bildet die zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung und die Behörden, mit denen sie zusammenarbeitet.

3. DIE ZUKUNFT DES QUARTIERS

• Die Sicht der Akteure

Knapp die Hälfte der befragten Personen, von denen nur gerade eine im Quartier wohnt, befürchtet keine ungünstige Entwicklung des Quartiers in den nächsten zwanzig Jahren. Gewiss werde sich das Quartier verändern, doch müsse dies nicht zwangsläufig negativ sein:

- Überalterung eines Teils der Bevölkerung einerseits, Erneuerung durch den Zuzug von jüngeren Haushalten andererseits; hierbei handelt es sich um eine zyklische Entwicklung, die allen Wohnquartieren eigen ist.
- Integration der ausländischen Wohnbevölkerung, die dieselben Bedürfnisse bezüglich lokaler Zugehörigkeit („Verwurzeltheit“) hat wie die einheimische Bevölkerung.
- Tendenz zu einem vielfältigeren Wohnraumangebot und somit zu einer besseren sozialen Durchmischung, intakte Attraktivität des Quartiers dank günstigem Wohnraum.

Für eine zweite Gruppe von befragten Personen (zahlenmässig der ersten Gruppe gleich) zeigt das Quartier eine besorgniserregende Entwicklung, die Zeichen einer drohenden Isolierung trägt. Mehrere Gründe werden dafür angeführt:

- Steigender Anteil von Ausländerinnen und Ausländern und Wegzug von Einwohnern Schweizer Nationalität, insbesondere von Familien mit Kindern im Einschulungsalter.
- Verschärfung der Gegensätze zwischen Schweizern und Ausländern, Verstärkung der Unterschiede zwischen der ausländischen und der Schweizer Wohnbevölkerung, wobei letztere eine Zunahme der Zahl älterer Menschen und von Sozialhilfeempfängern verzeichnet.
- Veränderung der Verhaltensweisen der Bevölkerung, insbesondere der Jungen, die sich immer weniger den Regeln des Zusammenlebens verpflichtet fühlen (verbale Unmässigkeiten, Nichteinhalten von Ordnungsvorschriften).
- Unzureichender Unterhalt der Gebäude, was zu einem Sinken des Sozialniveaus und zum Wegzug einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten in andere Wohngebiete führt.

- **Bevorstehender Wechsel der Eigentümer mehrerer Liegenschaften; Befürchtungen, dass die zukünftigen Besitzer mit dem Kauf eine Optimierung der Erträge anstreben; geringer Einfluss der Verwaltungen auf die Bewirtschaftung des Liegenschaftenbestandes (aufgrund ihrer beschränkten finanziellen Kompetenzen).**

Die dritte Gruppe, die sich klar in der Minderheit befindet, ist der Ansicht, dass die Entwicklung des Quartiers lediglich diejenige der Gesellschaft im Allgemeinen widerspiegeln. Das Quartier werde ein Ort der sozialen Ausgrenzung bleiben, sofern sie aus einem globalen Phänomen hervorgehe, Ausdruck der Umstände sei.

Zwei der befragten Personen geben im Gespräch ihrer Wunschvorstellung zur Zukunft des Quartiers Ausdruck. Die erste Person vermutet, dass das Quartier wegen ungenügendem Liegenschaftenertrag abgerissen wird. An seiner Stelle soll ein Sportzentrum oder eine Überbauung mit kleineren Wohnhäusern und einem Alterspflegeheim errichtet werden. Dafür sprechen die ruhige Lage des Quartiers und die Nähe zu Versorgungsangeboten. Die zweite Person sieht ein Quartierzentrum mit zwei Vollzeitmitarbeitern vor. Als zentraler Ort für die Umsetzung eines Integrationsprojektes bietet das Zentrum ein Café, einen Veranstaltungs- und Unterrichtsraum, wo Stützunterricht und Sprachkurse angeboten werden können.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Keine Gruppe der betroffenen Akteure hat eine einheitliche Vorstellung zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers. Knapp die Hälfte der befragten Personen beurteilt sie positiv, die andere Hälfte sieht eine Verschlechterung der Situation voraus. Die Befürchtungen der Letzteren gründen vor allem auf der demographischen Entwicklung der Bevölkerung und den zunehmenden Verständigungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Gemeinschaften. Die Bewirtschaftung der Gebäude wird nur sehr marginal als positiver oder negativer Einflussfaktor beurteilt.

Die Akteure im Wohnbereich vertrauen auf ihre Fähigkeit, die Gettoisierung des Quartiers zu verhindern und machen geltend, dass eine solche Tendenz entgegen der Interessen aller Beteiligten wäre.

4. VORSCHLÄGE ZUR ÜBERWINDUNG DER SCHWIERIGKEITEN

- **Die Sicht der Akteure**

Neben den bestehenden Aktionen sehen die befragten Personen verschiedene Ansatzpunkte, wie die Entwicklung des Quartiers positiv beeinflusst werden könnte. Die Umsetzung der entsprechenden Massnahmen hängt dabei im Wesentlichen von den Gemeindebehörden und den Verantwortlichen des Immobilienbereichs (Eigentümer, Verwaltungen) ab.

