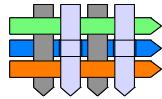


Nachhaltige Quartierentwicklung BaLaLuZ

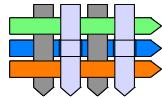
Schlussbericht AG Wirtschaft Phase I



14. März 2004

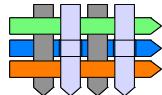


Zusammenfassung

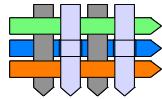


Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1.	Gesamtprojekt BaLaLuZh	5
1.2.	Fragestellungen und Ziele.....	5
1.3.	Wahl der Querschnittsthemen	5
1.4.	Arbeitsgruppe.....	5
2.	Wirtschaftliche Aspekte einer nachhaltigen Quartierentwicklung	6
3.	Zur Rolle (Funktion) der ausgewählten Quartiere im gesamtstädtischen Kontext	8
3.1.	Das Quartier Gundeli in Basel	8
3.2.	Das Quartier Bellevaux in Lausanne.....	10
3.3.	Das Quartier der Basel- und Bernstrasse in Luzern	12
3.4.	Das Quartier Grünau in Zürich.....	14
4.	Wirtschaftliche Aspekte der nachhaltigen Entwicklung in den ausgewählten Quartieren.....	18
4.1.	Quartier Gundeli in Basel	18
4.2.	Quartier Bellevaux in Lausanne.....	19
4.3	Quartier Basel- und Bernstrasse in Luzern	19
4.4	Quartier Grünau in Zürich	20
5.	Gewichtung der Nachhaltigkeitskriterien aus der Optik (Funktion) der einzelnen Quartiere	22
5.1.	Die Kriterien gemäss den „Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen“	22
5.2.	Gewichtung der Kriterien für das Quartier Gundeli in Basel	23
5.2.1.	Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte	23
5.2.2.	Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien	25
5.3.	Gewichtung der Kriterien für das Quartier „Bellevaux“ in Lausanne	26
5.3.1.	Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte	26



5.3.2.	Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien	27
5.4.	Gewichtung der Kriterien für das Quartier „Basel- und Bernstrasse“ in Luzern	28
5.4.1.	Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte	28
5.4.2.	Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien	30
5.5.	Gewichtung der Kriterien für das Quartier „Grünau“ in Zürich	31
5.5.1.	Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte	31
5.5.2.	Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien	33
5.6.	Quervergleich über die Quartiere	33
6.	Welchen Beitrag leisten die ausgewählten Überbauungen zur angestrebten Quartierentwicklung?	37
6.1.	Das Gundeldinger Feld in Basel	37
6.2.	Die Überbauung der Wohnbaugenossenschaft COLOSA in Lausanne	39
6.3.	Luzern BabeL.....	40
6.4.	Der Ersatzneubau Werdwies in Zürich	42
7.	Literaturverzeichnis.....	43
8.	Abkürzungsverzeichnis.....	44
9.	Anhang.....	45
	Instrumente, Werkzeuge, etc.	45



Impressum

Auftraggeber
BFE
3003 Bern
A. Eckmanns

ARE
3003 Bern
F. Bosshart

Auftragnehmer
BaBeL
c/o IBR, Zentralstrasse 9
6002 Luzern

Tel. 041 228 41 65
Fax 041 228 41 51

Verfasser
J. Inderbitzin et al

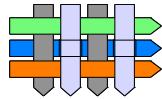
Verteiler

Versionen
Version 1: Erste-Ausgabe vom
(Datum)
Version 2:

Freigegeben
Datum Visum

Hart/NaQu/Bericht_Querschnittsthema

Themen.



1. Ausgangslage

1.1. Gesamtprojekt BaLaLuZh

Dieses Kapitel wird von der PL geschrieben.

1.2. Fragestellungen und Ziele

Dieses Kapitel wird von der PL geschrieben.

1.3. Wahl der Querschnittsthemen

Dieses Kapitel wird von der PL geschrieben.

1.4. Arbeitsgruppe

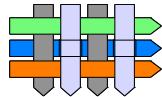
Die Arbeitsgruppe Wirtschaft bestand aus folgenden Vertretern der vier Quartierentwicklungsprojekte:

Basel: Pièrre Voyame

Lausanne: Jean-Bernard Gay

Luzern: Jürg Inderbitzin (Leitung der Arbeitsgruppe)

Zürich: Walter Ott



2. Wirtschaftliche Aspekte einer nachhaltigen Quartierentwicklung

Nachhaltige (Quartier-)entwicklung bedeutet, dass bei der angestrebten Entwicklung die drei Bereiche der Ökonomie, der Gesellschaft und der Ökologie ausgewogen berücksichtigt werden müssen. Auf der Ebene der Städte und Kantone gibt es hierzu differenziert ausgearbeitete Indikatorensets. Indikatorensets gibt es auch für „Nachhaltiges Bauen“. Für die Zwischenebene (zwischen Stadt und einzelner Baute) des Quartiers fehlen indessen entsprechende Instrumente. Aufgabe der Arbeitsgruppe Wirtschaft ist es, gestützt auf die vier Fallbeispiele aus Basel, Lausanne, Luzern und Zürich hierzu möglichst praxisnahe Grundlagen zu erarbeiten.

Nachhaltige (Quartier)-entwicklung bedeutet, dass bei der ange-strebten Entwicklung die drei Bereiche der Ökonomie, der Gesell-schaft und der Ökologie ausgewogen berücksichtigt werden.

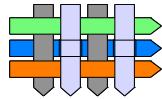
Die für eine einzelne Baute entwickelten Kriterien der wirtschaftlichen Dimension des nachhaltigen Bauens lassen sich nicht auf die Ebene des Quartiers übertragen. Sie fokussieren sich stark auf Fragen der Wirtschaftlichkeit von Bau-Investitionen, was für die Betrachtungen auf der Ebene des Quartiers zu einschränkend ist. Naheliegender ist es, die für Kantone und Städte entwickelten Kriterien auf die Ebene des Quartiers hinunter zu brechen. Dieser Überlegung folgt der vorliegende Bericht.

Die Übertragbarkeit der Indikatorensets für Städte auf die Ebene der Quartiere wird durch folgenden Umstand stark eingeschränkt: Städte und Kantone sind in viel stärkerem Mass eine funktionale Einheit als ein Quartier. Kantone und Städte stellen auch eigene öffentliche Haushalte dar. Quartiere führen keine eigene Rechnung.

Die Arbeitsgruppe stellt sich auf den Standpunkt, dass die Diskussion über eine nachhaltige Quartierentwicklung zwingend in Bezug auf die Rolle oder Funktion des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext geführt werden muss. Wenn einem Quartier aus gesamtstädtischer Optik die Funktion eines „neu zu entwickelnden Arbeitsplatzgebietes für höherwertige Dienstleistungen“ zukommt, wird die Frage der Nachhaltigkeit für dieses Quartier deutlich anders zu beantworten sein, als bei einem Quartier, dem die Funktion eines familienfreundlichen Lebensraumes zugeschrieben wird.

Die Arbeitsgruppe stellt sich auf den Standpunkt, dass die Diskussion über eine nachhaltige Quartier-entwicklung zwingend in Bezug auf die Rolle oder Funktion des Quartiers im gesamt-städtischen Kontext geführt werden muss.

Bei den Querschnittsbereichen „Gebäudeökologie“ und „Verkehr- und Raumplanung“ werden die unterschiedlichen Funktionen der Quartiere vermutlich weniger stark ins Gewicht fallen als in den Bereichen „Gesellschaft“ und „Wirtschaft“. Im Bereich „Wirtschaft“ kann die unterschiedliche Funktion eines Quartiers im gesamtstädtischen Kontext dazu führen, dass einzelne Kriterien mit einer völlig konträren Zielrichtung bewertet werden müssen. Ein illustratives Beispiel hierzu ist das Kriterium „Anzahl Arbeitsplätze in wertschöpfungsintensiven Branchen“. Gemäss den Ausführungen in den Kernindikatoren für Städte liegt hier die Zielrichtung bei einer Erhöhung der Anzahl solcher Arbeitsplätze. Dies ist für eine Stadt aus wirtschaftlicher Optik sicher richtig. Es ist auch richtig für ein Quartier, dem die Funktion eines Arbeitsplatzstandortes zukommt. Es ist jedoch falsch für

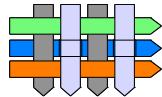


ein Quartier, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu City-Erweiterungszonen als Wohngebiet erhalten werden soll. Hier wäre eine Zunahme der Anzahl Arbeitplätze in diesem Segment sogar als unerwünscht einzustufen (bedeutet Verdrängung der angestrebten Nutzung durch wertschöpfungsstärkere Nutzungen).

Um diesem Umstand Rechnung tragen zu können, wählte die Arbeitsgruppe folgendes Vorgehen: In einem ersten Schritt wird aufgezeigt, welche Rolle den vier Quartieren „Gundeli“ in Basel, „Bellevaux“ in Lausanne, „Basel-Bernstrasse“ in Luzern und „Grünau“ in Zürich im gesamtstädtischen Kontext zukommt (Kap. 3). Mit Bezug auf diese Funktion kann dann in einem nächsten Schritt verdeutlicht werden, was spezifisch für dieses Quartier „nachhaltige Entwicklung“ bedeutet, wobei der Fokus entsprechend dem Auftrag der Arbeitsgruppe bei den wirtschaftlichen Aspekten liegt (Kap. 4). Vor diesem Hintergrund wird dann in einem dritten Schritt (Kap. 5) ausgeführt, wie aussagekräftig die einzelnen Kriterien, die in den Kernindikatoren für Städte und Kantone zum Bereich der Wirtschaft formuliert wurden, für die einzelnen Quartiere sind. Weiter wird aufgezeigt, mit welchen (unterschiedlichen) Kenngrössen diese Kriterien in den einzelnen Quartieren zu ergänzen sind.

Beim Forschungsprojekt NaQu wurde der Ansatz gewählt, eine grössere zusammenhängende Überbauung in den ausgewählten Quartieren ins Zentrum der Betrachtungen zu stellen (Ausnahme Luzern: Nicht eine Überbauung sondern die Einflussnahme auf verschiedene Liegenschaftseigentümer steht im Zentrum des Interessens): Das Gundeldinger Feld im Gundeli-Quartier, die Liegenschaften „Pavement“ und „Chemin de la Foret“ im Bellevaux- Quartier und der geplante Ersatzneubau für die Siedlung Werdwies im Grünau- Quartier. In Kapitel 6 wird der Frage nachgegangen, welche Anschubkraft die drei Überbauungen für die angestrebte nachhaltige Entwicklung im Quartier entfalten können, wobei sich auch diese Ausführungen an den wirtschaftlichen Aspekten orientieren.

Beim Forschungsprojekt NaQu wurde der Ansatz gewählt, eine grössere zusammenhängende Überbauung in den ausgewählten Quartieren ins Zentrum der Betrachtungen zu stellen.



3. Zur Rolle (Funktion) der ausgewählten Quartiere im gesamtstädtischen Kontext

3.1. Das Quartier Gundeli in Basel

Raumentwicklung und Charakter

Eingeklemmt zwischen dem Bahnhof SBB mit den Geleiseanlagen und dem stadtauswärts an der Quartiergrenze markant ansteigenden Hügelzug des Bruderholzes liegt im Süden der Stadt Basel das Wohnviertel Gundeldingen. In geographischer Hinsicht lässt sich das Quartier klar definieren: Westlich wird das Quartier durch die Kantongrenze, nördlich durch die Bahnanlagen, östlich durch den Dreispitz und südlich durch das Bruderholz begrenzt.

