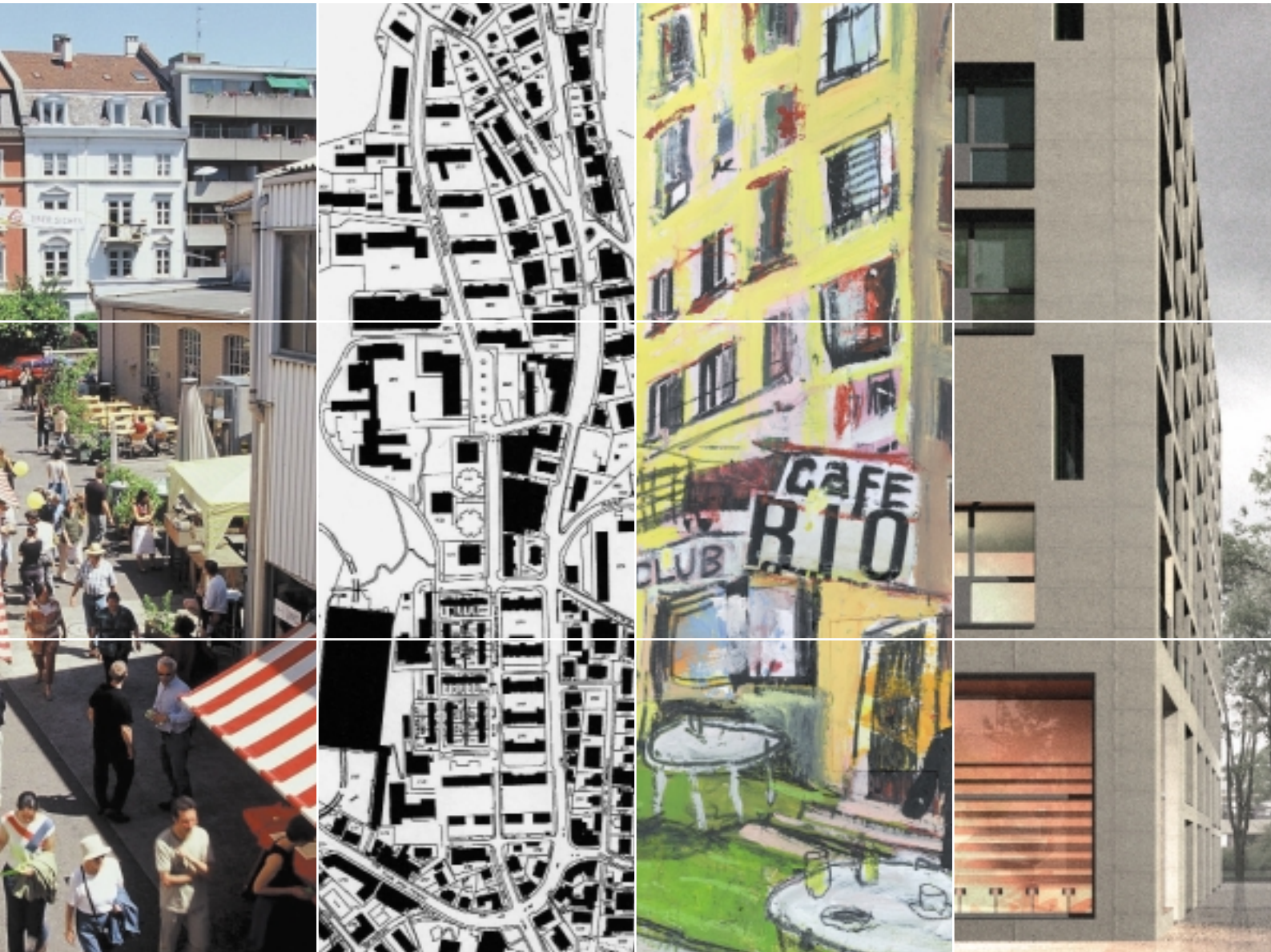


# Nachhaltige Quartierentwicklung

## Développement durable à l'échelle du quartier



## **Herausgeber und Copyright**

EnergieSchweiz  
Bundesamt für Energie BFE  
3003 Bern

## **Autoren**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE: Fritz Bosshart ARE, 3003 Bern  
Basel Gundeli: Barbara Buser, Kantensprung AG, 4053 Basel  
Lausanne Bellevaux: Jean-Bernard Gay, EPFL, 1015 Ecublens  
Luzern Babel: Jürg Inderbitzin, IBR/HSW, 6002 Luzern  
Zürich Werdwies: Walter Ott, ecocept, 8002 Zürich

## **Gestaltung**

artevisual, Yves Tobler, 8402 Winterthur  
Tobler & Partner, Ruedi Tobler, 4011 Basel

## **Vertrieb**

novatlantis  
Nachhaltigkeit im ETH Bereich  
c/o EAWAG  
Überlandstrasse 133  
8600 Dübendorf  
Telefon 01 305 93 60  
Mail: [info@novatlantis.ch](mailto:info@novatlantis.ch)



## INHALT/SOMMAIRE

|              |   |
|--------------|---|
| Seite 4      | <b>Bundesamt für Raumentwicklung ARE</b><br>Gedanken zur nachhaltigen Entwicklung städtischer Gebiete in der Schweiz    |
| Page 5       | <b>Office fédéral du développement territorial ARE</b><br>Pour un développement durable de l'espace urbain en Suisse    |
| Seiten 6-9   | <b>Basel Gundeli</b><br>Nachhaltiger Mehrwert und verbesserte Lebensqualität dank umgenutztem Industrieareal            |
| Pages 10-13  | <b>Lausanne Bellevaux</b><br>Un quartier populaire à l'épreuve du développement durable: le cas de Bellevaux à Lausanne |
| Seiten 14-17 | <b>Luzern Babel</b><br>Die Lebensqualität verbessern:<br>Was das heisst, definieren Bevölkerung und Grundbesitzer mit   |
| Seiten 18-21 | <b>Zürich Werdwies</b><br>Die Grünau - ein Zürcher Inselquartier mit Qualitätsproblemen und Stärken                     |
| Seite 22     | <b>Adressen</b>   |

Diese Broschüre entstand im Rahmen des gemeinsamen Forschungsprojektes «Nachhaltige Quartierentwicklung» des Bundesamtes für Energie BFE und des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE. Für den Inhalt der verschiedenen Beiträge sind alleine die Autoren verantwortlich.

# Gedanken zur nachhaltigen Entwicklung städtischer Gebiete in der Schweiz

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Rund 70 Prozent der schweizerischen Wohnbevölkerung leben in städtischen Gebieten. Als Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum haben sie für die Schweiz eine zentrale Bedeutung. Die städtischen Gebiete sehen sich heute mit einer Vielzahl von Problemen konfrontiert, welche die Erhaltung und Weiterentwicklung der Standortqualität für die Wirtschaft und der Lebensqualität für die Wohnbevölkerung in Frage stellen.

Die Agglomerationen dehnen sich immer weiter in den ländlichen Raum aus. Die wirtschaftliche Entwicklung und die zu billige Mobilität führen dazu, dass Arbeits- und Wohnorte immer weiter auseinander liegen. Auch sehen sich die Agglomerationen mit einer zunehmenden sozialen Entmischung konfrontiert, die viel Konfliktpotenzial birgt. Das föderalistische Staatssystem schafft eine differenzierte Aufgabenverteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden. Die komplexen Probleme der Agglomerationen können von keiner staatlichen Ebene mehr im Alleingang gelöst werden.