Aktionen unter Federführung der Gemeindebehörden

Hier werden von den befragten Personen verschiedene Tätigkeitsfelder angeführt:

- Quartiermarketing (2)⁶

Am Beispiel der in der Altstadt von Burgdorf umgesetzten Massnahmen soll die Lebensqualität im Quartier verbessert werden. Um ein gerechteres und vorteilhafteres Bild des Wohngebiets zu vermitteln, sollen die positiven Aspekte und die Vorzüge hervorgehoben werden. Das Quartier besitzt eine symbolische Dimension für die soziale Integration von Ausländerinnen und Ausländern. Die dazu geplanten Aktionen sollten daher auf dieser Ebene angesetzt werden. Das Gyrischachen-Quartier könnte hierzu als Experimentierfeld dienen. Auf der anderen Seite gilt es aber auch, die Probleme im Quartier mit dem Ziel offenzulegen, eine angemessene Lösung zu finden. Besondere Aktionen wären vor allem in den Bereichen Wohnqualität und Sozialleistungen erforderlich.

- Einführung eines Quartiermonitorings (1)

Das Quartiermonitoring könnte als wertvolle Grundlage für eine globale Gemeindepolitik in den Quartieren dienen.

- Raumplanung (2)

Damit könnten Verschönerungsmassnahmen im Quartier unterstützt und eine Verbesserung des bis anhin wenig attraktiven Erscheinungsbildes gefördert werden. Generell muss die Raumplanung darauf achten, für das Wohnen geeignete Zonen auszuscheiden, insbesondere im Hinblick auf Verkehr und Verkehrsführung.

- Sozialarbeit im Quartier und Unterstützung der Quartiervereine (2)

Damit könnte den Verständigungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Gemeinschaften wirksamer begegnet werden. Insbesondere drängt sich ein Ausbau der Kulturvermittlung auf. In diesem Rahmen sollen ausländische Quartierbewohner mit der nötigen Sprachkompetenz soweit ausgebildet werden, damit sie nicht nur als Übersetzer eingesetzt werden, sondern dass sie auch Kenntnisse über die nationalen, kantonalen und kommunalen Institutionen vermitteln können. Die Durchführung von Veranstaltungen und Anlässen soll Begegnungen ermöglichen und so zur Annäherung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen beitragen. Die gegenwärtig von der zuständigen Person geleistete Quartierarbeit kann nicht wirklich zu einer Veränderung der nachteiligen Situation im Quartier führen. Sie erlaubt es höchstens, die Aufmerksamkeit auf problematische Aspekte zu lenken und gewisse Hindernisse aus dem Weg zu räumen.

- Einführung einer Direkthilfe für Mieter mit niedrigem Einkommen (1). Diese Massnahme würde den Zugang zu angemessenem Wohnraum erleichtern.

Aktionen seitens der Akteure im Wohnbereich

Gewisse Vorschläge stehen in direktem Zusammenhang mit den Liegenschaften und deren Bewirtschaftung.

- Verbesserungen des Liegenschaftenbestandes (3) durch verschiedene Massnahmen:

- Eine vollständige Renovierung der Gebäude und eine entsprechende Mietzinserhöhung könnten das Quartier für eine einkommensstärkere Bevölkerungsschicht wieder attraktiver machen.

⁶ Die in Klammern angegebenen Zahlen verweisen auf die Anzahl Personen, die die entsprechende Aktion unterstützen.

- Die Schaffung von grosszügigerem Wohnraum durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen könnte junge Familien zurück ins Quartier bringen und somit der Überalterung des Quartiers entgegenwirken.
 - Wohnungen in Modularbauweise mit beweglichen Wänden stellen ein interessantes Konzept dar, das der Entwicklung der Ansprüche in Sachen Wohnraum angemessen Rechnung tragen würde.
 - Bau eines Alterspflegeheims im Quartier mit altersgerechter Wohnqualität (ruhige Lage, naturnahe Umgebung, gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, angemessenes Versorgungsangebot mit Lebensmittelladen und Restaurant).
 - Abbruch der Gebäude und Realisierung eines Anlagen- oder Wohnbauprojekts, das den aktuellen Bedürfnissen der Stadtbevölkerung angepasst ist.
- Eine Bewirtschaftung der Liegenschaften (3), die folgende Aspekte berücksichtigt:
 - Bestehende soziale Spannungen und problematische demographische Entwicklung des Quartiers. Durch eine entsprechende Vermietungspraxis sollten die Vermieter versuchen, potentiell konflikträchtige ethnische Konstellationen und das Überwiegen einer bestimmten Gemeinschaft zu vermeiden. In gewissen Fällen kann auch die Aufteilung der verschiedenen Gruppen auf Gebäudeteile ein angemessener Ansatz darstellen. Diese Massnahmen können jedoch nur wirksam umgesetzt werden, wenn eine anhaltende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt besteht.
 - Interessen der Eigentümer.

- **Die Sicht der C.E.A.T.**

Die von den befragten Personen eingebrachten Vorschläge scheinen uns bis auf einige Ausnahmen beachtenswert. Sollten sich die Entwicklungstendenzen als so besorgniserregend erweisen, wie dies einige betuern, könnten ein Quartiermarketing und die gleichzeitige Einführung eines Monitorings zur Beurteilung der Auswirkungen der umgesetzten Massnahmen eine geeignete Vorgehensweise darstellen. Ebenso scheinen uns Massnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbilds des Quartiers vordringlich zu sein, da dieses weitgehend das positive oder negative Bild eines Wohngebiets bestimmt. Der Nachteil dabei ist jedoch, dass vor allem die Fassaden einiger Gebäude sanierungsbedürftig sind. Dafür sind die Eigentümer verantwortlich, nicht die öffentliche Hand. Die soziokulturelle Animation im Quartier ist ebenfalls ein interessanter Ansatzpunkt zur Verringerung der Spannungen zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Sie sollte mit einer Verstärkung der Rolle des Quartiervereins einhergehen, wie dies auch von der Kirchgemeinde gewünscht wird. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen, deren Ziel es ist, ein auf Leistungsverträgen basierendes, autonomes Funktionieren des Quartiers sicherzustellen, wird eine längere Zeit beanspruchen.