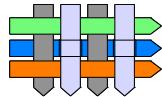
Entscheidend für die Entwicklung des Quartiers war die Eröffnung des Centralbahnhofes 1860. Ab etwa 1870 wurde für die im Zuge der Industrialisierung immer zahlreicher in die Stadt strömenden Menschen das ganze ehemals grüne Gelände mit Wohnungen überbaut.

Entscheidend für die Entwicklung des Quartiers war die Eröffnung des Centralbahnhofes 1860.

Aus der Vogelperspektive wird ersichtlich, dass das Strassennetz des Quartiers rechtwinklig angeordnet ist und dadurch ein ausgeprägtes Schachbrett muster bildet. Die Häuser stehen in dichter Blockrandbebauung, und häufig befinden sich in den Hinterhöfen Gewerbebetriebe. An diesem Charakter hat sich auch nichts geändert, als sich ab den 60er Jahren die Immobilienspekulation merkbar auszuwirken begann und dazu führte, dass zahlreiche Häuser durch häufig architektonisch nicht überzeugende Neubauten oft mit Klein- und Kleinstwohnungen, ersetzt wurden. Das Quartier weist innerhalb des Siedlungsgebietes wenige und nur kleine Grünanlagen auf, dafür befinden sich in unmittelbarer Nähe der recht grosse Margarethenpark und unbebaute Bereiche des Bruderholzes; beide liegen bereits auf Boden des Kantons Basel-Landschaft.

Von Nordwesten nach Südosten durchlaufen drei Hauptverkehrsachsen das Quartier: Die Güterstrasse, eine Geschäftsstrasse, und parallel dazu die Dornacher- und die Gundeldingerstrasse. Letztgenannte grenzt das Wohnviertel vom Bruderholz ab; alle drei sind wie auch einige Querstrassen stark verkehrsbelastet, was immer wieder Anwohnerinnen und Anwohner zu Interventionen zu Gunsten von mehr Wohn- und Lebensqualität bewegt. An der Güterstrasse haben Tellplatz und die Gegend der nahe gelegenen Heiliggeistkirche Zentrumscharakter. Am Tellplatz steht auch das Anfang der 90er Jahre neuerbaute Gundeldinger Casino. Das Wohnviertel besitzt damit nach etlichen Jahren ohne entsprechende Möglichkeiten wieder grosszügige Versammlungs- und Veranstaltungsräume vor Ort.

Von Nordwesten nach Südosten durchlaufen drei Hauptverkehrsachsen das Quartier.



Paul Weber, der langjährige Herausgeber und Redaktor der "Gundeldinger Zeitung" bezeichnet das Gundeli als "Stadt in der Stadt". Eine Feststellung, die zweifellos gerechtfertigt ist. Zum einen hat das Gundeli 10000 Haushaltungen und ca. 20000 Einwohner und weist damit ähnliche Dimensionen wie die Gemeinde Riehen auf. Zum andern sind in diesem Quartier nebst den Grossverteilern auch das Kleingewerbe und der "kleine" Detailhandel präsent. Der Grund für diese Situation liegt wohl in den Aktivitäten der (gewerblichen) IG Gundeldingen, die seit 1952 darauf achtet, dass das Angebot so umfassend wie nur möglich ist.

Das Mitspracherecht, eine Tradition im Gundeli

Im Rahmen des abgeschlossenen Projekts „Werkstadt Basel“ wurden für verschiedene Quartiere in Basel Entwicklungskonzepte erarbeitet. Ein zentrales Vorgehen war dabei das Mitspracherecht für Vertreterinnen und Vertreter aus den Quartieren. Im Gundeli hat dieses Mitspracherecht eine Tradition. Bereits 1873 löste ein Vorschlag eines Mainzer Immobilienge schäfts das ganze Neubaugebiet „Mainzerquartier“ zu nennen, grosse Proteste aus. Die Bevölkerung beharrte auf der Bezeichnung Gundeldingen. Einige Strassen wurden im Gegenzug demonstrativ mit Namen aus der alten Schweizergeschichte belegt. Beispiele sind die Tellstrasse nach Willhelm Tell, die Sempacherstrasse nach der Schlacht bei Sempach und der Winkelriedplatz nach dem gleichnamigen Helden der Schlacht bei Sempach.

Heute spielt in diesem Zusammenhang vor allem der Neutrale Quartierverein (NQV) Gundeldingen eine zentrale Rolle. Er kümmert sich um die täglichen Sorgen der Bewohnerinnen und Bewohner. Aufgrund der Interventionen des NQV konnten im Laufe der letzten 20 Jahren verschiedene Wohnstrassenprojekte realisiert werden. Entscheidende Schritte waren dabei die Tempo- 30- Vorlage (der Durchgangsverkehr ist immer noch das grösste Problem im Quartier) und die Rettung des Gundeli- Casinos als Quartiertreffpunkt. Weniger Erfolg hatte man bezüglich der Anbindung des neuen Bahnhofs „Süd“. Dort steht durch den Umstand, dass der aufgewertete Bahnhofzugang doch kein richtiger Bahnhof ist, ein hängiges Problem im Raum.

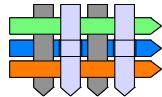
Heute spielt in diesem Zusammenhang vor allem der Neutrale Quartierverein (NQV) Gundeldingen eine zentrale Rolle.

Interessant in diesem Quartier ist sicher auch die in den vergangenen Jahrzehnten entstandene Vereins- und Veranstaltungskultur, die geradezu dörflichen Charakter aufweist. Das Vereinsangebot, vom Schachclub über den Turnverein zur Gundeli- Clique, ist sehr umfassend. Nennenswert ist dies bezüglich sicher auch das Gundeli- Fest, das mittlerweile jährlich stattfindet.

Die heutige Funktion des Quartiers

Das Gundeli-Quartier ist in erster Linie ein citynahes Wohnquartier. Es bildet den Lebensraum für Haushalte mit mittleren bis tieferen Einkommen. Aufgrund des Alters der Gebäudesubstanz (mit entsprechend tiefen Mieten) und der Geschichte des Quartiers leben hier auch viele ausländische Personen (38.2% der insgesamt 18'000 Einwohnerinnen und Einwohner). Eine wichtige Rolle kommt in diesem Quartier den (eher älteren) Personen

Das Gundeli-Quartier ist in erster Linie ein citynahes Wohnquartier.



zu, die schon lange im Quartier wohnen. Sie engagieren sich für das Quartier u.a. mit der Forderung nach mehr Wohn- und Lebensqualität. Neben diesen beiden Gruppen existiert aber auch ein Mittelstand im Alter zwischen 25 bis 40 Jahren. Für viele, zu dieser Einkommensklasse gehörenden Bewohner, ist das Gundeli ein Durchgangsquartier. Wenn die Einkommen steigen, wird oftmals in ein anderes Quartier umgezogen.

Im Gegensatz zur späteren städtebaulichen Ideologie der 60er und 70er Jahre, welche die Funktionen Wohnen, Einkaufen, Arbeiten usw. möglichst trennen wollte, sind im Gundeli die verschiedenen Nutzungen noch gut durchmischt. Haushaltsbezogene Güter und Dienstleistungen werden im Quartier angeboten, so dass das Gundeli durchaus als „Stadt in der Stadt“ bezeichnet werden kann. In einem Zielkonflikt zur Funktion als citynahem Lebensraum steht die Tatsache, dass dieses Quartier stark von Durchgangsverkehr belastet ist und dies auch in absehbarer Zeit so bleiben wird.

Im gesamtstädtischen Kontext betrachtet weist dieses Quartier einige Merkmale einer „zone in transition“ auf. Mit der besseren Anbindung an die Innenstadt (neue Fussgängerpassaarelle über die Bahngleise) wird der Druck der Cityerweiterung in dieses Quartier künftig eher zunehmen.

Im gesamtstädtischen Kontext betrachtet, weist dieses Quartier einige Merkmale einer „zone in transition“ auf.

Zielrichtung der Quartierentwicklung (angestrebte Funktion)

In welche Richtung sich dieses Quartier künftig entwickeln soll, kommt einerseits im Zonenplan der Stadt Basel und in den Ergebnissen der offenen Quartierplanung zum Ausdruck. Gemäss Zonenplan soll das Quartier seinen heutigen Charakter als Lebensraum mit einer starken Betonung der Wohnnutzung behalten. Das Wohnen soll - in Entsprechung zur Zielsetzung der Stadt Basel, 5'000 neue Wohnungen zu schaffen - eher noch gestärkt werden. Die Resultate aus der offenen Quartierplanung weisen in die gleiche Richtung. Die bottom up entstandenen Zielvorstellungen und Massnahmenvorschläge zielen darauf ab, das Quartier als Lebensraum für eine durchmischte Wohnbevölkerung im mittleren Einkommenssegment aufzuwerten. Der geplante „Boulevard Güterstrasse“ bringt diese Zielrichtung gut zum Ausdruck. Mit dieser Zielrichtung sind Konflikte mit dem über die Bahnanlagen reichenden Citydruck absehbar. Ein grosses Dienstleistungsgebäude, das auf der Seite des Gundeli-Quartiers unmittelbar an die Gleiseanlagen anschliesst, steht zur Zeit in Planung.

Gemäss Zonenplan soll das Quartier seinen heutigen Charakter als Lebensraum mit einer starken Betonung der Wohnnutzung behalten.

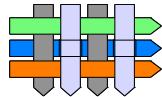
3.2. Das Quartier Bellevaux in Lausanne

Fonction du quartier dans le cadre urbain

Le quartier de Bellevaux est situé au nord de Lausanne, à environ 1.5 kilomètre du centre. Il est limité à l'est par le Bois de Sauvabelin et à l'ouest par le Bois Mermet.

Le quartier de Bellevaux est situé au nord de Lausanne, à environ 1.5 kilomètre du centre.

Dès le XII^{ème} siècle ce quartier abritait un cloître cistercien, mais son développement effectif date du début du XX^{ème} siècle: en 1908 les premiers logements sociaux de la ville sont construits à la rue Aloïs Fauquez. Par la suite, de nombreux logements subventionnés voient le jour et leur nombre



atteint aujourd'hui 1'014 logements, soit le 42.4% de l'ensemble des logements du quartier. A titre comparatif, la commune de Lausanne totalise actuellement 7'109 logements subventionnés soit le 9.6% du total. C'est donc un quartier important du point de vue du logement social.

D'une superficie totale de 35.6 ha, le quartier de Bellevaux abrite 240 bâtiments qui couvrent une surface totale de 81'880 m², conduisant à un coefficient d'occupation du sol moyen de 0.23. Cette valeur relativement basse ménage des espaces verts intéressants mais également des espaces résiduels de peu de valeur, espaces qui devraient permettre une densification des constructions sans préjudice à l'environnement.

D'une superficie totale de 35.6 ha, le quartier de Bellevaux abrite 240 bâtiments qui couvrent une surface totale de 81'880 m²

Les types d'architecture sont très variés: d'anciens locatifs populaires, des bâtiments tour des années 60, de petites maisons ouvrières en rangées serrées, des commerces et des locaux artisanaux. Le 76% des bâtiments a été construit entre 1947 et 1970, à ce jour le tiers de ceux-ci ont fait l'objet d'une rénovation, le solde nécessitera des travaux importants dans les années à venir.

La population actuelle du quartier atteint 4'559 habitants, elle se caractérise par une part importante de jeunes (le 22% de la population a moins de 20 ans) ainsi que par une fraction élevée d'étrangers (38.5%). Les logements subventionnés abritent également passablement de personnes âgées.