## Agglomerationspolitik des Bundes

Der Bund hat erkannt, dass auch er einen Beitrag an die Lösung der Probleme und zur Stärkung der Städte zu erbringen hat. Ende 2001 genehmigte der Bundesrat den unter Federführung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) und des Staatssekretariats für Wirtschaft (seco) erstellten Bericht "Agglomerationspolitik des Bundes"<sup>1</sup>.

Zentrales Ziel der Agglomerationspolitik des Bundes ist die nachhaltige Entwicklung des urbanen Raumes. Um das zu erreichen, sind Massnahmen auf allen Ebenen erforderlich: Bund, Kantone, Gemeinden und Quartiere. Die Problemlösung darf auch nicht an den bestehenden politischen Grenzen halt machen. Die Zusammenarbeit muss deshalb auf allen Ebenen intensiviert werden.

## Nachhaltige Quartierentwicklung konkret

Die Thematik ist gesamtheitlich und vernetzt anzugehen: Die Aufwertung der städtischen Räume im Sinne der Nachhaltigkeit ist nicht nur eine bauliche, verkehrstechnische und raumplanerische Herausforderung. Sie muss ebenso energie-, sozial- und kulturpolitische Fragestellungen einbeziehen und lösen. Gefordert ist das Engagement der Politik und der Bevölkerung.

Mit konkreten Modellvorhaben sollen grössere,

zusammenhängende Überbauungen mit allen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen geplant und realisiert werden. Zentral ist dabei die grösstmögliche Steigerung der Energieeffizienz, indem energiesparende Wohn- und Arbeitsplatzformen unterstützt, die Aufenthaltsqualität erhöht und ein ökologisches Mobilitätsverhalten gefördert werden. Die nachfolgend aufgeführten sanierungsbedürftigen Überbauungen sollen auf nachhaltige Weise entwickelt werden:

- Lausanne, Pavement, Sanierung bestehender Bausubstanz
- Luzern, Basel- Bernstrasse, Sanierung bestehender Bausubstanz
- Basel, Gundeldingerfeld, Sanierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz
- Zürich, Werdwies, Ersatz-Neubauten

Diese Modellvorhaben werden unterstützt durch das Bundesamt für Energie (BFE) sowie durch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und sind an der Sondererschau "City Lifting" anlässlich der Swissbau zu sehen.

<sup>1</sup> Der Bericht «Agglomerationspolitik des Bundes» kann auf der Homepage des ARE abgerufen (<http://www.are.ch>) oder beim Bundesamt für Bauten und Logistik, 3003 Bern bezogen werden (Bestell-Nr. 812.012 d / f / i).



Zukünftige Wohnsiedlung Werdwies, Zürich

# Pour un développement durable de l'espace urbain en Suisse

Office fédéral du développement territorial ARE

**Près de 70% de la population suisse vit dans les villes et agglomérations qui sont des centres d'activités économiques, sociales et culturelles d'une importance primordiale pour la Suisse. Elles sont aujourd'hui confrontées à un grand nombre de problèmes qui remettent en question le maintien et le renforcement de l'attrait de la place économique ainsi que la qualité de vie en Suisse.**

Les agglomérations poursuivent leur extension sur les espaces ruraux. La croissance économique et la mobilité trop bon marché favorisent une ségrégation spatiale des lieux de travail et d'habitat. De plus, les agglomérations sont confrontées à une ségrégation sociale porteuse de nombreux risques de conflits sociaux. Notre système fédéraliste prévoit une répartition des tâches entre Confédération, cantons et communes. Cependant, aucune entité administrative ne peut plus résoudre seule les problèmes complexes posés aux agglomérations.

## Politique des agglomérations de la Confédération

La Confédération a reconnu qu'elle devait contribuer au renforcement des villes et à la recherche de réponses aux problèmes que celles-ci doivent maîtriser. A la fin de l'année 2001, le Conseil fédéral a adopté le rapport "Politique des agglomérations de la Confédération"<sup>1</sup> élaboré conjointement par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et le Secrétariat d'Etat à l'économie (seco).

La politique des agglomérations de la Confédération a pour principal objectif le développement durable de l'espace urbain. Pour cela, des mesures s'imposent à toutes les échelles spatiales et notamment au niveau de la Confédération, des cantons, des communes et des quartiers. Il est important de trouver des solutions qui ne s'arrêtent pas aux frontières politiques existantes. Il faut donc intensifier les efforts de coopération à tous les niveaux.

## Développement durable à l'échelle des quartiers

La rénovation des espaces urbains dans le respect des exigences du développement durable nécessite une approche globale: elle n'est pas seulement un défi pour l'architecture, la technique des transports et l'aménagement du territoire, mais intègre également des questions de politique énergétique, sociale et culturelle. Elle exige en outre l'engagement des milieux politiques et de la population.

Des projets modèles montreront comment planifier et réaliser des ensembles construits ou des quartiers en respectant les conditions écologiques, économiques et sociales du développement durable. Au premier rang des préoccupations figure l'optimisation des rendements énergétiques qui doit être obtenue en encourageant les économies d'énergie dans les habitations et les bureaux, en améliorant la qualité de vie et en favorisant un comportement écologique en matière de mobilité. Les quartiers à rénover mentionnés ci-dessous seront développés conformément aux principes de durabilité:

- Lausanne, Pavement, rénovation de constructions existantes
- Lucerne, Basel-Bernstrasse, rénovation de constructions existantes
- Bâle, Gundeldingerfeld, rénovation et nouvelle affectation de bâtiments existants
- Zurich, Werdwies, démolition - reconstruction

Encouragés par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) et l'Office fédéral du développement territorial (ARE), ces projets modèles seront présentés à l'exposition spéciale "City Lifting" de la Swissbau (salon de la construction).

<sup>1</sup> Le rapport «Politique des agglomérations de la Confédération» peut être téléchargé sur la page d'accueil du site de l'ARE (<http://www.aren.ch>) ou commandé auprès de l'Office fédéral des constructions et de la logistique, 3003 Berne (n° de commande 812.012d, f ou i).



Le futur quartier de Werdwies à Zurich

# Nachhaltige Quartierentwicklung Basel Gundeli

## Nachhaltiger Mehrwert und verbesserte Lebensqualität dank umgenutztem Industrieareal!

Barbara Buser

### Die 2000 Watt-Gesellschaft Pilotregion Basel

Das Projekt wird von **novatlantis - Nachhaltigkeit im ETH-Bereich** und unter anderem in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement Basel-Stadt, der Fachhochschule beider Basel und der Uni Basel entwickelt. Im Rahmen dieses Projektes werden der nachhaltigen Entwicklung und insbesondere der Energieeffizienz ein hoher Stellenwert bei der Planung und Umsetzung beigemessen.

Ziel dieser Bemühungen ist es, den heutigen Energiebedarf von durchschnittlich 6000 Watt pro EinwohnerIn auf den Weltdurchschnitt von 2000 Watt abzusenken.