Massnahmen im Bereich des Wohnungsbestands scheinen ebenfalls von entscheidender Bedeutung zu sein. Es gilt, um jeden Preis eine Wertminderung der Liegenschaften zu vermeiden, damit das Sozialniveau des Quartiers nicht weiter absinkt. Renovationen sollten beispielsweise mit Blick auf ein erweitertes Wohnraumangebot geplant werden.

ZWEITER TEIL: DER STANDPUNKT DER C.E.A.T.

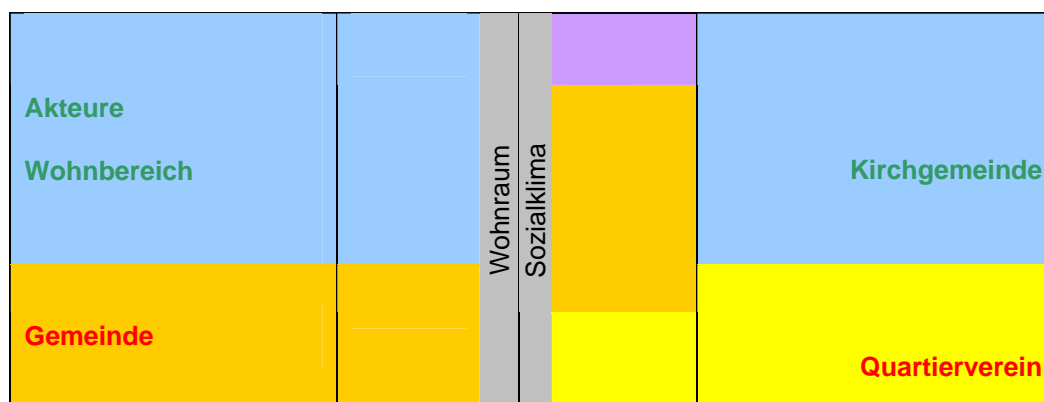
5. DIE WICHTIGSTEN AKTEURE

Neben den Quartierbewohnern sind es folgende Akteure, die derzeit einen bedeutenden – positiven oder negativen – Einfluss auf das Quartier haben:

- Im Wohnbereich die Eigentümer, Verwaltungen und Hauswarte: durch die Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften, die Mietzinspolitik und Vermietungspraxis.
- Die im Quartier sehr aktive evangelisch-reformierte Kirchgemeinde: durch die Aktivitäten, die sie anbietet und weiterzuentwickeln sucht und die soziokulturelle Quartierarbeit, für die sie sich im Wesentlichen verantwortlich zeichnet.

Zwei Gruppen von Akteuren spielen unserer Ansicht nach eine zu unbedeutende oder inadäquate Rolle. Eine Verstärkung oder eine Neuausrichtung ihres Engagements könnte die Situation des Quartiers deutlich verbessern:

- Die Gemeinde: mit gezielten Aktionen im Quartier (oder allgemein in den Wohnquartieren), vor allem in den Bereichen Bau- (Stadtplanung) und Sozialwesen.
- Der Quartierverein: durch die Erweiterung seiner Mitglieder sollen die Voraussetzungen für eine aktivere Rolle des Vereins im Quartier geschaffen werden. Den Anliegen und Bedürfnissen der Quartierbewohner soll wieder eine Stimme verliehen werden.



6. BESONDERE MERKMALE DER ENTWICKLUNG: WICHTIGSTE GEGENSÄTZE UND PROBLEME

Gemäss unserer Untersuchung liegen die hauptsächlichen Schwierigkeiten, denen sich das Quartier gegenüber sieht, in den Beziehungen zwischen den Bewohnern und in der Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften.

6.1 Die Beziehungen zwischen den Quartierbewohnern

Die Beziehungen zwischen den Quartierbewohnern werden aufgrund der gegensätzlichen Interessen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und insbesondere wegen der abweichenden Erwartungen an das Leben im Quartier als problematisch bezeichnet. Interessenkonflikte ergeben sich aus den zahlreichen Gegensätzen, die innerhalb der Quartierbevölkerung bestehen:

- Mieter gegenüber Wohneigentümern
- lange ansässige Quartierbewohner gegenüber neu zugezogenen Bewohnern
- ethnische Herkunft der Bewohner
- Generationenkonflikte
- wirtschaftlich unabhängige Bevölkerung gegenüber Sozialhilfeempfängern.

Die Nachdrücklichkeit, mit welcher auf die Schwierigkeiten des Zusammenlebens im Quartier hingewiesen wird, steht im Widerspruch zur geringen Dichte des Netzes sozialer Kontakte. Die Art und Weise, wie die Quartierbevölkerung den sozialen und demographischen Besonderheiten begegnet, ist äusserst unterschiedlich. Ein Teil der Bevölkerung (dabei handelt es sich tendenziell eher um Wohnungseigentümer, alteingesessene Bewohner, ältere Menschen, Schweizer Bürger, einkommensschwache Personen) empfindet die sozialen Veränderungen im Quartier als negativ. Er sieht darin Zeichen einer fortschreitenden Gettoisierung, auf die er keinen Einfluss hat. Für andere wiederum ist dieser Wandel Ausdruck einer globalen gesellschaftlichen Entwicklung, die sie sowohl als Betroffene als auch als Akteure miterleben.