Au niveau de l'emploi, le quartier offre 1'287 places de travail. Celles-ci se répartissent entre trois employeurs importants: le Bureau vaudois d'adresses, la Société générale d'affichage et une filiale de Nokia, deux supermarchés, des artisans, plusieurs garages et des petits commerces. Au total on dénombre 43 commerces, 34 artisans, 54 prestataires de services, 13 cabinets médicaux ou paramédicaux, 6 cafés et/ou restaurants et un petit cinéma.

Le quartier est donc vivant et agréable, toutefois, avec une moyenne de 34'042 CHF par contribuable, le revenu annuel des habitants du quartier est de 25% inférieur à la moyenne lausannoise. Ceci a un effet au niveau de la propriété des logements: seuls le 18.6% appartiennent à des privés, le solde se répartit entre des sociétés immobilières (21.5%), des coopératives de logement (26.8%) des investisseurs institutionnels (18.8%) et les pouvoirs publics.

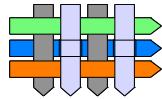
Développement visé pour le quartier

Malgré sa situation privilégiée, entre le bois Mermet et le bois de Sauvabelin, le quartier de Bellevaux ne bénéficie pas d'une image très positive: cette situation résulte du caractère populaire de la population et de la forte proportion d'étrangers. Pour cette raison des efforts devraient être faits afin d'atténuer cette image, en particulier on cherchera:

Malgré sa situation privilégiée, entre le bois Mermet et le bois de Sauvabelin, le quartier de Bellevaux ne bénéficie pas d'une image très positive.

A stabiliser la part de logements sociaux.

A améliorer progressivement la qualité de ces logements soit au travers de rénovations soit suite à des démolitions-reconstructions.



A densifier les constructions lorsque cela est possible (par rapport à la situation existante, le plan de quartier actuel autorise déjà une densification d'environ 15%).

A préserver les activités économiques locales et, en particulier, de maintenir les commerces de proximité du quartier.

A favoriser la mixité sociale.

Enfin à améliorer, dans la mesure du possible, la qualité de vie.

Quartiers 21

Suite à la mise sur pied de son "Agenda 21" local, la ville de Lausanne a lancé le projet "Quartier 21". Ce projet vise à associer la population aux efforts qui sont fait dans le domaine du développement durable. Une première séance a été organisée pour les habitants du quartier de Bellevaux, elle a permis de mettre en évidence les attentes de la population.

Ce projet vise à associer la population aux efforts qui sont fait dans le domaine du développement durable.

Les problèmes suivants sont apparus comme prioritaires:

Nuisances dues au trafic motorisé: insécurité, bruit et pollution le long de l'Avenue Aloïs Fauquez, manque d'espace pour les piétons et les cyclistes.

Manque de liaisons transversales dans le quartier et ceci tant pour les piétons que pour les transports publics.

Manque d'activités communautaires (lieux de rencontre, occasions de contacts inter-générations).

Problèmes croissants d'incivilité (sentiment d'insécurité).

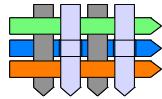
Lacunes au niveau du cadre de vie (espaces publics, équipements de quartier, nature, propreté).

3.3. Das Quartier der Basel- und Bernstrasse in Luzern

Raumentwicklung und Charakter

Das Quartier Basel-/ Bernstrasse Luzern grenzt an die Innenstadt und an das linke Reussufer und liegt zu grossen Teilen im Schatten des Gütsch-hügels. Seit der Besiedlung dieses Gebietes hatte das Quartier verschiedene Funktionen im städtischen Kontext. In diesem Quartier ausserhalb der Stadtmauer waren Nutzungen wie beispielsweise die Strafanstalt, die Richtstätte oder der Schweinemarkt angesiedelt. Ab 1830 bauten sich einige Gewerbetreibende Wohn- und Gewerbegebäude. Es waren handwerkliche Betriebe wie Schlossereien, Schreinereien und Schmieden. Mit dem Bau der Eisenbahn ab 1860 begann der wirtschaftliche Aufschwung Luzerns und ein rasantes Wachstum. Wie kein anderes Quartier der Stadt hatte das Gebiet damals eine wirtschaftliche Motorfunk-

In diesem Quartier ausserhalb der Stadtmauer waren Nutzungen wie beispielsweise die Strafanstalt, die Richtstätte oder der Schweinemarkt angesiedelt.



tion, die sich noch verstärkte, als Schindler seine Werkstätte gründete. Es handelte sich damals um ein Industriequartier. Für die ärmeren Schichten vom Lande, die in der Stadt eine neue Existenz aufbauen wollten, entstanden im Gebiet entlang der Baselstrasse billige Wohngelegenheiten. Danach erhielt das Quartier auch eine Auffangfunktion für zuwandernde Arbeiter. Heute ist dieses Quartier stark durch ausländische Wohnbevölkerung mit ihren je spezifischen Lebensweisen geprägt. Kein anderes Quartier der Stadt hat einen vergleichbar hohen Ausländeranteil. In keinem anderen Quartier der Stadt leben so viele Kinder wie in der Basel- und Bernstrasse. Der Bevölkerungsstruktur entsprechend hat sich entlang der Baselstrasse auch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gebildet.

Die Funktion des Quartiers im städtischen Kontext

Dem Quartier der Basel- und Bernstrasse kommt heute klar die Bedeutung als Wohngebiet für ausländische und einkommensschwächere Haushalte zu. Es wird von der Bevölkerung der Agglomeration Luzern auch als Ausländerquartier wahrgenommen und hat ein entsprechend schlechtes Image. In Luzern gibt es kein zweites Quartier mit einer vergleichbaren Funktion. Trotz den vielen Verkaufsgeschäften entlang der Baselstrasse und der Geschichte des Quartiers als Industriestandort ist dieses Quartier heute ein ausgeprägtes Wohngebiet. Das Verhältnis von Bevölkerung zu Arbeitplätzen ist vergleichbar mit den Quartieren an bevorzugten Wohnlagen in der Stadt.

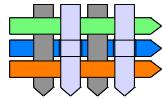
Das Quartier der Basel- und Bernstrasse stellt heute ein Wohngebiet für ausländische und einkommensschwächere Haushalte dar.

Für viele Personen (nicht nur fremdsprachige), die neu nach Luzern ziehen, hat das Quartier die Funktion einer Eingangspforte. Die günstigen Wohngelegenheiten und die hohe Fluktuation schaffen den hierfür erforderlichen Spielraum. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten bietet dieses Quartier auch Nischen für Gewerbe und selbständig Erwerbende. Auffällig ist insbesondere der grosse Anteil. Durch den Wegfall anderer Flächen für Kleinstgewerbe und Nischennutzungen in der Stadt Luzern (z.B. Tribschenreal) gewinnt das Quartier der Basel- und Bernstrasse in dieser Funktion an Bedeutung.

Obwohl das Quartier unmittelbar an die Innenstadt angrenzt und aufgrund der Gebäudesubstanz und der Bevölkerungsstruktur die typischen Merkmale einer „zone in transition“ aufweist, ist wenig Druck im Sinne einer Cityerweiterung zu spüren. Die naturräumlichen Voraussetzungen, die Enge sowie die Zerschnittenheit des Quartiers durch die Verkehrsträger (vor allem Bahn) sprechen gegen eine City-Erweiterung in diese Richtung.

Zielrichtung der Quartierentwicklung (angestrebte Funktion)

Im Quartier der Basel- und Bernstrasse wurde die Zielrichtung zur künftigen Entwicklung in einer partizipativen Vorgehensweise eingehend thematisiert. Anhand von 6 Vorschlägen (Szenarien) zu möglichen künftigen Entwicklungen wurden Gespräche mit den verschiedenen Anspruchsgruppen wie Bevölkerung (auch ausländische Bevölkerungsgruppen), Quartiervereine, kirchliche Organisationen, Gewerbetreibende, Liegenschafteneigentümer, Vertreter der Stadtverwaltung usw. geführt. In einer Art „Konsenskonferenz“



(Grossgruppenveranstaltung) wurden dann die verschiedenen Betrachtungsweisen zum einem 7. Szenario verdichtet. Der nachstehende Auszug aus dem Konsensszenario zeigt auf, welche Funktion diesem Quartier mit der angestrebten Entwicklung zugeschrieben wird:

- Die Multikulturalität soll als Charakter beibehalten und gestärkt werden. Unter „multikulturell“ werden dabei nicht nur fremdländische Kulturen verstanden, sondern auch unterschiedliche Lebensentwürfe und Lebensphasen schweizerischer Bevölkerung (Studierende, ältere Personen, Kleinstgewerbler usw.)
- Das Quartier soll multikulturell sein, ohne von einer Bevölkerungsgruppe dominiert zu werden.
- Das Quartier soll so aufgewertet werden, dass es für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen als Lebensraum und nicht nur als Durchzugsgebiet attraktiv ist (Ziel: Verkleinerung der Fluktuation). Hierzu gilt es unter anderem auch geeignete Angebote und Nischen im Bereich von Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Insbesondere gilt es dabei auch die Bedürfnisse der Kinder zu berücksichtigen.
- Die verschiedenen Teilräume des Quartiers können und sollen sich ihren je spezifischen Voraussetzungen entsprechend unterschiedlich entwickeln. Es darf aber kein Teilgebiet zulasten anderer Gebiete „aufgegeben“ werden. Zu jedem Teilgebiet gilt es eine geeignete Perspektive zu entwickeln.

Das Quartier soll also auch künftig seine heutige Funktion als vielfältiger, multikultureller Lebensraum beibehalten. Was sich jedoch verändern soll, ist die Verweildauer im Quartier. Das Quartier soll künftig weniger den Charakter eines „Durchgangsquartier“ als vielmehr denjenigen eines „Lebensraumes“ aufweisen.

Das Quartier soll also auch künftig seine heutige Funktion als vielfältiger, multikultureller Lebensraum beibehalten.

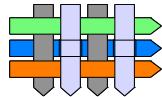
3.4. Das Quartier Grünau in Zürich

Siedlung und Umfeld

Das Quartier Grünau ist ein vergleichsweise junges Quartier. Es liegt zwischen der Limmat und dem Stadtkreis Altstetten, nur wenige hundert Meter unterhalb der Europabrücke am westlichen Siedlungsrand von Zürich. Das Quartier hat aufgrund der natürlichen Quartiergrenze gegen Norden (Limmat) und den siedlungs- bzw. verkehrsinfrastrukturellen Grenzen wie Autobahn A1, Eisenbahn und Europabrücke im Süden bzw. Osten einen ausgeprägten Inselcharakter. Die Beziehungen zu den dynamischen Quartieren Altstetten und Zürich West sind relativ schwach.

Das Grünauquartier ist primär ein Wohnquartier (ca. 4'000 BewohnerInnen). Sein Charakter wird von grossen städtischen, genossenschaftlichen und privaten Wohnüberbauungen geprägt. Aufgrund der Bauweise (genossenschaftlicher und sozialer Wohnungsbau) und dem Alter der Bauten (erste umfassende Sanierung drängt sich auf) weist dieses Quartier einen hohen Anteil an BewohnerInnen aus der unteren Mittelschicht sowie aus einkommensschwachen Segmenten auf. Von den naturräumlichen Voraussetzungen wie auch von der verkehrstechnischen Erschliessung her könnte

Das Grünauquartier ist primär ein Wohnquartier.



dieses Quartier auch für andere Bevölkerungsgruppen attraktiv sein. Es brauchte hierzu aber auch entsprechende Wohnungsangebote und ein entsprechendes kleinräumiges Umfeld (Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen).