Dieses Ziel wird auf dem *Gundeldinger Feld* mit Beiträgen zur Ökologie-Ökonomie-Gesellschaft zu erreichen versucht. Im Frühling 2000 standen das Areal und die Gebäude einer Maschinenfabrik in der Mitte des dicht besiedelten Gundeldingerquartiers zum Verkauf.



# Gundeldinger Feld



gehen in Bezug auf die Ideen der nachhaltigen Umgestaltung und Entwicklung des Areals.



*Das Gundeldinger Feld als ein Praxislabor der Nachhaltigkeitsforschung ist eines der 4 Stadtentwicklungsprojekte der 2000 Watt-Gesellschaft Pilotregion Basel.*

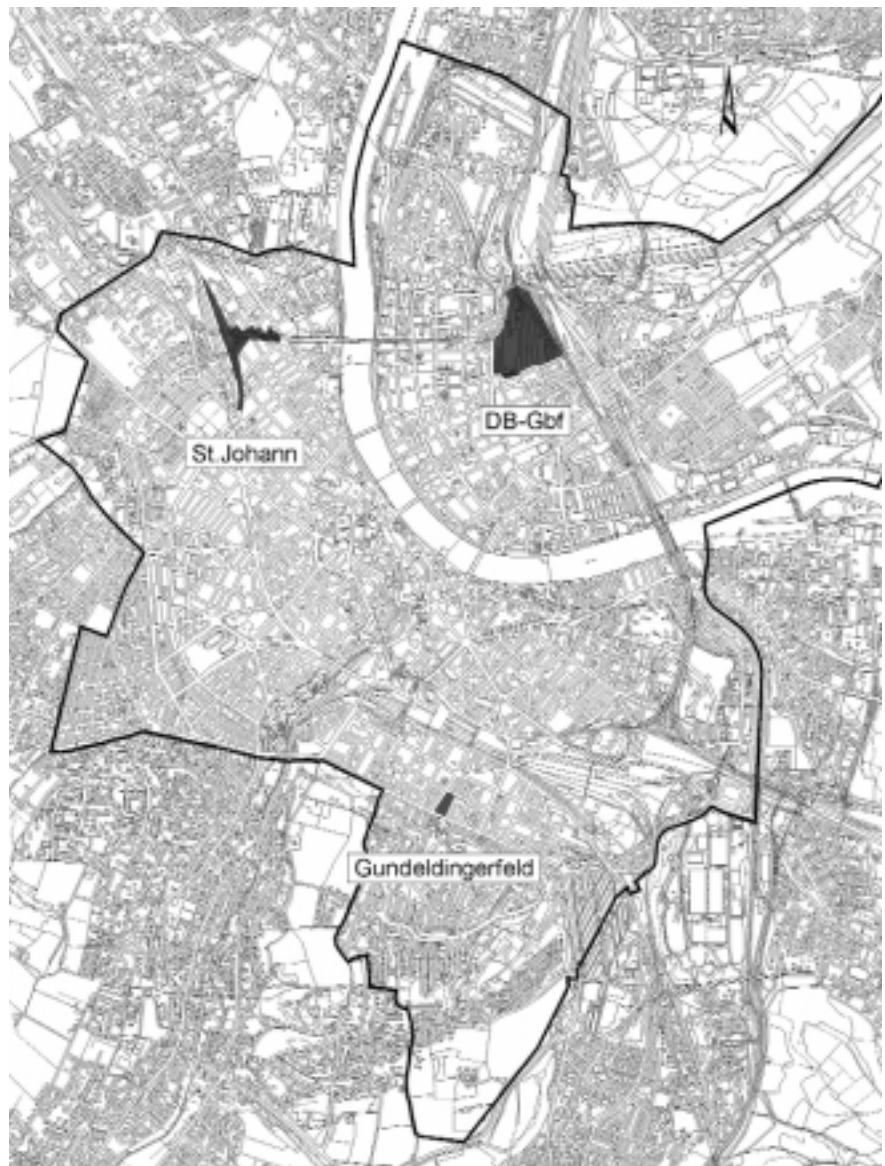
Die Kantensprung AG (eine Initiativgruppe des Quartiers) erkannte das Potential dieses gut erhaltenen Industrieareals und entwickelte das Konzept "Neues Leben auf dem Gundeldinger Feld", womit eine schrittweise Rückgabe des Areals an die Quartierbevölkerung erreicht werden soll.

Die Liegenschaften wurden Ende 2000 von einer Investorengruppe aus Pensionskassen und Privatpersonen erworben und im Baurecht an die Kantensprung AG zur Nutzung und Weitervermietung gemäss den Konzeptideen abgegeben.

## Zukunft Basel

Die Stadt Basel hat mit dem Bericht «Zukunft Basel» wichtige Handlungsgrundsätze und zahlreiche Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung im Kanton erarbeitet.

Der für das Gundeldinger Feld vorgesehene Transformationsprozess soll exemplarisch als Einstieg in eine städtische Nachhaltigkeit erprobt werden. Zentrales Element ist dabei eine "Vereinbarung Nachhaltigkeit" zwischen den Liegenschaftsanbietern und den Nutzern. In dieser Vereinbarung verpflichten sich beide Seiten auf ein wechselseitig ergänzendes Vor-



# Gundeldinger Feld



Lebendiger Flohmarkt

Der angestrebte Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe, sozialen Institutionen, Kultur- und Bildungseinrichtungen auf dem Areal soll ein möglichst breites Bevölkerungsspektrum ansprechen und damit zu einem lebendigen Ort der Auseinandersetzung auch zu Fragen einer nachhaltigen Quartierentwicklung werden.

## Beispiele von Neunutzungen:



Die Zirkusschule

Das Theater



Durch die zum umliegenden Quartier geöffneten Arealflächen konnten neue Fussgängerverbindungen geschaffen werden.



Vorgesehen ist darüber hinaus eine Baumallee gemäss dem städtischen Richtplan, entlang der Bruderholzstrasse zu realisieren. Die Natur soll das Industrieareal wieder neu durchdringen und







beleben. Die versiegelten Oberflächen werden aufgebrochen damit Pflanzen wieder Fuss fassen können.

Für die Planung und Umsetzung von Teilprojekten zur Nachhaltigkeit wurde im Frühjahr 2001 durch die Kantensprung AG in Zusammenarbeit mit dem Ökozentrum Langenbruck, dem Amt für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt und der FHBB/Institut für Energie eine Reihe von Themenbereichen definiert



und deren Umsetzungsstrategien entwickelt.

Im aktiven Dialog mit den Mieter- und NutzerInnen werden die dabei definierten **Themenfelder** bei der Projektrealisierung laufend umgesetzt.

#### **Praxisgerechte Energie-Konvention**

Anbieter/Vermieter und Nutzer der Liegenschaften vereinbaren in einer zeitlich gestaffelten und für beide Seiten attraktiven Konvention, wie sie die Ziele einer Reduktion auf 2000 W/Person erreichen wollen.

#### **Maximierung erneuerbarer Energie**

Die auf dem Areal vorhandenen Potentiale und Vernetzungen sollen zu einem maximalen Angebot erneuerbarer Energie führen.

#### **Optimierung der Energie-Transformation**

Durch Nutzung der effizientesten Geräte.