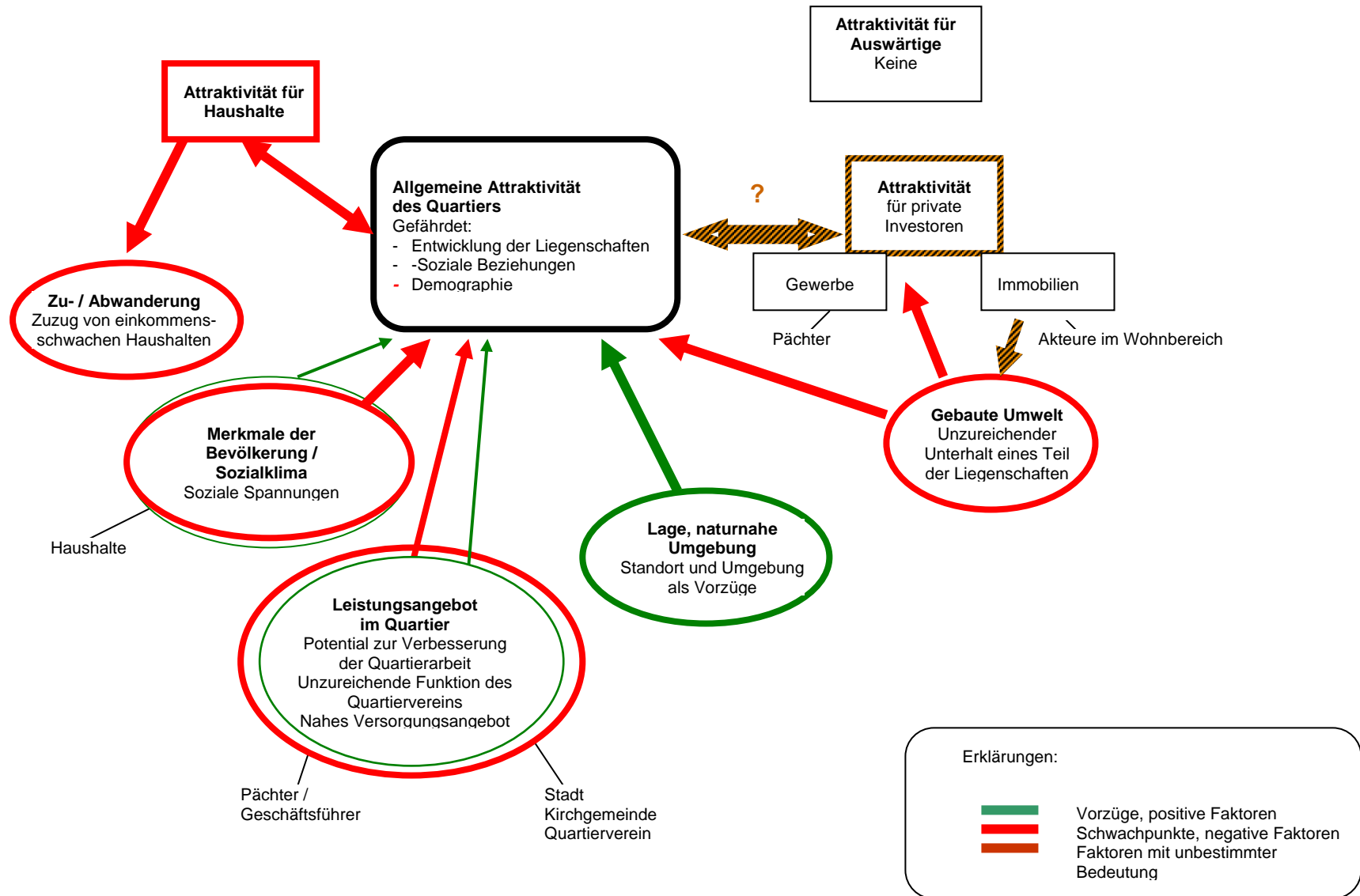
6.2 Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften

Die Entwicklung eines Teils der Liegenschaften im Quartier ist besorgniserregend. Obgleich dieser Aspekt von einer Minderheit der befragten Personen⁷ als problematisch wahrgenommen wird, lassen mehrere Anhaltspunkte den Schluss zu, dass die Liegenschaften einer der Schwachpunkte des Quartiers sind.

- Ist im Quartier die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auch nach wie vor intakt, sind es vor allem Personen mit niedrigem Einkommen oder Sozialhilfeempfänger, die diese Nachfrage bestimmen. Als Folge eines unzureichenden Unterhalts der Wohnungen und Gebäude besteht die Gefahr einer nachhaltigen Verarmung.
- Unterhalt und Sanierung der Liegenschaften scheinen in einem Teil des Quartiers nicht sichergestellt zu sein. Die wichtigsten Hindernisse sind die hohen Kosten aufwendiger Arbeiten, die mittelmässige Bauqualität der Gebäude, eine Nachfrage, die hauptsächlich von sozialen Schichten mit einer begrenzten Kaufkraft gestützt wird und die zersplitterten Eigentumsverhältnisse.
- Die Bewirtschaftung eines Teils der Liegenschaften steht in erster Linie unter dem Gesichtspunkt einer kurzfristigen Optimierung der Erträge, Kostenfaktoren werden daher so gering als möglich gehalten. Eine Investitionsbereitschaft ist so fast nicht vorhanden.
- Die demographische Entwicklung des Quartiers hat negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien. Gewisse Wohnungen im Stockwerkeigentum, deren Standort ungeeignet ist, scheinen seit dem Erwerb vor einigen Jahren klar an Wert verloren zu haben.
- Es ist nicht auszuschliessen, dass sich das negative Erscheinungsbild der am schlechtesten unterhaltenen Gebäude auf das gesamte Quartier überträgt. Aufgrund der topographischen Einheit des Gebietes, besteht die Gefahr, dass die Attraktivität des gesamten Quartiers unter dieser Situation leidet.