Wirtschaft/Arbeitsplätze

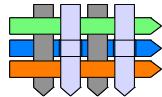
Arbeitsplätze befinden sich primär an den nördlichen (ARA, Sika) sowie an den südlichen und östlichen (Gewerbe, Verteilung und Handel) Siedlungs-rändern der Grünau. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung findet jedoch im angrenzenden Altstetten und in Zürich West (starke Expansion von Dienstleistungen und Umwandlung von bestehenden industriell-gewerblichen Zwischenhandels- zu Dienstleistungsnutzungen) statt. Obwohl das Grünauquartier aufgrund der Nähe zu diesen dynamischen Arbeitsplatzzonen als Wohngebiet für diese Arbeitskräfte wäre, wohnen davon nur wenige in der Grünau. Diese dürfte darin begründet liegen, dass die vielen günstigen Genossenschaftswohnungen nicht den angemessenen Standart aufweisen resp. die Wohnungszuteilung des genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus anderen Überlegungen folgt.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung findet jedoch im angrenzenden Altstetten und in Zürich West statt.

Der geplante Neubau mit Wohnungen von höherem Standart könnte in diesem Zusammenhang eine wichtige Signalwirkung haben. Sollte es gelingen das Quartier aufzuwerten und sein Image als Wohnquartier zu verbessern, wäre die Grünau auch wieder für Mieter der mittleren und oberen Einkommensklasse von Interesse.

	Arbeitsstätten 2001	Beschäftigte 2001	davon Frauen	davon Aus- länderInnen	Beschäftigte 2. Sektor	Beschäftigte 3. Sektor
Grünau	109	1'339	42,8%	27,9%	646	693
Altstetten	1'559	27'986	33,2%	21,8%	4'834	23'152
Stadt ZH	26'038	339'529	28,8%	22,8%	42'953	296'576

Tabelle 1: Arbeitsstätten und Beschäftigte im Quartier Grünau, in Altstetten (Grünau ist ein Teil Altstettens) und in der Stadt Zürich. 31% der Beschäftigten des 3. Sektors arbeiten für die ARA und 68% der Beschäftigten des 2. Sektors bei der SIKA.



Versorgungssituation

Die Siedlung hat einen COOP, der in der neuen Siedlung Werdwies durch einen Migros ersetzt werden soll. Die aktuelle Poststelle ist von der Schliessung bedroht. Neu wurde ein Polizeiposten eingerichtet. Das Quartier verfügt über eine integrierte Schule, zwei Kindergarten und nahe gelegene Sportanlagen. Daneben gibt es ein Gemeinschaftszentrum, zwei Horte, zwei Ärzte, einen Kiosk, zwei Restaurants, ein Coiffeurgeschäft und diverse gewerbliche Betriebe (wie Schreinerei, Malergeschäfte, Schlosserei, Lüftung/Klima etc.) und Dienstleistungsunternehmungen (wie Reisebüro, Softwareentwicklung und -beratung, Radio/Fernsehen etc.). Bei der stadtzürcherischen Klassierung der Versorgungsqualität der Quartierzentren würde die Grünau bestenfalls der Versorgungsstufe D entsprechen¹, welche nur einen Teil der kurzfristigen Bedarfsdeckung im Quartier gewährleistet.

Die Funktion des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext

In seiner heutigen Form hat das Grünauquartier die Funktion einer durch genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbau geprägten Wohninsel inmitten eines sehr dynamisch wachsenden Stadtteils. Die Bezeichnung „Insel“ ist insofern treffend, als diese Nutzung kaum Bezüge zu den benachbarten Quartieren aufweisen. Der Inselcharakter wird weiter verstärkt durch die Tatsache, dass dieses Quartier ist nicht einen Lebensraum darstellt, wie beispielsweise das Gundeli in Basel oder die Basel- Bernstrasse in Luzern darstellt. In der Grünau wird gemäss den städtebaulichen Grundsätzen der 60er und 70er Jahre nahezu ausschliesslich gewohnt. Die haushaltsnahen Dienstleistungen sind nur zum Teil im Quartier vorhanden.

In seiner heutigen Form hat das Grünauquartier die Funktion einer Wohninsel inmitten eines sehr dynamisch wachsenden Stadtteils.

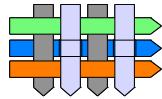
Die Grünau hat aufgrund ihrer preisgünstigen Wohnungen den Charakter eines „Einstiegerquartiers“. Wer neu nach Zürich kommt, findet nicht selten zuerst in diesem Quartier eine Wohnung und zieht dann, wenn sich eine bessere Gelegenheit gibt, wieder weg. Entsprechend hoch ist in der Grünau denn auch der Anteil der Migrationbevölkerung 52.2%. Eine weitere wichtige Bevölkerungsgruppe sind jüngere Personen mit tiefen Einkommen. Eine dritte Gruppe im Quartier bilden die älteren Personen mit kleiner Rente.

Zielrichtung der Quartierentwicklung (angestrebte Funktion)

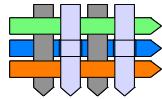
Für die künftige Entwicklung dieses Quartiers gibt es keine ausformulierten Zielsetzungen, die wesentlich über die Aussagen der Bauordnung hinausreichen. Gemäss der Bauordnung soll das Quartier auch künftig ein Wohnquartier bleiben. Die dynamische Arbeitsplatzentwicklung des Quartiers Altstetten soll nicht über die Autobahn hinweg ihre Fortsetzung ins

Gemäss der Bauordnung soll das Quartier auch künftig ein Wohnquartier bleiben.

¹ D-Versorgung: Zwischen 7 bis 9 der insgesamt 11 Einrichtungen des kurzfristigen Bedarfes oder bei Bedarf schneller Erreichbarkeit (Arzt) sind innerhalb von 200 m resp. 600 m erreichbar. Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes: Kleine (Fach-)Geschäfte für Nahrungs-/Genussmittel; grössere Geschäfte (>400m²); Drogerie/Apotheke; Arztpraxis; Zeitungen/Papier/Schreibwaren; Poststelle; Bank; Pers. Dienstleistungen (Reinigung, Schuhreparaturen, Coiffeur); Krippe/Hort; Garten-/Balkonbedarf; Restaurants.



Grünau-Quartier finden. Mit dem geplanten Ersatzneubau setzt die Stadt ein deutliches Signal, in welche Richtung sich das Quartier (innerhalb der Wohnnutzung) entwickeln soll. Es wird eine „massvolle“ Aufwertung angestrebt. Auslöser hierfür ist die Befürchtung, dass sich das Image des Quartiers weiter verschlechtern könnte und dadurch eine Spirale nach unten ausgelöst würde. Aus diesem Grund soll das Grünauquartier als Wohnquartier aufgewertet werden. Durch ein verstärktes Angebot von qualitativ guten, aber preiswerten Wohnungen sollen vermehrt Haushalte der mittleren Einkommensklasse angesprochen werden. Man erhofft sich mit einer solchen Veränderung, dass eine bessere Durchmischung in Bezug auf die Sozial- und Einkommensstruktur der Bevölkerung erreicht wird, dass sich das Steuersubstrat verbessert, die Arbeitslosenquote reduziert und die private Investitionstätigkeit gefördert werden kann. Ein weiteres zentrales Anliegen der Quartierentwicklung in der Grünau liegt bei einer Verbesserung der Versorgungssituation. Die angestrebte Durchmischung der Bevölkerung wird nur dann gelingen, wenn ergänzend zu den Wohnungen auch das Wohnumfeld verbessert wird.



4. Wirtschaftliche Aspekte der nachhaltigen Entwicklung in den ausgewählten Quartieren

4.1. Quartier Gundeli in Basel

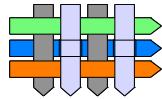
Die Offene Quartierplanung in Basel basiert auf den 6 zentralen Zielsetzungen, welche die Stadt für eine nachhaltige Quartierentwicklung formuliert hat. Inwiefern jedoch die im Gundeli-Quartier angestrebte Entwicklung nachhaltig sein soll, ist in keinem Dokument ausdrücklich festgehalten.

Gleichwohl kann hier die Frage gestellt werden, welche wirtschaftlichen Aspekte oder Zusammenhänge in diesem Quartier thematisiert werden müssen, um eine langfristig tragfähige Basis für die angestrebte Positionierung dieses Quartiers zu schaffen. Es sind dies:

- Im Quartier muss ein ausreichendes Angebot an haushaltsorientierten Gütern und Dienstleistungen vorhanden sein. Dies sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht. Das Quartier ist zu gross, dass die Versorgung mit Gütern und Leistungen des täglichen und wöchentlichen Bedarfs ausserhalb gedeckt werden könnten. Sinkt das Angebot an solchen Gütern und Leistungen, wird das Quartier an Attraktivität verlieren, was zu einer Verschiebung der Bevölkerung in Richtung tieferes Einkommen führen könnte.
- Es ist sicherzustellen, dass das Quartier für private Investitionen in den Wohnungsbau und in das Gewerbe attraktiv bleibt resp. in seiner Attraktivität aufgewertet wird. Dies wird dann erreicht, wenn die Lebensqualität im Quartier gehalten oder verbessert werden kann.

Die Massnahmen hierzu liegen weniger im wirtschaftlichen Bereich (im engeren Sinne), sondern in den Bereichen der Raumplanung, der Verkehrsplanung, der Infrastrukturplanung usw.

- Das Gundeli muss vom Durchgangsverkehr entlastet werden.
 - Der Verkehr sollte mit geeigneten Massnahmen beruhigt werden.
 - Die Aussenräume sollen für die Bewohner attraktiver werden.
 - Die wenigen kleinen Grünanlagen im Quartier müssen erhalten bleiben.
 - Der in unmittelbarer Nähe recht grosse Margarethenpark sowie die unbebauten Bereiche des Bruderholz sollen für den Langsamverkehr gut erreichbar sein.
 - usw.
- Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass das Quartier für Investitionen in reine Dienstleistungskomplexe geschlossen bleibt, resp. diese nur in einem klar begrenzten Rahmen möglich sind.



4.2. Quartier Bellevaux in Lausanne

Comme on l'a vu, le revenu moyen des habitants de Bellevaux est de 25% inférieur à la moyenne lausannoise, cette situation a évidemment un impact direct sur les revenus fiscaux du quartier. A l'avenir il conviendra d'éviter que cet écart n'aille en augmentant, l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier devrait contribuer à attirer des personnes au bénéfice de revenus plus élevés.

Les loyers du quartier de Bellevaux sont très favorables: de 20 à 40% inférieurs à la moyenne lausannoise. Dans ce contexte, des augmentations modérées sont supportables par une fraction importante des habitants. Il conviendra toutefois de conserver une part de logements à très faibles loyers.

Vu la fraction importante de logements subventionnés, une part importante des personnes à revenus modestes continuera à vivre dans le quartier. Dans ce contexte, on devrait arriver à atténuer les différences de taux fiscaux entre la ville et les communes périphériques afin d'éviter l'exode des riches vers les communes périphériques fiscalement plus intéressantes.

Le quartier de Bellevaux comporte également un taux important de chômeurs, des mesures devraient être prises afin d'éviter que cette proportion continue à croître dans le quartier.

Comme on l'a vu, une large part du parc immobilier est en main de coopératives ou des pouvoirs publics, il s'agira donc, au travers de réalisations exemplaires, de convaincre ces propriétaires de l'intérêt qu'il y a à investir à long terme soit dans la rénovation soit dans de nouvelles constructions répondant aux exigences actuelles en matière d'énergie.

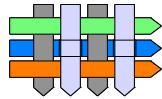
A l'exception de la Société générale d'affichage qui bénéficie d'une certification ISO 14001, le quartier ne compte que peu d'entreprises importantes, pour Bellevaux ce critère n'a donc que peu d'intérêt.