#### **Minimierung der Wärmeverluste**

Durch die konsequente Anwendung des Minergie- resp. des Minergie-P Standards sollen Heizwärmeverluste minimiert werden.

#### **Integrierte Mobilität**

Aus den Angeboten zu Carsharing, ÖV-Abos, Taxi- und Veloservice und Fussgängersicherheit wird ein allen Nutzern des Gundeldinger Feldes zur Verfügung stehendes, zukunftsweisendes urbanes Gesamtangebot erstellt, welches den Verzicht auf ein eigenes Auto empfiehlt.

Die Nutzung des Zug-Angebotes des nahe gelegenen Bahnhofes soll durch eine kluge Kombination von Werbung und Information sowohl für Arealnutzer als auch für Passanten attraktiver gemacht werden.

#### **Bauökologie**

Konsequente Verwendung ökologisch wertvoller Baustoffe, Neunutzung der bestehenden Bausubstanz, Integration nachhaltiger Recycling-Systeme.

#### **Nachhaltigkeitsindikatoren**

Veränderungen beim Einstieg in eine nachhaltige Zukunft müssen mit definierten und skalierten Indikatoren mess- und überprüfbar gemacht werden. Die Bilanzierung eines Erfolges sowie die persönliche Erfahrung eines Gewinnes an Lebensqualität sind unabdingbare Grundlagen für eine breite Akzeptanz der Ziele der Nachhaltigkeit.

# Développement durable à l'échelle d'un quartier

## Lausanne Bellevaux

### Un quartier populaire à l'épreuve du développement durable: le cas de Bellevaux à Lausanne

Jean-Bernard Gay

Le quartier de Bellevaux est situé au nord de la ville, à 1.5 km de la gare, entre le vallon de la Louve (Bois Mermet) et le bois de Sauvabelin . Le quartier s'est développé à partir de la fin du XIXème siècle et la ville de Lausanne y a construit, en 1904 déjà, ses premiers logements à loyers modérés. Par la suite, dès l'après-guerre, de nombreux bâtiments à caractère social y ont été construits, en particulier, en 1946-47, les bâtiments situés à la rue du Pavement, du numéro 33 au 67.

Actuellement, la population du quartier atteint 4650 habitants. Cette population se caractérise par un très fort métissage d'âge et de population: 24% des habitants ont moins de 20 ans et 43.5% sont des étrangers.

L'architecture du quartier est très variée: elle comprend d'anciens locatifs, des maisons familiales, de petites entreprises, de l'artisanat et des commerces. Bien que le quartier offre 1'300 emplois locaux, le revenu des habitants y est assez bas: de 25% inférieur à la moyenne de la ville.

Le quartier comprend de nombreux bâtiments d'habitation anciens qui devront être rénovés prochainement, ces travaux devront toutefois être effectués de manière ciblée afin d'éviter des investissements trop élevés qui ne seraient pas compatibles avec les revenus modestes des habitants actuels.

La recherche vise à articuler les dimensions techniques, territoriales et sociales dans le contexte du développement durable. Elle s'effectuera, en parallèle, à deux échelles différentes: au niveau de quelques bâtiments types, qui feront l'objet d'une rénovation prochaine, et au niveau de l'ensemble du quartier où tous les aspects seront pris en compte. Ces études se feront en étroite collaboration avec les propriétaires ainsi qu'avec les instances communales concernées.

*Mixité des fonctions, diversité des typologies des constructions et espaces verts (à l'est, le bois de Sauvabelin)*



## Développement durable et population à bas revenu : quelles compatibilités, quelles limites

Bellevaux comporte le plus fort parc immobilier subventionné de

•*Comment concilier les exigences environnementales (critères Minergie) et économiques (rentabilisation d'une opération de rénovation) avec les ressources limitées d'une population à bas revenus. Quand les critères environnementaux, économiques et sociaux entrent en concurrence, comment s'effectuent les choix ?*

La démarche prendra en compte les habitants, au travers d'une enquête, qui permettra d'identifier les pratiques et les besoins relatifs aussi bien aux logements qu'aux équipements collectifs et aux espaces extérieurs; ceci à l'échelle des immeubles du Pavement. Parallèlement, une étude plus large permettra d'étudier les pratiques et besoins au niveau de tout le quartier.



*Agrandissement de l'établissement scolaire pour un quartier où près d'un quart des habitants ont moins de 20 ans*

la ville. Rien d'étonnant donc à ce que sa population se caractérise par des revenus bas. La proportion d'étrangers est en constante augmentation ces dernières années et nettement supérieure à la moyenne lausannoise. Le quartier abrite aussi de nombreux enfants (près d'un quart des habitants ont moins de 20 ans), dont toute une partie vit dans des familles monoparentales. Une part importante de personnes âgées vivent dans le quartier – souvent dans le même immeuble – depuis très longtemps. Les habitants des bâtiments de la rue du Pavement constituent un échantillon tout à fait représentatif du quartier.

•*Comment sensibiliser au développement durable (économies d'énergie, gestion des déchets, déplacements durables) une population qui a « d'autres soucis en tête », ou pour qui l'accès à la consommation et à la motorisation individuelle est souvent vécu comme le symbole d'une promotion sociale.*



*Un des deux centres commerciaux du quartier*

Ce profil de population permettra d'articuler la recherche autour de deux problématiques principales :

# Lausanne Bellevaux

## Immeubles du Pavement : quelles interventions?

L'analyse des constructions se concentrera sur le quartier du Pavement, qui comprend plusieurs immeubles appartenant à la "COLOSA", la plus importante coopérative immobilière à but social de Suisse romande.

ce de chaleur atteint 980 MJ/m<sup>2</sup>. Le propriétaire souhaite donc y faire, à court terme, des travaux importants afin de répondre à la fois aux exigences actuelles en matière de confort et d'économie d'énergie. Il souhaite également agrandir certains logements afin d'élargir l'offre en attirant plus de familles.

*Les bâtiments du Pavement, des logements sociaux, construits en 1947, qu'il convient de rénover*



Dans un premier temps, l'étude portera sur les constructions comprises entre les No. 41 et 63. Ces bâtiments, qui ont été construits entre 1947 et 48, comprennent 156 logements. Jusqu'ici, à l'exception de travaux d'entretien courants, ils n'ont fait l'objet d'aucune rénovation et leur indi-

Dans une seconde phase, l'étude sera étendue à d'autres bâtiments un peu plus récents, notamment à l'immeuble du chemin de la forêt 7 à 15, dont la construction remonte à 1958 et qui appartient également à la même coopérative.

*Construits en 1958, les bâtiments du chemin de la Forêt feront l'objet d'une rénovation dans une étape ultérieure*



Parallèlement à ces travaux qui porteront essentiellement sur les bâtiments, une étude plus globale sera faite au niveau du quartier, elle visera à l'analyse de différentes variantes technologiques applicables à plus large échelle: récupération de chaleur, utilisation en cascade de la chaleur, thermopompes, cogénération. Cette étude devra permettre de comparer la rentabilité économique de telles options à celle de mesures de conservation appliquées aux bâtiments.