⁷ Kommen die befragten Personen auf die negativen Aspekte des Gyrischachen-Quartiers zu sprechen, so nennen sie generell die als negativ empfundene demographische Entwicklung und sehen den Grund dafür bisweilen in der Vermietungspolitik. Ein Zusammenhang mit dem Zustand der Gebäude wird nur selten hergestellt

Attraktivität des Quartiers: Einflussfaktoren



7. AUSWIRKUNGEN DER UNTERSCHIEDE IN WAHRNEHMUNG UND VERHALTENSWEISE DER AKTEURE

Die Beurteilung des Ausmasses der Probleme des Quartiers durch die befragten Personen ist im Allgemeinen sehr unterschiedlich. Sie reicht von äusserster Besorgnis bis zur Feststellung, dass „alles zum Besten sei“. Unter den Bewohnern und den institutionellen Akteuren weichen die Meinungen besonders stark voneinander ab.

Äusserst beunruhigt zeigen sich vor allem die Akteure, die sich täglich im Quartier aufhalten. Für sie ist die Hauptursache der Schwierigkeiten bei den demographischen Aspekten und in erster Linie bei den ethnischen und sozioökonomischen Merkmalen der Bevölkerung zu suchen. Die negative Darstellung und die Übertreibung dieser demographischen und insbesondere ethnischen Besonderheiten fördern ein Sozialklima, das von Misstrauen und Abgrenzung gegenüber andersartig wahrgenommenen Bevölkerungsgruppen, (Ausländerinnen und Ausländer, Junge, ältere Menschen, usw.) geprägt ist.

Wir sind im Gegensatz dazu der Ansicht, dass diese Besonderheiten nicht Ursache sondern Folge einer ganzen Reihe von Faktoren sind, die sich auf die Entwicklung des Quartiers ungünstig auswirken. Diese Faktoren sind im einzelnen:

- Deutliche Ausrichtung des Wohnungsangebots auf preisgünstigem Wohnraum mit bescheidenem Komfort.
- Teilweise ungünstige Entwicklung des Liegenschaftenbestandes (unzureichender Unterhalt und geringer Modernisierungsaufwand).
- Stigmatisierung des Quartiers als Ort, wo vor allem als „schwierig“ empfundene Bevölkerungsgruppen leben.
- Verstärkte, sozialräumliche Segregation im Allgemeinen, Verarmung des Mittelstandes, insbesondere des unteren Mittelstandes, sowie Wandel der demographischen Merkmale dieser Bevölkerung (stark zunehmender Anteil von Ausländerinnen und Ausländern).

So sieht man sich nicht nur einer Vielzahl von Interessen der beteiligten Akteure, die alle unterschiedliche Ziele verfolgen gegenüber, sondern stellt ebenfalls Unterschiede in der Wahrnehmung innerhalb der verschiedenen Gruppen von Akteuren, die sich selbst als stark heterogen erweisen, fest. Diese Verschiedenartigkeit führt zu einer Schwächung der Interessen, die den unterschiedlichen Gruppen von Akteuren gemein sind und erschwert die Analyse der Probleme des Quartiers. Darüber hinaus haben jedoch die abweichenden Ansichten zur Situation des Quartiers ganz konkrete Auswirkungen auf den Handlungsspielraum der verschiedenen Akteure. Diese Auswirkungen sind nachfolgend dargelegt

	Ursachen	Auswirkungen
<i>Bewohner</i>	Da er sich als Opfer einer Entwicklung sieht, auf die er keinen Einfluss hat, grenzt sich ein Teil der Bevölkerung ab, verliert das Interesse an seinem täglichen Umfeld und an der Zukunft des Quartiers.	<ul style="list-style-type: none"> • Lose, zurückhaltende nachbarschaftliche Beziehungen • Bruchstückhafte, mangelnde Solidarität • Schwächung der Funktion des Quartiervereins • Quartier „ohne Stimme“
<i>Kirchgemeinde</i>	Einheitliche Wahrnehmung der Natur der Probleme (geringe Integration eines grossen Teils der Bevölkerung und Schwächung der sozialen Beziehungen).	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung der verschiedenen Bevölkerungsschichten in ihren Anliegen • Gegenwärtig einzige Anlaufstelle für die Quartierbewohner • Unerlässlicher Partner für Sozialprojekte im Quartier
<i>Institutionelle Akteure</i>	Ihre Wahrnehmung des Quartiers und seiner Probleme beruht mehr auf Intuition als auf Tatsachen. Ihre Kontakte im Quartier sind zufällig und entstehen im Rahmen ihrer Tätigkeiten oder ihres Privatlebens. Es besteht kein Bereich, in welchem ihre Standpunkte anderen Ansichten gegenüber gestellt werden können.	<ul style="list-style-type: none"> • Mangels eines angemessenen Rahmens für einen Meinungs- und Informationsaustausch bleiben die Überlegungen und Ansichten auf den jeweiligen Bereich beschränkt und ändern sich nicht • Fortbestehende Unkenntnis der globalen Situation • Fehlen einer globalen Strategie
<i>Akteure im Wohnbereich</i>	Ihre Ansichten werden durch die wirtschaftliche Strategie eines jeden Einzelnen bestimmt. Im Falle von gemeinsamen Entscheidungen (Bewirtschaftung eines Gebäudes oder einer Überbauung, die im Eigentum von mehreren Personen sind) wird in Verhandlungen ein Ausgleich der Interessen gesucht.	<ul style="list-style-type: none"> • Ungleiche Entwicklung der Liegenschaften aufgrund von unterschiedlichen Praktiken • Entscheidungsfindung schliesst mehrere Eigentümer ein. Das Verhandlungsergebnis ist im besten Fall Ausdruck des grössten gemeinsamen Nenners, der durch die begrenzten finanziellen Mittel eines oder mehrerer Eigentümer bestimmt wird; im schlechtesten Fall beschränkt es sich auf den kleinsten gemeinsamen Nenner aufgrund der mangelnden Investitionsbereitschaft eines oder mehrerer Eigentümer.
<i>Wirtschaftsträger</i>	Diese Akteure berücksichtigen in ihren Aktionen das Quartier nur in geringem Masse. Dass ihr Geschäft seinen Standort im Quartier hat, ist reiner Zufall. Sie fühlen sich dem Quartier nicht in besonderem Masse verbunden.	<ul style="list-style-type: none"> • Ihre Präsenz ist für die Lebensqualität im Quartier von entscheidender Bedeutung, bleibt jedoch ausschliesslich an einen guten Geschäftsgang gebunden. • Eine Verschlechterung des Umsatzes hätte ihren Wegzug zur Folge.