Enfin, la conservation d'emplois dans le quartier constitue une priorité: de 1970 à 1980 le nombre d'emplois locaux a diminué de 20%, par la suite cette hémorragie s'est enrayer, il convient toutefois maintenant d'inverser la tendance.

4.3 Quartier Basel- und Bernstrasse in Luzern

Die in Kapitel 3.3 erwähnten sechs Szenarien, mit deren Hilfe die Diskussion über die anzustrebende Entwicklung geführt wurde basierten alle auf einer gemeinsamen Grundlage. Grundlage war eine (recht allgemeine) Zielrichtung zur nachhaltigen Quartierentwicklung. Dabei wurde Nachhaltigkeit in den drei Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Ökologie wie folgt thematisiert:

Gesellschaftlich:



BaBeL soll zu einer Aufwertung des Lebensraums für die aktuellen Bevölkerungsgruppen führen. Es ist nicht ein Ziel von BaBeL, aus diesem Quartier ein Mittelstandquartier zu machen und die jetzt im Quartier lebende Bevölkerung zu verdrängen. Es wäre dies aufgrund der naturräumlichen Ungunstfaktoren und der hohen Verkehrsbelastung auch wenig realistisch. Es soll aber erreicht werden, dass dieses Quartier als Lebensraum so aufgewertet werden kann, dass es den Charakter eines „Durchgangsquartiers“ verliert.

Ökologisch:

BaBeL soll nur solche Massnahmen umsetzen, die zu einer Verbesserung der Umweltqualität führen. Es ist schwierig, auf Quartierebene Indikatoren zur Messung von Verbesserungen / Verschlechterungen der ökologischen Qualität zu finden. Sie würden auch nur beschränkt Sinn machen, weil ein Quartier nicht als abgeschlossene Einheit sondern als Teil der Stadt zu verstehen ist. Demgegenüber ist wohl bekannt, welche Massnahmen oder Entwicklungen unter der ökologischen Optik sinnvoll oder fragwürdig sind. Im Sinne eines pragmatischen Vorgehens sollen im Rahmen von BaBeL nur solche Massnahmen angestrengt werden, die zu einer Verbesserung der Umweltqualität beitragen.

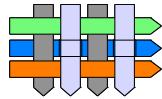
Wirtschaftlich:

Das Quartier soll für Gewerbe und Liegenschafteneigentümer wieder ein tragbares Umfeld bieten. Wirtschaftlich nachhaltig bedeutet im Kontext dieses Quartiers, dass für Grundstückbesitzer, Liegenschafteneigentümer und Gewerbetreibende ein ausreichend attraktives Umfeld geschaffen werden muss, damit sie für ihr Engagement eine realistische Perspektive sehen.

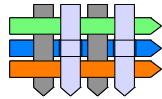
4.4 Quartier Grünau in Zürich

Zum Quartier Zürich Grünau bestehen keine ausformulierten Vorstellungen, was unter „nachhaltiger Quartierentwicklung“ zu verstehen ist. Um die wirtschaftlichen Aspekte zu bezeichnen, die im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Quartierentwicklung thematisiert werden müssen, ist von der Entwicklungsperspektive gemäss Kapitel 3.4 auszugehen. Nachhaltig ist diese Entwicklung dann, wenn dabei die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und die ökologischen Aspekte ausgewogen berücksichtigt werden. Bei den wirtschaftlichen Aspekten gilt es die folgenden Themen aufzugreifen:

- Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs: ohne eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird es sehr schwierig sein, die anvisierte Bevölkerungsgruppe für dieses Quartier zu gewinnen. Im Grünau sind denn auch schon einzelne Massnahmen geplant, die in diese Richtung weisen:
 - ein grösserer Laden (Migros)
 - die Poststelle, Gemeinschaftszentrum und Polizeiposten sollen gehalten werden.



- Entsprechen die geplanten Wohnungen im gegebenen Wohnumfeld tatsächlich dem Nachfrageverhalten der anvisierten Haushalte im mittleren Einkommenssegment? Die Strategie, ein Quartier über teurere Wohnungen mit einem höheren Ausbaustandard aufzuwerten, birgt die Gefahr der Leerstände in sich! In diesem Zusammenhang interessiert weiter die Frage, ob es dem Ersatzneubau Werdwies gelingen wird, symbolhaft einen Anfangspunkt zu setzen, durch den sich dann benachbarte Liegenschafteneigentümer dazu motivieren lassen, ihre Bauten auch zu sanieren oder aufzuwerten. Ist die Anschubkraft der Überbauung Werdwies zu klein um einen solchen Dominoeffekt auszulösen, besteht die Gefahr, dass sich die Bewohnerschaft in der neuen Überbauung mit den Jahren sehr schnell dem Bevölkerungsmix der umliegenden Bauten angleichen wird. Die Investition in den Ersatzneubau hätte dann ihr Ziel verfehlt.



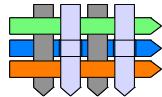
5. Gewichtung der Nachhaltigkeitskriterien aus der Optik (Funktion) der einzelnen Quartiere

5.1. Die Kriterien gemäss den „Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen“

Im Schlussbericht „Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen“ sind im Bereich der Wirtschaft folgende Kernindikatoren für die Städte festgelegt worden (vgl. Bericht S. 23ff):

Kernindikatoren	Aussagekraft	Zielrichtung
Steuerbares Einkommen natürlicher Personen	Gut, es ist aber zu berücksichtigen, dass mit diesem Indikator nur ein Teil des in einer Stadt anfallenden Einkommens erfasst wird.	Möglichst hoch (zumindest bis zu einem bestimmten Niveau)
Mietpreisniveau	Beschränkt	Möglichst niedrig
Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen	Beschränkt	Möglichst niedrig
Arbeitslosenquote	Gut	Möglichst niedrig
Investitionen der öffentlichen Hand	Beschränkt	Möglichst hoch (zumindest im relevanten Bereich)
Kostendeckungsgrad der kommunalen Betriebe	Beschränkt	Möglichst hoch
Anzahl Unternehmen mit ISO 14001-Zertifikat	Beschränkt	Möglichst hoch
Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen	Beschränkt	Möglichst hoch
Nettoverschuldungsquote	Gut	Möglichst niedrig
Steuerbelastung der natürlichen Personen	Gut	Möglichst niedrig (im Rahmen der realistischen Grenzen)

Tabelle 2: Kernindikatoren gemäss dem Schlussbericht „Kernindikatoren für die Nachhaltigkeit von Städten und Kantonen“.



Diese Kriterien wurden für die Ebene Stadt entwickelt. Sie lassen sich nicht 1:1 auf die Ebene Quartier übertragen. Gestützt auf die Vorarbeiten in den Kapiteln 3.1 bis 3.4 (Welche Funktion wird den Quartieren im gesamtstädtischen Kontext zugeschrieben?) und den Ausführungen unter 4.2 bis 4.5 (Welche wirtschaftlichen Aspekte sind bei der angestrebten Entwicklung zu thematisieren?) lassen sich die Kernindikatoren nun quartierspezifisch interpretieren. Es gilt zu überlegen, wie relevant resp. wie aussagekräftig diese Kriterien für die spezifische Situation der einzelnen Quartiere ist. Es ist denkbar, dass dabei weitere, quartierspezifische Kriterien beigefügt werden müssen. In den Abschnitten 5.2 bis 5.5 werden die Kernindikatoren hinsichtlich der Situation in den einzelnen Quartieren besprochen. Kapitel 5.6 gibt dann einen zusammenfassenden Überblick über die Aussagekraft der einzelnen Kriterien (Indikatoren) im Quartiervergleich.

Es gilt zu überlegen, wie relevant resp. wie aussagekräftig diese Kriterien für die spezifische Situation der einzelnen Quartiere ist.

5.2. Gewichtung der Kriterien für das Quartier Gundeli in Basel

5.2.1. Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte

Steuerbares Einkommen Natürlicher Personen

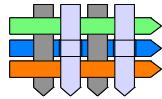
Wenn das Gundeli auch künftig Lebensraum für Haushalte mit mittleren bis tiefen Einkommen sein soll, ist ein Ansteigen des steuerbaren Einkommens nur bedingt erwünscht. Ein starkes Ansteigen wäre ein Indiz für eine Verdrängung der heutigen Bewohnerschaft, ein Rückgang ein Indiz für eine Abwertung des Quartiers. Um die jetzige Funktion beibehalten zu können, muss die Veränderung das steuerbare Einkommen in diesem Quartier parallel zu den Veränderungen auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen.

Mietpreisniveau

Bei den Kernindikatoren für Städte wird ein möglichst tiefes Mietpreisniveau angestrebt. Bezogen auf das Quartier Gundeli kann diese Zielrichtung nicht gestützt werden. Ein Absinken des Mietpreisniveaus in diesem Quartier (resp. gegenüber dem Mietpreisniveau im städtischen Durchschnitt) würde bedeuten, dass die Lebensqualität im Quartier sinkt. Weiter würde es dazu führen, dass den Liegenschafteneigentümern weniger Handlungsspielraum für werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen bleibt. Längerfristig führt dies zu einer Verschlechterung der Bausubstanz, was der Verschlechterung der Lebensqualität zusätzlichen Vorschub leisten würde. Zielwert für das Quartier Gundeli muss daher ein im städtischen Quervergleich moderates Mietpreisniveau sein.

Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen

Um die städtischen Finanzen im Lot zu halten, ist es sicher ein unerlässliches Ziel, den Anteil der Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen tief zu halten. Es kann aber nicht das Ziel einer städtischen Politik sein, all diese Leute aus dem Stadtgebiet zu verdrängen. Durchmischung und das Nebeneinander verschiedener Lebensformen sind ein wesentliches Merkmal von Urbanität. Dem Gundeli-Quartier kommt ein Stück weit die Aufgabe zu,



auch Lebensraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu sein. Als reines Mittelstands-Quartier hätte das Gundeli einen anderen Charakter. Damit aber die Lebensqualität im Quartier gehalten werden kann (auch beispielsweise die Angebote von des lokalen Gewerbes), darf der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht zu hoch sein. Als Zielgröße müsste somit ein bestimmter Prozentsatz definiert werden.

Arbeitslosenquote

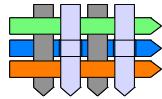
Vollbeschäftigung ist eine Zielgröße, die unabhängig von räumlichen Einheiten angestrebt wird. Eine möglichst tiefe Arbeitslosenquote ist damit sowohl auf der Ebene einer Stadt wie auch für jedes Quartier ein anzustrebende Zielgröße. Für das Quartier Gundeli ist die Arbeitslosenquote allerdings nicht sehr aussagekräftig. Eine Veränderung muss sicher in Bezug zur Entwicklung der Arbeitslosenquote in der gesamten Stadt interpretiert werden. Liegt sie im Gundeli höher als im städtischen Durchschnitt, so bedeutet dies, dass die berufliche Qualifikation der Einwohnerinnen und Einwohner dieses Quartiers auf dem Arbeitsmarkt wenig gefragt ist. Mittelfristig wird eine hohe Arbeitslosenquote über den gedämpften Konsum Auswirkungen auf das lokale Gewerbe (Produkte und Dienstleistungen) haben.