*Préserver la mixité fonctionnelle et conserver des équipements de proximité*

## Elargir la problématique au quartier

Traitée à l'échelle des bâtiments seulement, même de manière novatrice, la question du développement durable trouve vite ses limites. A l'échelle du quartier de Bellevaux, l'étude devrait aborder trois problématiques :

### Préserver la mixité des fonctions et maintenir les équipements de proximité

Le quartier de Bellevaux présente, aujourd'hui, des conditions relativement enviables au niveau de la mixité des fonctions (1300 emplois, plusieurs petites entreprises disséminées dans le tissu résidentiel) et des équipements de proximité (plusieurs commerces, dont deux petits supermarchés, écoles, centre de quartier, garderie,...). Cette situation permet à la fois de réduire les déplacements et de contribuer à la qualité de vie du quartier. Elle n'est cependant pas immuable : *Comment éviter que ces équipements ne disparaissent progressivement au détriment de la mixité existante ?*



### Favoriser la mobilité durable

Actuellement, le quartier de Bellevaux bénéficie d'une relativement bonne desserte en transports publics, avec deux lignes de bus (cadence 5-7 min en journée) reliant le quartier à la gare et au centre-ville. *Comment favoriser les déplacements à pied et à vélo pour les liaisons internes au quartier et renforcer le recours aux transports publics pour les déplacements plus longs ?*

### Améliorer la qualité de vie dans le quartier

Cette question touche à divers

domaines et se recoupe en partie avec les deux premières. Elle devrait s'appuyer sur un questionnement de différentes personnes à l'échelle du quartier. Quatre axes sont envisagés à ce stade de l'étude : modération du trafic (et notamment mesures au niveau de l'axe principal), aménagement des espaces publics, amélioration des liaisons transversales notamment avec les zones de délassement (Bois de Sauvabelin et vallon de la Louve), évaluation des manques pour certaines catégories d'habitants (enfants, jeunes, personnes âgées).

*Améliorer les conditions de déplacement des piétons et inciter les habitants à recourir à des modes de déplacement écomobiles*



# Nachhaltige Quartierentwicklung Luzern Babel

## Die Lebensqualität verbessern: Was das heisst, definieren Bevölkerung und Grundbesitzer mit.

Jürg Inderbitzin

### BaBeL – Themenvielfalt und Partizipation

**BaBeL** steht für das Gebiet rund um die **Basel-** und **Bernstrasse** in Luzern und für dessen Vielsprachigkeit. **BaBeL** steht zugleich für das Partnerschaftsprojekt der Stadt Luzern und der Fachhochschule Zentralschweiz (FHZ) zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers.

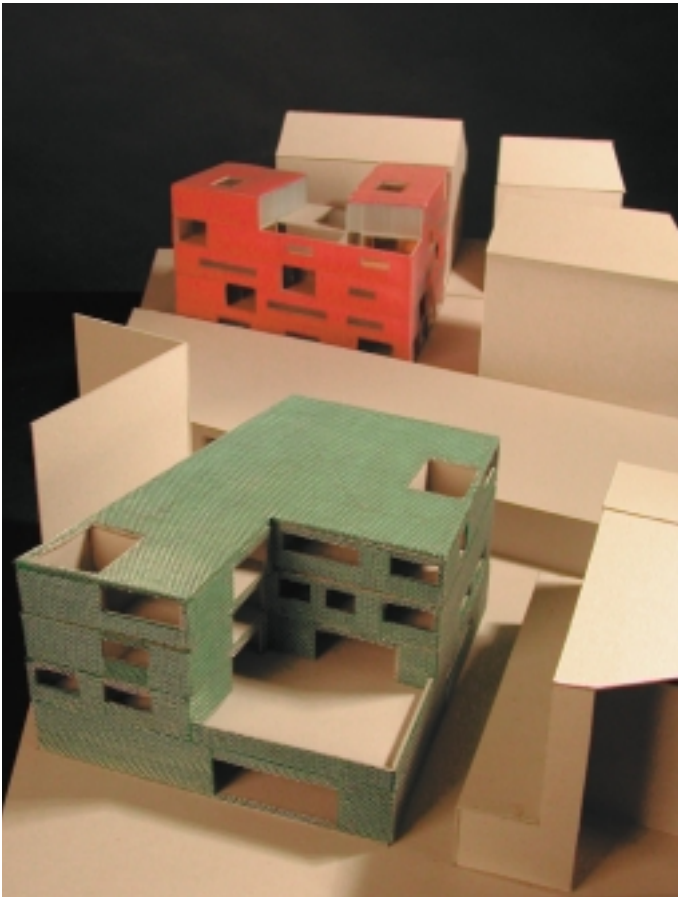
Das interdisziplinäre Projekt soll Impulse geben und Vorschläge machen, um das Quartier in verschiedener Hinsicht aufzuwerten. Themen sind die Sanierung der Wohn- und Gewerbegebäude, der Verkehr und die Aufwertung der Aussenräume ebenso wie soziale Aspekte, etwa die Integration der kulturell gemischten Bevölkerung. Die Perspektiven für das Quartier werden in einem Prozess, an dem sich die Bevölkerung, Grundeigentümer, Gewerbetreibende und andere Entscheidungsträger beteiligen, gemeinsam mit den Fachleuten der FHZ entworfen. Auch für die Realisierung von grösseren und kleinen Massnahmen gilt ein partizipativer Ansatz. Für Mitsprache und Beteiligung werden verschiedene Gefässe und Formen des Dialogs entwickelt.

### Ein vernachlässigtes Quartier mit Entwicklungschancen

Das Quartier Basel-/Bernstrasse Luzern grenzt an die Innenstadt und an das linke Reussufer und liegt zu grossen Teilen im Schatten des Gütschhügels. Charakteristische Merkmale des Quartiers heute:

- Es hat seit Jahrzehnten kaum von wirtschaftlichen und städtebaulichen Impulsen profitiert und weist, neben einigen gut gelegenen Wohngebieten, zahlreiche Gebäude mit dringendem Sanierungsbedarf auf. Die Vermietungsaussichten lassen Investitionen als wirtschaftlich unattraktiv erscheinen.
- Es ist von Strasse und Bahngleis durchschnitten und leidet am Verkehr.
- Es spiegelt im Kleinen die globalisierte Welt: Menschen aus rund 70 Nationen leben hier, über 40 Prozent haben keinen Schweizer Pass. Läden und Restaurants verschiedener ethnischer Prägung zeigen diese weltoffene Seite.
- Nischen im Quartier erlauben günstiges Wohnen, kleingewerbliche und kulturelle Nutzungen.
- Der geplante Neubau der Universität am stadtseitigen Quartierrand soll zusätzliche Erneuerungsimpulse geben.