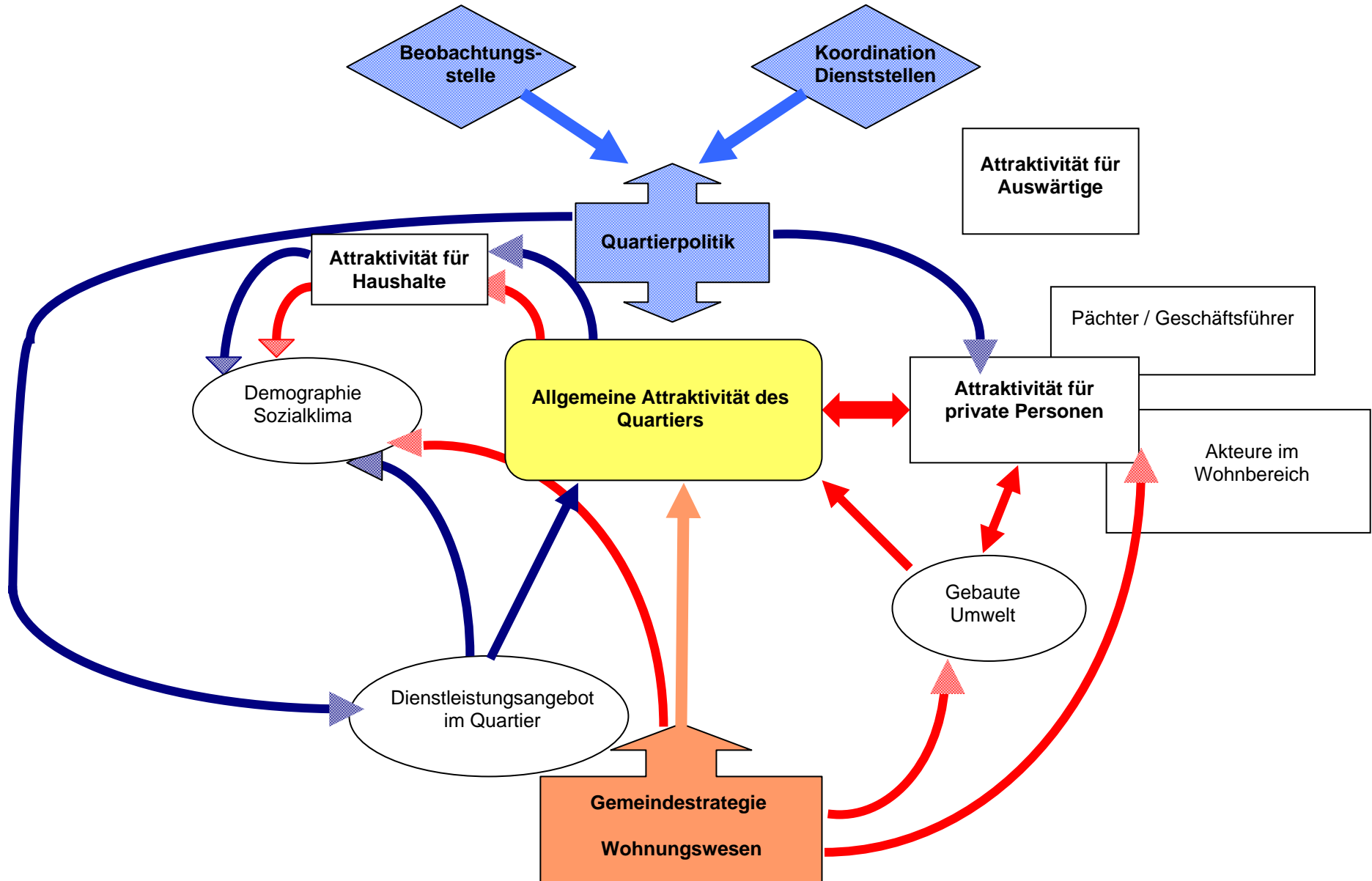
8. VORSCHLÄGE ZUR ÜBERWINDUNG DER SCHWIERIGKEITEN

In diesem Abschnitt sollen die Schwerpunkte der zur Überwindung der Schwierigkeiten geeigneten Aktionen erläutert werden. Es handelt sich dabei um globale Ansätze, die der Stadt als Grundlage für ihre Massnahmen dienen könnten. Im folgenden Abschnitt (9. Besondere Empfehlungen) werden gezielte Massnahmen angesprochen, die im Rahmen der allgemeinen Zielrichtung oder der Bereichsstrategien zu entwickeln sind.