Investitionen der öffentlichen Hand

Liegen die Investitionen der öffentlichen Hand in einem Quartier deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, so kann dies als Indiz dafür gewertet werden, dass das Quartier seitens der Stadt vernachlässigt wird. Mittelfristig wird damit die Lebensqualität in diesem Quartier sinken. Ein einzelnes Jahr ist hierzu aber sicher ein zu kurzer Zeitraum. Um einen aussagekräftigen Indikator zu erhalten, müsste beispielsweise der Durchschnitt der letzten 10 Jahre genommen werden. Weiter gilt es für die Ebene des Quartiers auch danach zu fragen, wozu die öffentlichen Investitionen getätigten werden. Für das Gundeli-Quartier sind (nur) diejenigen Investitionen als positiv zu werten, welche zu einer Erhöhung der Lebensqualität der anvisierten Zielgruppe für dieses Quartier beitragen (Boulevard Güterstrasse, Investitionen in die Qualität der Schulen, in soziale Einrichtungen usw.). Demgegenüber müssten Investitionen zum Ausbau der Leistungsfähigkeit der Durchgangsstrassen in Bezug auf die Funktion des Quartiers kritisch resp. als unerwünscht bezeichnet werden.

Anzahl Unternehmen mit ISO 14001- Zertifikat

Die Anzahl der Unternehmungen mit ISO 14001 Zertifikat stehen in den Kernindikatoren als Masszahl für die Innovationskraft der Wirtschaft. Für das Gundeli-Quartier hat diese Masszahl wenig Aussagekraft. Sie zeigt wohl auf, wie viele Unternehmen sich einem nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet haben. In einem Quartier, bei dem das Wohnen im Vordergrund steht und das Gewerbe stark den Charakter der „Quartiersversorgung“ hat, kann ein Unternehmungen mit einem Umweltmanagement als Hinweis für qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen gewertet werden. Es ist dies ein Aspekt der Lebensqualität.



Anzahl der Beschäftigen in wertschöpfungsstarken Branchen

Mit der Beschäftigtenstatistik wird die Anzahl der Arbeitsplätze in einer räumlichen Einheit gemessen. Die auf die Versorgung der Wohnbevölkerung ausgerichteten Branchen (Detailhandel, Kleingewerbe, persönliche Dienstleistungen wie Coiffeur, Sauna usw.) zählen nicht zu den wertschöpfungsstarken Branchen. Ein spürbarer Anstieg von Arbeitsplätzen in wertschöpfungsstarken Branchen wäre im Gundeli-Quartier so zu interpretieren, dass sich die City-Nutzungen der Innenstadt über die Bahnanlagen ins Gundeli-Quartier ausweiten. Dies würde aber der angestrebten Quartierentwicklung widersprechen. D.h., die Zielrichtung dieser Kenngröße muss mit „halten“ bezeichnet werden.

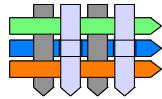
5.2.2. Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien

Private Investitionen in den Wohnungsbau

Für die angestrebte Entwicklung im Gundeli-Quartier ist es entscheidend, dass die Wohnqualität erhalten bleibt. Dies betrifft sowohl das Wohn-Umfeld wie auch die Qualität der Wohnungen selber. Für letzteres ist es erforderlich, dass in ausreichendem Mass wertehaltende und wertvermehrnde Investitionen getätigt werden. Gestützt auf einen geschätzten Gebäudewert und eine mittlere Lebensdauer der Bauten liesse sich grob abschätzen, wie viel pro Jahr investiert werden müsste, damit nicht auf Kosten der Substanz gewirtschaftet wird. Die Investitionssumme ist in den Baugesuchen enthalten und könnte über die Bauämter erhoben werden. Liegt die Investitionssumme (über mehrere Jahre betrachtet) über dem geschätzten, erforderlichen Wert, so bedeutet dies, dass das Quartier eine Aufwertung erfährt, liegt sie darunter, deutet dies auf eine Abwertung hin. Im Gundeli wäre eine Investitionssumme leicht über dem geschätzten Wert wünschbar (als Zielrichtung).

Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz

In Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz investiert nur, wer in einer mittel- bis längerfristigen Optik von seiner Investition resp. der Nutzung der Baute überzeugt ist. D.h. Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sind ein Bekenntnis zur Baute, ihrem Standort und ihrer Nutzung. Hohe Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz bedeuten damit für das Gundeli-Quartier, dass die Liegenschafteneigentümer die Lebensqualität in diesem Quartier auch in einer längerfristigen Optik als gut einstufen.



5.3. Gewichtung der Kriterien für das Quartier „Bellevaux“ in Lausanne

5.3.1. Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte

Steuerbares Einkommen Natürlicher Personen

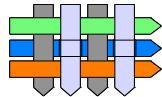
Im Quartier „Bellevaux“ wird eine Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität angestrebt. Es sollen auch vermehrt Haushalte mit mittlerem Einkommen angesprochen werden. Das Kriterium „steuerbares Einkommen natürlicher Personen“ hat in diesem Zusammenhang eine grosse Aussagekraft. Wenn das steuerbare Einkommen der natürlichen Personen steigt, bedeutet dies, dass vermehrt Haushalte mit mittleren Einkommen in das Quartier ziehen. Mit diesem Indikator lässt sich einerseits abbilden, ob die renovierten Wohnungen in der Liegenschaft „chemin de la foret“ tatsächlich von Haushalten mit mittleren Einkommen gemietet werden (falls dies der Fall ist, müsste das steuerbare Einkommen in vergleichsweise kurzer Zeit spürbar ansteigen). Andererseits interessiert dieser Indikator auch in einer längerfristigen Optik. Entfaltet die sanierte Überbauung eine Ausstrahlung auf die anderen Siedlungen in diesem Quartier, so wird das steuerbare Einkommen über die Jahre kontinuierlich ansteigen. Behalten jedoch die heutigen Nutzungen in den umliegenden Wohnsiedlungen die Überhand, so wird sich der Anstieg des steuerbaren Einkommens schnell wieder abflachen resp. in ein Absenken übergehen. Zielrichtung ist bei diesem Quartier klar ein „moderater Anstieg“ des steuerbaren Einkommens.

Mietpreisniveau

Berechnungen zur Überbauung „Pavement“ im „Bellevaux“ Quartier haben gezeigt, dass durch eine energiesparende Renovation die Mietpreise sich in den kommenden 15 Jahren ohne Berücksichtigung der Nebenkosten ungefähr verdoppeln werden. Im Vergleich zu der heutigen Situation wird in diesem Bau also ein teureres Mietpreisniveau angestrebt, oder mindestens in Kauf genommen. In Bezug auf das ganze Quartier, soll das Mietpreisniveau wenn möglichst gehalten werden. Ein Anstieg wird, sollte das Quartier tatsächlich eine Aufwertung erleben, aber kaum zu vermeiden sein. Der Indikator gibt auch darüber Auskunft, ob sich die angestrebte Investitionstätigkeit in die Liegenschaften verstärkt hat oder nicht. Steigen die Mietzinsen überdurchschnittlich an, wurde vermehrt in die Liegenschaften investiert. Der Indikator ist damit für das Quartier sehr aussagekräftig.

Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen

Ein Bevölkerungsmix ist angestrebtes Ziel im Bellevaux- Quartier. Im Quartier sollen demnach auch längerfristig Haushalte mit niedrigem Einkommen ihren Platz haben. Die Anzahl Bewohner mit niedrigem Einkommen soll gehalten werden. Wird dieser Indikator mit der gesamten Anzahl im Quartier wohnenden Bevölkerung verglichen, kann sehr genau darüber Auskunft gegeben werden, ob die soziale Durchmischung sich verändert hat oder nicht.



Arbeitslosenquote

Dieser Indikator hat vor allem für das Quartier Bellevaux eine gewisse Aussagekraft. Die Arbeitslosenquote gibt Auskunft über die soziale Durchmischung der Bevölkerung im Quartier. Obwohl ein gewisser Bevölkerungsmix angestrebt wird, soll die Aufwertung auch dazuführen, dass die Arbeitslosenquote gesenkt werden kann.

Investitionen der öffentlichen Hand

Eine Aufwertung des Wohn- und Lebensraumes in einem Quartier ist immer mit Investitionen verbunden. Je nach Gunst- oder Ungunstlage des Quartiers spielt dabei die öffentliche Hand eine unterschiedlich wichtige Rolle. Obwohl das Bellevaux- Quartier nicht nur ein schlechtes Image hat, ist es für private Investoren nicht sehr attraktiv. Aus diesem Grund wird es entscheidend sein, dass die öffentliche Hand mit gutem Beispiel vorangeht und Impulse setzt. Private Investitionen sind erst zu erwarten, wenn für das Quartier attraktive Perspektiven ersichtlich werden.

Unternehmen mit ISO 14001- Zertifikat

Dieser Indikator macht eine Aussage über die Innovationskraft der im Quartier vorhandenen Wirtschaft. Obwohl das Bellevaux- Quartier 1287 Arbeitsplätze bietet, soll dieser Stadtteil nicht zu einem Boomquartier mit einer Vielzahl von wertschöpfungsstarken Branchen werden. Damit hat dieser Indikator für das Bellevaux- Quartier wenig Aussagekraft.

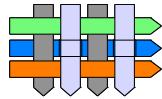
Anzahl der Beschäftigen in wertschöpfungsstarken Branchen

Dieser Indikator verhält sich für das Quartier Bellevaux ähnlich wie der Indikator „Unternehmen mit ISO 14001- Zertifikat“. Von den 1287 Arbeitsplätzen im Quartier fällt ein grosser Anteil auf Branchen zur Versorgung der Wohnbevölkerung. Diese Branchen zählen nicht zu den wertschöpfungsstarken Branchen. Die Anzahl der Beschäftigten in diesen Brachen ist entsprechend klein. Unter Berücksichtigung der angestrebten Quartierentwicklung soll dieser Anteil auch nicht steigen. Ein Anstieg hätte vermutlich eine Verdrängung der Funktion „Wohnen“ zur Folge. Die Bedeutung dieses Indikators für das Bellevaux- Quartier ist damit klein.

5.3.2. Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien

Private Investitionen in den Wohnungsbau

Die Investitionstätigkeit von Privaten hängt stark von Perspektiven des Quartiers ab. Wenn zu erwarten ist, dass mit einer Investition die Rendite verbessert werden kann, wird niemand zögern einen Bau zu renovieren. Sind die Perspektiven in einem Quartier aber schlecht, werden nach einer Renovation kaum Mieter zu finden sein, die bereit sind den durch die Investition erhöhten Mietpreis zu zahlen. D.h. die Mietpreise und damit die Investitionstätigkeit von Privaten hängt sehr stark vom Image eines Quartiers ab.



Im Bellevaux- Quartier soll das Image verbessert werden. Zum einen sind dafür Investitionen durch die öffentliche Hand nötig. Zum andern werden aber auch private Gelder nötig sein, um die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Aufgabe der öffentlichen Hand wird es sein, für das Quartier eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen um damit die Privaten zu Investitionen motivieren zu können. Der Indikator hat eine grosse Aussagekraft und die Zielrichtung ist eindeutig eine „Verstärkung“.

Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz

Analoge Überlegungen wie im Gundeli- Quartier.

Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen

Dieser Indikator ist aussagekräftig für das Quartier. Eine gute Versorgung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier. Da diese Versorgung im Bellevaux- Quartier bereits sehr gut ist, soll dieser Standart gehalten, wenn möglich sogar noch verbessert werden.

5.4. Gewichtung der Kriterien für das Quartier „Basel- und Bernstrasse“ in Luzern

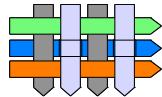
5.4.1. Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte

Steuerbares Einkommen Natürlicher Personen

Es ist klar nicht die Aufgabe des Quartiers der Basel- und Bernstrasse, in Form von Steuererträgen einen möglichst hohen Beitrag an die Gemeindefinanzen zu leisten. Als Lebensraum für die Migrationsbevölkerung und in seiner Funktion als „Anbieter“ von Nischennutzungen werden die Steuererträge aus diesem Quartier auch künftig bescheiden bleiben. In der Tendenz sollten sie (als Zielgröße) eher etwas ansteigen, auf keinen Fall weiter absinken.