# Quartier Basel- und Bernstrasse in Luzern



## Den negativen Entwicklungen neue Qualitäten entgegensetzen

**Reussufer und andere Aussenräume aufwerten**  
Die Hochschule für Technik und Architektur Luzern (HTA) erarbeitet Vorschläge, wie das Quartier städtebaulich aufgewertet werden kann. Zum Beispiel:

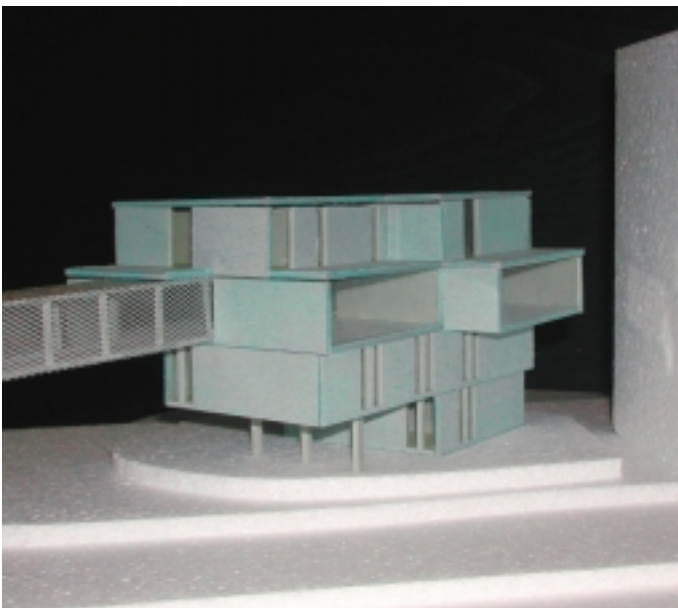
- Das Reussufer, heute kaum zugänglich, wird zum attraktiven Aussenraum umgestaltet.
- Der Bahndamm, der das Quartier in zwei Hälften teilt, wird dank neuen Durchgängen durchlässig.
- Eine bessere Vernetzung mit Fussgängerwegen macht die verschiedenen Teilgebiete aus dem ganzen Quartier leichter erreichbar und die (Dienstleistungs-)Angebote besser nutzbar.

## Wohnmodelle für eine kulturell gemischte Bevölkerung

Wohnen ist stark kulturell geprägt. Das Projekt BaBeL geht der Frage nach, wie sich das reiche kulturelle Erbe der ethnisch gemischten Bevölkerung für neue Wohnmodelle nutzbar machen lässt. Wie lassen sich zum Beispiel die Übergänge von Innen- und Aussenräumen, vom privaten zum öffentlichen Raum gestalten? Wie lassen sich hiesige und fremde Wohnformen und -gewohnheiten so integrieren, dass sie die Qualität des Zusammenlebens steigern?

## Verkehrsimmissionen eindämmen

Schliesslich wird es auch darum gehen, mit geeigneten technischen, baulichen und verkehrsplanerischen Mitteln die Immissionen des Verkehrs zu reduzieren.



## Entwicklungsperspektiven: breit und vielschichtig

Die Szenarien illustrieren schlaglichtartig mehrere mögliche Perspektiven für die Entwicklung des Quartiers. Sie dienen als methodisches Hilfsmittel, um die Diskussion mit den verschiedenen Interessierten anzuregen und zu moderieren. Am Ende dieser ersten Phase soll ein integriertes, von möglichst Vielen akzeptiertes Bild eines künftigen Quartiers stehen, das als Wegweiser für die Umsetzung von sinnvollen Massnahmen dient.

Nur die Eckwerte für die Quartierentwicklung gibt die Projektleitung vor:

Die Lebens- und Wohnqualität soll gesteigert werden, ohne die Bevölkerungsstruktur in ihrer kulturellen Vielfalt grundsätzlich zu verändern.

### Szenario 1

#### **Differenzierte Entwicklung nach Teilgebieten**

Wirkungen:

Aufwertung Sentimatt, Stollberg, Kanonenstrasse / Aufwertung Reussufer / Begrünung / Entlang Basel-/Bernstrasse vermehrt gewerbliche statt Wohnnutzung / Entwicklung neuer Wohnformen  
Mittleinsatz:

Gestaltung Reussufer und Freiflächen / Wohnanteilplan überdenken / Veränderte Nutzung der stadteigenen Liegenschaften

### Szenario 2

#### **Bildung, Kultur und Soziale Netze**

Wirkungen:

Gesellschaftliche Integration / Prävention sozialer Probleme / Aktive kulturelle Betätigung / Identifikation mit dem Quartier und Übernahme von Verantwortung.

Mittleinsatz:

Entwicklung von Netzwerken / Professionelle Kommunikation und Vermittlung / Freizeit- und Kulturaktivierung / Gezielte Förderung von Kindern und Jugendlichen

### Szenario 3

#### **Aufwertung der Aussenräume / Verkehrsberuhigung**

Wirkungen:

Verkehrsberuhigung und -entlastung / Rad- und

Fussgängernetz / Aufwertung von Freiflächen und Reussufer / S-Bahn Station Kreuzstutz  
Mittleinsatz:

Langfristige verkehrspolitische Entscheide von Stadt, Kanton und SBB

### Szenario 4

#### **"Quartier Latin", Campus Luzern**

Wirkungen:

Räume der Uni werden im Quartier angesiedelt / Förderung von Wohnformen für Studierende / Gewerbe und Verkaufsgeschäfte für Studierende / Bar- und Gastrokultur / Bereicherung Aussenräume / Gewisse Verdrängung von Migranten

Mittleinsatz:

Räumliche Entscheide der Uni-Instanzen / Wohnprojekte für Studierende / Gestaltung der Aussenräume

### Szenario 5

#### **Fortschreibung aktueller Entwicklungstrends**

Wirkungen:

Weiterhin einseitige Bevölkerungsentwicklung / Wohnraum für Familien nicht attraktiv / Investitionen bleiben aus / Mieten bleiben tief / Verkehr nimmt weiter zu

Mittleinsatz:

keiner

### Szenario 6

#### **Kulturelle Vielfalt als Bereicherung**

Wirkungen:

Vielfältige selbständige Existenzgründungen / Übernahme von Verantwortung / Abnahme von Fluktuation / Mehr Arbeitsplätze / Lebensraum für Künstler, Studenten

Mittleinsatz:

Modellprojekte / Ökonomische Anreize / Quartiermarketing



# Quartier Basel- und Bernstrasse in Luzern



Szenario 1: Differenzierte Entwicklung nach Teilgebieten



Szenario 2: Bildung, Kultur und Soziale Netze



Szenario 3: Aufwertung der Aussenräume /Verkehrsberuhigung



Szenario 4: "Quartier Latin", Campus Luzern



Szenario 5: Fortschreibung aktueller Entwicklungstrends



Szenario 6: Kulturelle Vielfalt als Bereicherung

# Nachhaltige Quartierentwicklung

## Zürich Werdwies

### Die Grünau - ein Zürcher Inselquartier mit Qualitätsproblemen und Stärken

Walter Ott

Das Grünau-Quartier in Zürich-West hat rund 4'000 BewohnerInnen. Es wird von der Autobahn A1, der Limmat und von Sportplätzen von der Stadt getrennt und wirkt wie eine Insel. Das Quartier wird von grossen städtischen, genossenschaftlichen und privaten Wohnüberbauungen geprägt. Die Versor-

gung mit Läden und Restaurants erfüllt die Ansprüche nur teilweise. Ein Mittelpunkt mit Zentrumsfunktion für das ganze Quartier fehlt. Der Lärm der Autobahn beeinträchtigt einen Grossteil des Quartiers. Der Bevölkerungsanteil aus tieferen sozialen Schichten ist überdurchschnittlich hoch. Die



Grünau ist für Viele der Ankunftsort in Zürich. Die Zuwandernden finden hier ihre erste Wohnung und ziehen weiter, sobald es die Verhältnisse erlauben. Ausserhalb des Quartiers hat die Grünau ein schlechtes Image.