Es wurden zwei Aktionsschwerpunkte mit Blick auf eine harmonischere Entwicklung des Quartiers festgelegt:

- Einführung einer Quartierpolitik, die auf folgenden Massnahmen aufbaut:
 - Einrichtung einer Beobachtungsstelle, die die statistischen Daten jedes Quartiers aufarbeitet und gegebenenfalls Indikatoren definiert, die es erlauben, die Attraktivität eines Quartiers zu erfassen.
 - Verbesserte Koordination der Aufgaben der beteiligten Dienste, beispielsweise durch die Schaffung einer verwaltungsinternen Plattform (insbesondere in den Bereichen Stadtplanung, Sozialwesen, Bildung, Erziehung, Freizeit und Sicherheit), die den Informationsaustausch, die Diskussion der in den verschiedenen Bereichen festgestellten Probleme und die gemeinsame Planung von entsprechenden Massnahmen ermöglicht.
 - Konzertiertes Verfahren zur Zukunft des Quartiers, an der die wichtigsten Akteure teilnehmen: Quartierbewohner (die verschiedenen Einwohnerprofile sollten vertreten sein), evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Dienststellen der Gemeinde, Hauseigentümer. Dieses Verfahren sollte in erster Linie einer Bestandaufnahme der Quartiersituation, einer gemeinsam vorgenommenen Problemanalyse und schliesslich der Ausarbeitung von Massnahmen zur Stärkung oder Erhaltung der Vorzüge des Quartiers sowie der Problemlösung dienen.
- Einführung einer kommunalen Wohnungspolitik, die auf strategischen Zielen und einem Aktionsplan basiert. Durch eine aktive Zusammenarbeit mit den Hauseigentümern und Liegenschaftsverwaltungen, sowie durch den Erwerb von Liegenschaften und Bauland versucht die Stadt, die festgelegten Ziele umzusetzen und so die Entwicklung der Liegenschaften in der Stadt positiv zu beeinflussen.

Aktionsschwerpunkte mit Blick auf eine harmonischere Entwicklung des Quartiers und erwartete Auswirkungen auf die Entwicklungsdynamik



9. BESONDERE EMPFEHLUNGEN

Die öffentliche Hand hat vielfältige Möglichkeiten, Massnahmen zu treffen und umzusetzen. Sei dies in eigener Verantwortung oder in Zusammenarbeit mit anderen Partnern des öffentlichen oder privaten Bereichs. Im Bestreben um textlichen Zusammenhang haben wir die verschiedenen Massnahmen und Aktionen gemäss den in den vorangehenden Kapiteln behandelten Themen gegliedert.

9.1 Massnahmen zugunsten der Quartierbewohner

- **Soziokulturelle Animation**

- Schaffung von Zusammengehörigkeitsgefühl zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen zur Verringerung der sozialen Kluft.
- Reaktivierung und Erneuerung des Quartiervereins als Begegnungsstätte und Forum für die Quartierbewohner.
- Aufwertung und Pflege der ethnischen Diversität und der verschiedenen Lebensweisen zur Förderung der Integration und Akzeptanz.

- **Quartierbeobachtungsstelle**

- Beobachtung der demographischen Entwicklung des Quartiers und Information der Bevölkerung zur Korrektur von Fehlurteilen bezüglich der Probleme (insbesondere demographische Merkmale, Sicherheit).

- **Gesprächsforum, Mitwirkung**

- Schaffung von Rahmenbedingungen, die es den Bewohnern erlauben, eine aktive Rolle in der Gestaltung der Zukunft ihres Quartiers zu übernehmen.

9.2 Massnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität

- **Sensibilisierung der Hauseigentümer**

- Kontakt zu den Eigentümern herstellen, um ihre Absichten zu kennen und um zu versuchen, ihre Entscheidungen so zu beeinflussen, dass sie eine positive Wirkung auf das Quartier / die Stadt haben.
- Hauseigentümer sensibilisieren, damit sie das Angebot an preisgünstigem Wohnraum aufrechterhalten, ohne dabei den Unterhalt zu vernachlässigen (andernfalls eine Verelendung des Quartiers zu befürchten ist).
- Erleichterung von Erneuerungsmassnahmen, die eine bedeutende Wirkung auf die Attraktivität und das Erscheinungsbild des Quartiers haben (Fassadensanierung).

- **Erwerb von Liegenschaften**

- Erwerb von zum Verkauf stehenden Gebäuden und vorbildliche Renovierung als Impulsmassnahme, die Ausdruck des Vertrauens in die Zukunft des Quartiers ist.

- Renovierung der Gebäude mit Blick auf eine Diversifizierung des Wohnraumangebots, beispielsweise durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einem grosszügigen Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern.

9.3 Umweltbelastung

Es soll sichergestellt werden, dass die Umweltbelastung im Quartier weiterhin so gering wie möglich gehalten wird. Im Falle einer Zunahme besteht die Gefahr, dass sich das Phänomen der sozialräumlichen Segregation noch verstärken wird.

9.4 Massnahmen zugunsten des Vereinslebens und der Vereinsaktivitäten

- **Quartierverein**

- Mit Hilfe der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde soll der Quartierverein unterstützt und gefördert werden, damit er sich erneuern kann und wieder zu einem Gesprächspartner wird, der die Mehrheit der Quartierbewohner vertritt.