Mietpreisniveau

Eines der Hauptprobleme in diesem Quartier besteht darin, dass Unterhaltsarbeiten vernachlässigt werden und wertvermehrende Investitionen weitgehend ausbleiben. Dies hat seine Begründung in den Vermietungsperspektiven. Damit die Bauten längerfristig gehalten werden können sind vermehrt Investitionen in die Werterhaltung und Wertvermehrung zu tätigen. Die hat zwangsläufig auch höhere Mieten zur Folge und setzt gleichzeitig auch die Vermietbarkeit zu diesen höheren Preisen voraus (vgl. Kriterium Investitionen der öffentlichen Hand). Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen müsste die Zielrichtung des Indikators „Mietzinsniveau“ eine Erhöhung sein. Diese Aussage begründet einen gewissen Zielkonflikt mit dem Anliegen, dass dieses Quartier auch künftig als Lebensraum für einkommensschwächere Haushalte verfügbar sein soll. Mit der Aussage, dass



eine nach Teilquartier unterschiedliche Aufwertung angestrebt wird (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.3) kann dieser Zielkonflikt zumindest teilweise entschärft werden.

Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen

Mit der angestrebten Positionierung des Quartiers wird der Anteil der Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen auch künftig hoch bleiben. Dieses Kriterium vermag die angestrebte Veränderung im Quartier (vom Durchzugsgebiet zum Lebensraum) nicht abzubilden. Auch die höheren Investitionen in die Bausubstanz führen nicht zwingend zu einer Senkung des Anteils der Steuerpflichtigen mit niedrigen Einkommen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Universitäts-Neubau an der Eingangspforte zum Quartier der Basel- und Bernstrasse erhält das Quartier die Chance, vermehrt auch den Charakter eines Studentenquartiers zu erhalten, was der Zielrichtung einer guten Durchmischung gut entspricht. Auch diese Entwicklung wird keinen Niederschlag im Anteil der Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen finden.

Arbeitslosenquote

In einem multikulturellen Lebensraum mit ausgeprägten Nischennutzungen wird die Arbeitslosenquote im Vergleich zu anderen Quartieren zwangsläufig hoch sein. Eine möglichst tiefe Arbeitslosenquote ist in jedem Fall erstrebenswert, sie sagt aber nichts darüber aus, ob sich das Quartier auf nachhaltige Weise in die gewünschte Richtung entwickelt.

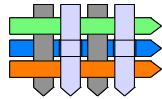
Investitionen der öffentlichen Hand

Investitionen der öffentlichen Hand sind erforderlich, um das Wohnumfeld im Quartier zu verbessern und so zur Erhöhung der Lebensqualität beizutragen. Damit der sich selbst verstärkende Prozess der baulichen Vernachlässigung (schlechte Vermietungsperspektiven führen zu zurückhaltendem Unterhalt, was über die sich verschlechternde Qualität der Wohnungen die Vermietungsperspektiven weiter einengt) gestoppt werden kann, muss die öffentliche Hand mit ihren Liegenschaften eine Vorreiter-Rolle einnehmen. Diese Vorreiterrolle ist in diesem Quartier noch nicht erkennbar. Einzig an der oberen Bernstrasse besitzt die Stadt mehrere aneinander angrenzende Parzellen, auf welchen ein Ersatzneubau (oder ein Ergänzungsbau unter Einbezug der bestehenden Arbeiterhäuser) geplant wird.

Dem Indikator „Investitionen der öffentlichen Hand“ kommt somit eine wichtige Bedeutung zu. Die Zielrichtung liegt in der Erhöhung der Investitionen.

Unternehmen mit ISO 14001- Zertifikat

Das lokale Gewerbe hat in diesem Quartier primär die Funktion der Quartiersversorgung. Darüber hinaus weist dieses Quartier auch stark spezialisierte Angebote auf, die für die Stadt einmalig sind. Als Massstab für die Innovationskraft der Unternehmungen wird die ISO-Zertifizierung



wenig Aussagekraft besitzen. Die Betriebe weisen einerseits eine (klein-) gewerbliche Struktur auf (Zertifizierung steht hier weniger im Vordergrund) und ihre Innovationskraft wird sich eher in Form von speziellen Angeboten oder Verfahrensabläufen manifestieren. Zur Erfassung der angestrebten nachhaltigen Quartierentwicklung eignet sich diese Indikator für das BaBeL - Quartier nicht

Anzahl der Beschäftigen in wertschöpfungsstarken Branchen

Betriebe wertschöpfungsstarker Branchen finden sich in diesem Quartier nur ausnahmsweise. Die angestrebte Quartierentwicklung wird diesbezüglich auch keine spürbare Veränderung nach sich ziehen, womit sich dieser Indikator nicht zur Messung des „Erfolges“ der angestrebten Entwicklung verwenden lässt.

5.4.2. Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien

Private Investitionen in den Wohnungsbau

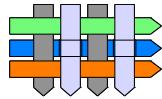
In Anlehnung zu den Ausführungen zum Gundeli-Quartier in Basel, kommt auch hier dem Indikator „private Investitionen in den Wohnungsbau“ eine zentrale Bedeutung zu. Ein Ansteigen dieser Investitionen zeigt, dass die Eigentümer wieder eine Perspektive sehen.

Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz

Analoge Überlegungen wie beim Gundeli-Quartier in Basel.

Anzahl Mieterwechsel

Mit der Anzahl der Mieterwechsel (z.B. pro 100 Wohnungen und Jahr) wäre eine direkte Masszahl für die Fluktuation im Quartier gegeben. Eine Verringerung der Fluktuation ist sowohl im Hinblick auf gesellschaftliche Fragen (Schule, Nachbarschaft, Engagement für das Quartier) wie auch im Hinblick auf die Liegenschaftsrechnungen erstrebenswert. Ein Mieterwechsel kostet den Eigentümer bei einer Vollkostenrechnung zwischen Fr. 3'000.-- und Fr. 5'000.--. Die aktuell hohe Fluktuation im Quartier stellt für die Verwaltungen eine beträchtliche finanzielle Last dar.



5.5. Gewichtung der Kriterien für das Quartier „Grünau“ in Zürich

5.5.1. Die Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte

Steuerbares Einkommen der natürlichen Personen

Für das Quartier Grünau ist dieses Kriterium sehr aussagekräftig. Die Überlegungen sind analog wie beim Quartier „Bellevaux“ in Lausanne. Einziger Unterschied ist, dass die Aufwertung nicht mit einer Renovation sondern mit einem Ersatzneubau erreicht werden soll.

Gleich wie in Lausanne ist die Zielrichtung in diesem Quartier ein „moderer Anstieg“ des steuerbaren Einkommens.

Mietpreisniveau

Mit dem geplanten Ersatzneubau wird bewusst ein im Vergleich zur heutigen Situation teureres Mietpreisniveau angestrebt. Zielrichtung ist hier - analog zum Kriterium „steuerbares Einkommen“ - ebenfalls ein moderater Anstieg. Auch mit diesem Indikator kann abgebildet werden, ob der Ersatzneubau im Quartier einen Dominoeffekt auszulösen vermag. Steigen die Mietpreise (im Vergleich zum gesamtstädtischen Mietpreisindex) über längere Zeit hinweg überproportional an, so bedeutet dies, dass auch die Eigentümer der anderen Siedlungen im Quartier wertvermehrende Investitionen vornehmen. Bei der Interpretation der Kennzahlen zu den Mietpreisen sind die im Rahmen des sozialen Wohnungsbau geleisteten Subventionen zu berücksichtigen.

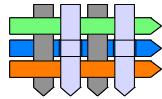
Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen

Dieses Kriterium bildet die angestrebte Veränderung des Bevölkerungsmixes noch präziser ab, als das steuerbare Einkommen der Natürlichen Personen. Letzteres macht nur eine Aussage zum Durchschnitt des steuerbaren Einkommens. Der Anteil steuerpflichtiger mit niedrigem Einkommen beinhaltet eine Aussage zur Verteilung. Da die Siedlung Werdwies innerhalb der Grünau die wohl einkommensschwächste Bevölkerungsstruktur aufwies, müssten der Anteil der Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen aufgrund der Räumung der alten Siedlung bereits zurück gegangen sein.

(Falls die neuen Wohnungen auch wieder über Mietzinsverbilligungsmodelle für einkommensschwächere Haushalte verbilligt werden, wird dies im weiteren Verlauf des Indikators zum Ausdruck kommen).

Arbeitslosenquote

In Bezug auf das Grünau-Quartier kommt der Arbeitslosenquote eine gewisse Aussagekraft zur Beschreibung der Bevölkerungsstruktur zu. Da Arbeitslosigkeit und wirtschaftliche Bedürftigkeit zumindest bei längeran-



dauernden Arbeitslosigkeit miteinander verhängt sind, sag die Arbeitslosenquote etwas über die wirtschaftliche Kraft der Bewohner aus.

Investitionen der öffentlichen Hand

Wenn ein Quartier (baulich) aufgewertet werden soll, wird es in der Regel unerlässlich sein, dass die öffentliche Hand in einem ersten Schritt als Investor auftritt. Sie muss mit dem „guten Beispiel“ vorangehen. Wenn dann einzelne Kerne mit höherwertigen Nutzungen realisiert sind, wird das Risiko für den privaten Investor überschaubarer, selber wertsteigernde Investitionen zu tätigen. Dies kann im günstigsten Fall zu einer Art Dominoeffekt führen. Unter dieser Optik ist die Investition in den Ersatzneubau an Stelle der heutigen Siedlung Werdwies als „in der Zielrichtung liegend“ zu werten. Wünschbar und in die gleiche Zielrichtung weisend wären auch Investitionen zur Verbesserung des wohnungsnahen Lebensumfeldes, insbesondere Investitionen zur Verbesserung des Angebotes an Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

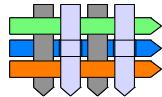
Anzahl Unternehmen mit ISO 14001- Zertifikat

Da die im Grünau Quartier ansässigen Betriebe (mit wenigen Ausnahmen) keinen direkten Bezug zu den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung haben, ist die Innovationskraft dieser Unternehmungen (gemessen an der Einführung eines Umweltmanagements) für die angestrebte Aufwertung des Quartiers als Wohnquartier nicht relevant.

Anzahl der Beschäftigten in wertschöpfungsstarken Branchen

Haushalte des mittleren Einkommenssegments, wie sie für das Grünau - Quartier angestrebt werden, finden ihr Erwerbseinkommen zum Teil in den wertschöpfungsstarken Branchen des Dienstleistungssektors. Vor dem Hintergrund dieser Überlegung steigt die Attraktivität der Grünau als Wohnquartier, wenn ausreichend interessante Arbeitsplätze in gut erreichbarer Nähe vorhanden sind. Mit der sehr dynamischen Arbeitsplatzentwicklung in Altstätten findet sich in unmittelbarer Nähe zum Grünau-Quartier ein reichhaltiges Arbeitsplatzangebot. Es ist nicht erforderlich, dass in der Grünau selber (kleinräumig) solche Arbeitsplätze angeboten werden. Ein Anstieg der Anzahl Beschäftigten in diesem Bereich wäre vielmehr ein Indiz dafür, dass der Nutzungsdruck der wertschöpfungsstarken Branchen ins Grünau Quartier übergreift, was aufgrund höherer Renditen zur einer Verdrängung der angestrebten Wohnnutzung führen würde.