## Stärken der Grünau

Das Quartier hat Potenziale: Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, das Limmatufer und die Grünflächen sind für Freizeit und Erholung attraktiv, die Versorgung mit Schulen und soziokulturellen Einrichtungen ist gut, die Quartierbevölkerung ist aktiv und beteiligt sich tatkräftig an Projekten zur Verbesserung der lokalen Lebensqualität.

## Neubau der Siedlung Werdwies als Chance für die Quartierentwicklung

Die städtische Wohnsiedlung Bernerstrasse wurde 1959 als Antwort auf die Wohnungsnot gebaut. 90% der 267 Wohnungen sind kleiner als 55 m<sup>2</sup>, und ihr baulicher Zustand ist schlecht. Ein Workshop mit städtischen Amtsstellen und Quartierinstitutionen ergab, dass in dieser Situation ein Ersatzneubau die beste Lösung für die Zukunft darstellt.

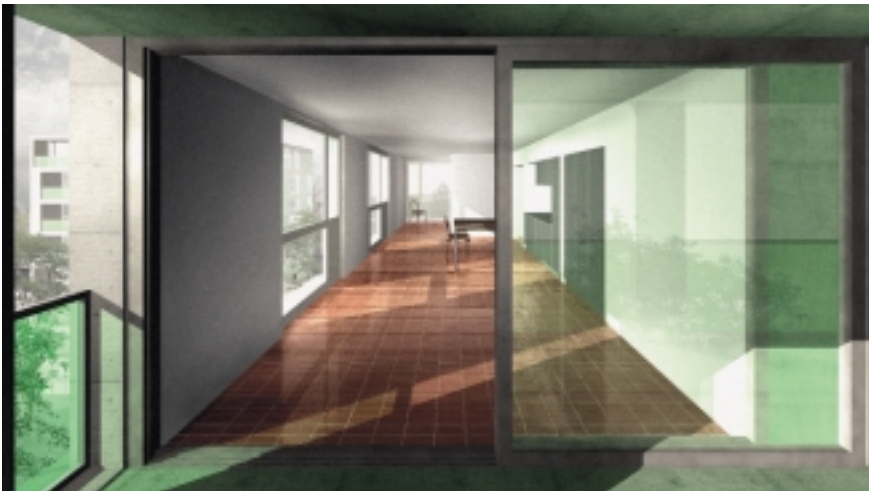
Mit dem Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und dem Neubau Werdwies werden die folgenden Ziele anvisiert:

Bau von **150 zeitgemässen, qualitativ guten und preiswerten Wohnungen** mit einigen Wohnateliers und speziell schallisolierten Musikzimmern (vor allem 4½ Zimmer-Wohnungen zu etwa 1'900 Fr./Mt., mindestens 100 m<sup>2</sup>). Erstellung von **Ladenflächen** für bessere Einkaufsmöglichkeiten. Schaffung eines **zentralen Ortes und Treffpunktes**.

**Vernetzung** der neuen Siedlung mit dem Quartier.



# Zürich Werdwies



Verbesserung des **Image** des Quartiers.

Die **heutige Mieterschaft** wird bei Auszug und Wohnungssuche durch ein MieterInnenbüro unterstützt.

## Nachhaltige Quartierentwicklung konkretisieren

Der Ersatzneubau Werdwies sowie weitere Massnahmen im Grünaquartier sind ein Element von **«domino' Quartieraufwertung Zug um Zug»**, mit der Zürich auf die Entwicklungen in sozialen Brennpunkten der Stadt reagiert. Das Bundesamt für Energie (BFE) und das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) wollen im Zusammenhang mit den für dieses Vorhaben geplanten Massnahmen die Umsetzung der Nachhaltigkeitszielsetzung auf der Quartierebene in der Praxis testen. Für das Grünaquartier werden zu diesem Zweck Vorstellungen, Kriterien und Indikatoren für nachhaltige Quartierentwicklung bestimmt. Diese Indikatoren ergeben das Gerüst für die Evaluation und Beurteilung von Initiativen und Massnahmen am

Neubau Werdwies und im Grünaquartier.

## Zielkonflikte zwischen den Nachhaltigkeitszielen - Lösungsmöglichkeiten



Der Spielraum für eine nachhaltige Quartierentwicklung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Randbedingungen am Projekt Werdwies und im Quartier Grünau ausgelotet. Zielkonflikte und Spannungsverhältnisse zwischen den Nachhaltigkeitszielen

werden identifiziert, wonach Verfahren und Lösungsmöglichkeiten zur Überwindung oder zur Verminderung dieser Zielkonflikte gesucht werden.

So geht es beispielsweise darum, den Zielkonflikt zwischen tiefen Investitionskosten, die zu Mietzinsen führen, welche die vermietbarkeit im Quartier ermöglichen und ökologischen Zielen (möglichst wenig Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen) sowie Zielen des nachhaltigen Bauens (möglichst gute Bauqualität) optimal zu lösen.

## Ökologischer Abbruch und Neubau MINERGIE

Ziele: Ein Abbruch mit möglichst wenig Immissionen und mit hoher Recyclingrate des Abbruchmaterials.

Werdwies soll den MINERGIE-Standard erreichen. Die Materialwahl von Bau und Innenausbau soll hohe ökologische Kriterien erfüllen. Elektrosmog-Einflüsse werden minimiert.



## Sozialverträglicher Umgang mit heutigen MieterInnen

Die heutigen MieterInnen wissen seit 1998, dass sie bis Ende 2003 ausziehen müssen. Ein extra geschaffenes MieterInnenbüro hilft bei Wohnungssuche und Auszug. Leerstände nach dem Auszug der MieterInnen werden mit Zwischennutzungen vermieden: Temporäres Wohnungsangebot für das Büro für Sozialwohnungen und Künstlerateliers im Projekt Fuge (Künstler wohnen und arbeiten in der Siedlung und bringen Kunst ins Quartier). Aus einem latenten Imagerisiko (Leerstände) wird versucht einen Imagegewinn zu erzielen.

## Bessere Nutzungsmischung und soziale Durchmischung im Quartier

Die Siedlung soll neue Mieterschichten ansprechen und ins Quartier bringen. Damit auch bisherige MieterInnen zurückkehren können, wird ein Teil der Wohnungen subventioniert. In der Siedlung sollen neben

einem Gemeinschaftsraum und einem Doppelkindergarten ein grosser Lebensmittelladen, eine Café-Bar, Arztpraxen, Ateliers, und kleine Läden Platz finden. Die soziale Durchmischung im Quartier soll verstärkt werden, ohne dass das Quartier seinen Charakter verliert.

## Weitere Aufwertungsprojekte zur nachhaltigen Quartierentwicklung

(Auswahl, weitere Seiten: [www.domino.stzh.ch](http://www.domino.stzh.ch)).

Der Lärmschutz entlang der Autobahn ist ein zentrales Anliegen. Dabei soll auch die Abklassierung des Autobahnstückes bis zur Stadtgrenze geprüft werden. Bis 2003 wird das Gemeinschaftszentrum Grünau renoviert und sein Angebot ausgebaut. Im Parterre der ehemaligen Bettfedernfabrik am Siedlungsrand wurde ein Jugendtreff eingerichtet und die Jugendarbeit des Gemeinschaftszentrums angesiedelt.