- **Quartierzentrum („Gyriträff“)**

- Unterstützung der Kirchgemeinde in ihren Aktivitäten, insbesondere in jenen, die die Integration der am schlechtesten integrierten und am stärksten marginalisierten Bevölkerungsgruppen zum Ziel haben.
- Unterstützung der Bestrebungen der Kirchgemeinde hinsichtlich einer autonomen Umsetzung der Aktivitäten im Quartier (dies bedingt jedoch selbstverständlich, dass der Quartierverein fähig ist, die Verantwortung für die Betreuung dieser Aktivitäten im Quartier zu übernehmen) und Mitfinanzierung der Leistungen.
- Prüfung von Alternativen zum jetzigen Standort des Quartierzentrums.

9.5 Erhaltung der Attraktivität des Quartiers für Wirtschaftsträger

Der Betrieb der beiden im Quartier ansässigen Unternehmen (Einkaufszentrum, Restaurant) soll nach Möglichkeit erleichtert werden. Sie zählen zweifelsohne zu den Vorzügen des Quartiers und bieten insbesondere wenig mobilen Personen und Einwohnern, die in einer gewissen Isolation leben, Vorteile (Orte zufälliger Begegnungen).

Die Bevölkerung soll motiviert werden, die Angebote dieser beiden Betriebe zu nutzen, damit deren Wirtschaftlichkeit sichergestellt bleibt.

9.6 Verständigung mit den Akteuren im Wohnbereich und den Vermietern

- **Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen und den Eigentümern, um sie für eine Reihe heikler Fragen bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften zu sensibilisieren**

- Sensibilisierung der Eigentümer für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften.
- Hilfestellung bei Sanierungs- und Renovierungsfragen für „kleine“ Eigentümer.

- „Sortieren oder integrieren?“. Zusammen mit den für die Vermietung der Wohnungen zuständigen Akteure (Eigentümer, Verwaltungen und allenfalls Hauswarte) soll die Frage diskutiert werden, ob eine Vermietungspolitik nach ethnischen Gesichtspunkten zur Beeinflussung der demographischen Entwicklung des Quartiers zweckmässig ist.
- Sensibilisierung der Verwaltungen für die soziale Funktion der Hauswarte im Quartier und für das bestehende Weiterbildungsangebot in diesem Bereich (Verständigung, Konfliktbewältigung).
- **Verstärkung der sozialen Funktion der Hauswarte**
 - Schaffung der Rahmenbedingungen für die Hauswarte, damit sie in den Liegenschaften, für die sie zuständig sind, die eigentliche Anlaufstelle bezüglich Integration von neu zugezogenen Bewohnern werden und das gemeinschaftliche Leben fördern können. Damit sie diese Funktion erfolgreich ausüben können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - Weiterbildung, die sie auf diese neue Rolle vorbereitet.
 - Erarbeitung einer Art „Charta“ für das Zusammenleben innerhalb einer Hausgemeinschaft (eine solche Charta wäre die menschlichere und weniger trockene Version der sogenannten „Hausordnung“).
 - Information über das Angebot von Aktivitäten und Leistungen für die Quartierbewohner (Quartierzentrum, (ausser-) schulische Angebote, (para-) medizinische Leistungen, Kulturvermittlung usw.).
 - Erstellung eines – wenn möglich mehrsprachigen – Dokumentes, das alle notwendigen Informationen enthält, die es dem Hauswart ermöglichen, Fragen der Quartierbewohner zum Leben in der Gemeinde zu beantworten.

9.7 Gemeindepolitik im Quartier

- **Einführung einer Quartierpolitik**
 - Zusammen mit allen privaten und öffentlichen Akteuren soll die aktuelle Situation des Quartiers erfasst werden, damit die problematischen Aspekte besser umschrieben werden können und um so zu einem gemeinsamen Verständnis der Probleme zu kommen.
 - Ausgehend von dieser Problemerkennung sollen Aktionen geplant werden, die unter Federführung der Stadt und mit Unterstützung aller beteiligten Partner umgesetzt werden.
 - Der Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Direktionen der Stadtverwaltung soll verstärkt werden, damit sich diese vom Quartier ein besseres Bild machen können.
 - Schaffung einer Stelle zur Beobachtung der Entwicklung des Quartiers für ein besseres Erkennen und Verständnis der aktuellen Entwicklungen.

ANHANG**Liste der befragten Personen**

Bärtschi Rolf	Dr. Meyer Verwaltungen AG, Bern (Siedlungsverwaltung, Hausverwaltung)
von Kaenel René	Helvetia Patria Versicherungen, Bern (Immobilienverwaltung)
Michel Heinz	Privater Hausbesitzer, Lyssach
Lanz Walter	Hauptamtlicher Hauswart, Burgdorf
Krebs René	Siedlungswart, Burgdorf
Rechner Beatrix	Rechner & Co, Bettwaren- und Reinigungsfabrik, Burgdorf; Exekutive öffentliche Sicherheit
Imhof Christoph	Geschäftsführer SPAR Supermarkt, Burgdorf
Berisha Ali	Pächter Restaurant Gyri, Quartierbewohner, Wohnungseigentümer, Burgdorf
Reist Bürki Brigitte	Quartierarbeiterin der evangelischen Kirchgemeinde Gyriträft
Probst Andrea	Kirchgemeinderat
Shehu Nurhan	Quartierbewohnerin, Migrantin Fokus Integration
(Anonym)	Quartierbewohner
Richter Frank	Sozialdirektion Burgdorf
Hänsenberger Peter	Baudirektion Burgdorf, Leiter Stadtentwicklung
Stettler Thomas	Baudirektion Burgdorf, Projektleiter Stadtplanung