Bei der Tram-Endschleife hat die Stadt einen Recyclinghof erstellt.

Besondere Beachtung verdienen die nachhaltigkeitsgerechte Deckung der Mobilitätsbedürfnisse und die Verkehrsführung im Quartier.

Das Quartier soll durch interne Querverbindungen für den Langsamverkehr und durch bessere Verbindungen mit den umliegenden Quartieren aufgewertet werden.

Die Erholungsräume sowie die Freiräume in der Siedlung und entlang der Limmat sollen zu Anziehungspunkten im Quartier werden.

## Soziale Entwicklung des Quartiers

Schon heute hat das Quartier eine aktive Bewohnerschaft und diverse soziokulturelle Einrichtungen. Mit dem Ersatzneubau werden stabilere Mietverhältnisse mit vorteilhaften Auswirkungen auf die Nachbarschaft angestrebt. Von der Ausstrahlung der Neubausiedlung und der neuen BewohnerInnen werden positive Auswirkungen auf das Image des Quartiers erwartet. Durch das Gemeinschaftszentrum werden auch die neuen MieterInnen angesprochen. Um die Integration der BewohnerInnen zu verbessern, wird das nachbarschaftliche Zusammenleben und eine aktive Bewohnerschaft, die sich für ihr Quartier einsetzt, gefördert.



# Beteiligte des Forschungsprojektes «Nachhaltige Quartierentwicklung»

## Bundesämter

Bosshart Fritz, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Kochergasse 10, 3003 Bern, Tel. 031 322 40 43,  
Mail: fritz.bosshart@are.admin.ch

Eckmanns Andreas, Bundesamt für Energie BFE, 3003 Bern, Tel. 031 322 54 61, Mail: andreas.eckmanns@bfe.admin.ch  
Zimmermann Mark, EMPA, Überlandstr. 129, 8600 Dübendorf, Tel. 01 823 41 78, Mail: mark.zimmermann@empa.ch

## Projektkoordination

Stulz Roland, novatlantis, Überlandstr. 133, 8600 Dübendorf, Tel. 01 305 93 60, Mail: stulz@novatlantis.ch

Brunner Conrad, novatlantis, Überlandstr. 133, 8600 Dübendorf, Tel. 01 305 93 60, Mail: cub@novatlantis.ch

Hartmann Christoph, novatlantis, Überlandstr. 133, 8600 Dübendorf, Tel. 01 305 93 60,

Mail: hartmann@novatlantis.ch

## Koordination Schwerpunkt Ökologie Gebäude

Voyame Pierre, FHBB/lfE, Fichtenhagstr. 4, 4132 Muttenz, Tel. 061 467 45 45, Mail: j.voyame@fhbb.ch

## Koordination Schwerpunkt Ökologie Mobilität

Von der Mühl Dominique, ENAC/ INTER/LADYT, 1015 Ecublens EPFL, Tel. 021 693 42 07,

Mail: dominique.vondermuehl@epfl.ch

## Koordination Schwerpunkt Gesellschaft

Arend Michal, econcept Zürich, Lavaterstr. 66, 8002 Zürich, Tel. 01 286 75 75, Mail: michal.arend@econcept.ch

## Koordination Schwerpunkt Ökonomie

Inderbitzin Jürg, IBR / HSW Luzern, Zentralstrasse 9, Postfach, 6002 Luzern, Tel. 041 228 41 65,

Mail: babel@hsw.fhz.ch

## Koordination Schwerpunkt Raumplanung

Bosshart Fritz, ARE, Kochergasse 10, 3003 Bern, Tel. 031 322 40 43, Mail: fritz.bosshart@are.admin.ch

## Projekt Basel Gundeli

Voyame Pierre, FHBB/lfE, Fichtenhagstr. 4, 4132 Muttenz, Tel. 061 467 45 45, Mail: j.voyame@fhbb.ch

Buser Barbara, Kantensprung AG, Dornacherstr. 192, 4053 Basel, Tel. 061 333 70 70, Mail: b.buser@insitu.ch

Deutsch Frédéric, Planungsamt BS, Rittergasse 4, 4001 Basel, Tel. 061 267 92 25, Mail: frederic.deutsch@bs.ch

Hürzeler Glenn, FHBB, Fichtenhagstr. 4, 4132 Muttenz, Tel. 061 467 44 92, Mail: ghu@hyperwerk.ch

Lezzi Maria Dr., Hochbau- und Planungsamt Basel, Hauptabteilung Planung, Rittergasse 4, 4001 Basel,

Tel. 061 267 92 25, Mail: maria.lezzi@bs.ch

## Projekt Lausanne Bellevaux

Gay Jean-Bernard, EPFL, ENAC ICARE LESO-PB, 1015 Ecublens, Tel. 021 693 45 43, Mail: jean-bernard.gay@epfl.ch

Von der Mühl Dominique, ENAC/ INTER/LADYT, 1015 Ecublens EPFL, Tel. 021 693 42 07,

Mail: dominique.vondermuehl@epfl.ch

## Projekt Luzern BaBeL

Inderbitzin Jürg, IBR / HSW Luzern, Zentralstrasse 9, Postfach, 6002 Luzern, Tel. 041 228 41 65,

Mail: babel@hsw.fhz.ch

Geissbühler Dieter, HTA Luzern, Technikumstr. 21, 6048 Horw, Tel. 041 349 34 68/041 249 44 22,

Mail: dgeissbuehler@hta.fhz.ch

Ineichen Mark, Baudirektion Stadt Luzern, Stadthaus, 6002 Luzern, Tel. 041 208 85 64,

Mail: Mark.Ineichen@StadtLuzern.ch

Meier André, Hochschule für Gestaltung und Kunst, Bernstr. 2, Postfach, 6000 Luzern 11 Tel. 041 240 84 00,

Mail: meierkolb@freesurf.ch

Stolz Sibylle, Integrationsbeauftragte Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, Tel. 041 208 87 11,

Mail: sibylle.stolz@stadtluzern.ch

Willener Alex, WDF / HSA Luzern, Werftstrasse 1, Postfach 3252, 6002 Luzern, Tel. 041 367 48 60,

Mail: willener@hsa.fhz.ch

## Projekt Zürich Werdwies

Ott Walter, econcept Zürich, Lavaterstr. 66, 8002 Zürich, Tel. 01 286 75 75, Mail: walter.ott@econcept.ch

Arend Michal, econcept Zürich, Lavaterstr. 66, 8002 Zürich, Tel. 01 286 75 75, Mail: michal.arend@econcept.ch





**a r e**  
.....  
Bundesamt für Raumentwicklung  
Office fédéral du développement territorial  
Ufficio federale dello sviluppo territoriale  
Federal Office for Spatial Development



**EnergieSchweiz**  
Bundesamt für Energie BFE, Worblentalstrasse 32, CH-3006 Ittigen · Postadresse: CH-3003 Bern  
Tel. 031 322 56 11, Fax 031 323 25 00 · office@bfe.admin.ch · www.energie-schweiz.ch