Für das Grünau - Quartier ist dieser Indikator somit wenig aussagekräftig. Der Anteil Beschäftigter in wertschöpfungsstarken Branchen soll (als Zielgröße) gering bleiben. Wichtig wäre vielmehr ein Anstieg der Beschäftigten bei den persönlichen Dienstleistungen (vgl. 5.5.2 Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien).



5.5.2. Vorschlag für ergänzende, quartierspezifische Kriterien

Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen

Die Attraktivität des Grünau-Quartiers für Haushalte im mittleren Einkommenssegment hängt nebst der Qualität der Wohnungen auch vom näheren Wohnumfeld ab. Hier weist das Quartier (gemessen an den heutigen Wünschen und Bedürfnissen) ein Versorgungs-Defizit auf.

Leerwohnungsziffer

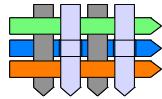
Wenn die im Grünau gewählte Strategie der Aufwertung eines Quartiers durch den Bau von grosszügigeren und teureren Wohnungen vom Markt nicht getragen wird, zeigt sich dies entweder in Anpassungen der Mietzinse nach unten oder - wo dies nicht möglich ist - im Leerstand von Wohnungen. In diesem Sinne kann die Leerwohnungsziffer als Kriterium für die Marktkonformität der gewählten Positionierung der Wohnbauten sein. Diese Argumentation bezieht sich auf Wohnungen, die neu erstellt oder frisch saniert wurden. Leerstände können aber auch in überteuerten, schlecht unterhaltenen Altwohnungen auftreten. Aufgrund der aktuellen Gebäudestruktur in der Grünau, ist eine auf diese Weise begründete Leerwohnungsziffer nicht zu befürchten (im Unterschied beispielsweise zum Quartier der Basel- und Bernstrasse in Luzern)

5.6. Quervergleich über die Quartiere

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Aussagekraft der einzelnen Kriterien in den vier Quartieren. Weiter zeigt sie für die einzelnen Quartiere auf, ob eine Erhöhung oder eine Senkung der entsprechenden Masszahl der angestrebten Quartierentwicklung entspricht (vgl. Tabelle 3).

In Bezug auf die **Aussagekraft** der einzelnen Kriterien zeigt die tabellarische Zusammenstellung ein recht einheitliches Bild. Die Kriterien „steuerbares Einkommen natürlicher Personen“, „Mietpreisniveau“, „Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen“, „Investitionen der öffentlichen Hand“, „Investitionen in den Wohnungsbau“ und „Versorgung mit haushaltorientierten Produkten und Dienstleistungen“ geben in allen vier Quartieren aussagekräftige Hinweise in Bezug auf die wirtschaftlichen Aspekte der angestrebten nachhaltigen Entwicklung. Diese Homogenität liegt darin begründet, dass es sich bei allen vier Quartieren um Wohnquartiere handelt, die auch künftig diese Hauptfunktion beibehalten sollen. Dies liefert auch die Begründung dafür, dass die nachstehenden Kriterien bei allen Quartieren als wenig aussagekräftig eingestuft wurden: „Arbeitslosenquote“, „Anzahl Unternehmungen mit ISO 14001 Zertifikat“ und „Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen“.

In Bezug auf die Aussagekraft der einzelnen Kriterien zeigen die Quartiere ein ähnliches Bild.



	Basel Gundeli		Lausanne Bellevaux		Luzern Basel- Bernstrasse		Zürich Grünau	
	Aussagekraft	Zielrichtung	Aussagekraft	Zielrichtung	Aussagekraft	Zielrichtung	Aussagekraft	Zielrichtung
Kriterien gemäss den Kernindikatoren für Städte								
Steuerbares Einkommen natürlicher Personen	+	/	+	+	+	/	+	+
Mietpreisniveau	+	/	+	/(+)	+	/ (+)	+	+
Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen	+	/ (-)	+	/	+	/	+	-
Arbeitslosenquote	-	-	+	-	-	-	-	-
Investitionen der öffentlichen Hand	+	+	+	+	+	+	+	+
Anzahl Unternehmen mit ISO 14001- Zertifikat	-		-		-		-	
Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen	-	/	-	/	-	/	-	/
ergänzende Kriterien								
Private Investitionen in den Wohnungsbau	+	+	+	+	+	+	+	+
Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz	/	+	/	+	/	+	/	+
Anzahl Mieterwechsel	/	-	/	-	+	-	+	-
Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen	+	+	+	/(+)	+	+	+	+
Leerwohnungsziffer	-	-	/	/	/	-	/	-

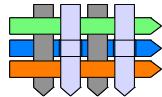
Tabelle 3: Überblick über die Aussagekraft der einzelnen Kriterien in den vier Quartieren

Legende Aussagekraft:

+ Hoch
/ Mittel
- Tief

Legende Zielrichtung:

+ Anheben, Verstärken
/ Halten
- Senken



Würden die gleichen Kriterien (Kernindikatoren für Städte) auf andere Quartiere wie innerstädtische Gebiete oder Arbeitsplatzgebiete angewendet, ergäbe sich ein deutlich anderes Bild in Bezug auf die Aussagekraft der einzelnen Kriterien. Die Kernindikatoren müssten auch durch andere ergänzende Kriterien komplettiert werden.

Bezüglich der **Zielrichtung** zu den einzelnen Kriterien ergibt sich hingegen ein weniger einheitliches Bild. Bei den als aussagekräftig eingestuften Kriterien besteht bezüglich der Zielrichtung eine Übereinstimmung bei den Investitionen der öffentlichen Hand, den privaten Investitionen in den Wohnungsbau sowie bei der Versorgung der Quartiere mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen. Ausreichende Investitionen in die Bausubstanz und in das Wohnumfeld sowie eine ausreichende Versorgung der Quartierbevölkerung sind zentrale Voraussetzungen dafür, dass ein Quartier seine Funktion als Lebensraum langfristig halten kann.

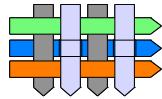
Bezüglich der Zielrichtung zu den einzelnen Kriterien ergibt sich ein weniger einheitliches Bild.

Bei den drei anderen für alle Quartiere als aussagekräftig eingestuften Kriterien „Steuerbares Einkommen natürlicher Personen“, „Mietpreisniveau“ und „Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen“ unterscheiden sich die angestrebten Zielrichtungen zwischen den Quartieren. Dies liegt in der unterschiedlichen Positionierung der Quartiere begründet resp. in der Diskrepanz zwischen der angestrebten Positionierung und der aktuellen Situation.

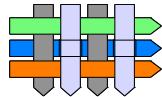
Fazit: Wenn die Konzeption der nachhaltigen Entwicklung auf die Ebene eines Quartiers angewendet wird, muss (zumindest) bezüglich den wirtschaftlichen Aspekten ein Rückbezug auf die Funktion des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext gemacht werden. Nur aus dieser Perspektive lässt sich festlegen, welche Kriterien hilfreich (im Sinne von aussagekräftig) sind und welche Zielrichtung den einzelnen Kriterien zuzuschreiben ist. Für Quartiere, welche die Funktion eines Lebensraumes für Haushalte im tiefen bis mittleren Einkommenssegment haben, können die in den vorangehenden Kapiteln entwickelten Kriterien als Hilfsmittel verwendet werden (Sie sollten aber gleichwohl für jedes neue Quartier nochmals kritisch hinterfragt und allenfalls auch ergänzt werden). Für wesentlich anders positionierte Quartiere (Arbeitsplatzgebiete, innerstädtische Quartiere) taugen die in Kapitel 5.6 zusammengefassten Überlegungen wenig. Die Diskussion, welche Kriterien welche Aussagekraft aufweisen, muss situationsspezifisch neu geführt werden. Der vorliegende Bericht kann hierzu die Struktur aufzeigen, nicht aber eine inhaltliche Hilfe sein.

Aus der oben geführten Diskussion wird noch ein weiterer Sachverhalt deutlich. Mit Ausnahme der „Investitionen der öffentlichen Hand“ entziehen sich all die als aussagekräftig eingestuften Kriterien dem direkten Wirkungsbereich der öffentlichen Hand. D.h., die Stadt kann nur indirekt darauf einwirken, dass sich beispielsweise das steuerbare Einkommen natürlicher Personen in einem Quartier erhöht oder dass mehr in den privaten Wohnungsbau investiert wird. Entscheidungsträger sind bei den aus wirtschaftlicher Optik relevanten Aspekte einer nachhaltigen Quartierentwicklung die Haushalte und die Unternehmen. Der Einfluss der Stadt beschränkt sich im wesentlichen darauf, ein Umfeld zu schaffen, das die Entscheide von Unternehmen und Haushalten in die gewünschte Richtung begünstigt. Entsprechende Massnahmen sind dann bei der im Rahmen von

Mit Ausnahme der „Investitionen der öffentlichen Hand“ entziehen sich die als aussagekräftig eingestuften Kriterien dem direkten Wirkungsbereich der öffentlichen Hand.



BaLaLuZh getroffenen Unterteilung in die Bereiche „Gebäudeökologie“, „Wirtschaft“, „Gesellschaft“, sowie „Verkehr und Raumplanung“ in erster Linie bei den letzten beiden Bereichen anzusetzen. Verbesserungen in diesen Bereichen wirken sich auf die aufgelisteten Kriterien zu den ökonomischen Aspekten der nachhaltigen Quartierentwicklung aus. Diese Verknüpfung bringt auch den engen Zusammenhang zwischen den drei Bereichen von Gesellschaft, Wirtschaft und Ökologie zum Ausdruck, die im Konzept der Nachhaltigkeit enthalten sind.



6. Welchen Beitrag leisten die ausgewählten Überbauungen zur angestrebten Quartierentwicklung?

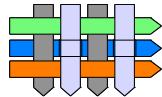
Das Projekt BaLaLuZh basiert auf der Idee, die nachhaltige Quartierentwicklung mit dem Fokus auf einer ausgewählten, grösseren Überbauung im entsprechenden Quartier zu thematisieren. Dieser Gedanke wird nun in diesem Kapitel aufgenommen. Es soll danach gefragt werden, welche Anschubkraft die drei Überbauungen in Basel, Zürich und Lausanne für die angestrebte nachhaltige Entwicklung im Quartier entfalten können, resp. welchen Beitrag sie zur angestrebten Entwicklung leisten. Die Diskussion dieser Frage folgt soweit möglich den in der Übersichtstabelle in Kapitel 5.6 aufgelisteten Kriterien.

6.1. Das Gundeldinger Feld in Basel

Das ehemalige Industrieareal des Gundeldinger Feldes wurde nach dem Wegzug des Industriebtriebes von der Kantensprung AG im Baurecht übernommen. Das Areal soll sich gemäss den Vorstellungen der Kantensprung AG zu einem Quartierzentrums entwickeln. Angestrebt wird ein Nutzungsmix mit Dienstleistungen, Kleingewerbe, sozialen Institutionen sowie Kultur- und Bildungsinstitutionen. Kontroverse Ansichten bestehen zwischen der Kantensprung AG und der Stadt bezüglich der Wohnnutzung. Im Zonenplan ist die Industriezone Gundeldinger Feld mit dem Hinweis vermerkt, dass dieses Gebiet künftig der Wohnnutzung zugeführt werden solle. Vor dem Hintergrund der Stossrichtung „5'000 Wohnungen für Basel“ macht die Stadt nun Druck, dass ein Teil des Areals des Gundeldinger Feldes der Wohnnutzung zugeführt wird.

In Kapitel 5.6 wurden vier Kriterien aus dem Set der Kernindikatoren für Städte für das Gundeli-Quartier als aussagekräftig eingestuft (für den Bereich der Wirtschaft). Es sind dies:

- Steuerbares Einkommen natürlicher Personen mit der Zielrichtung „halten“
- Mietpreisniveau mit der Zielrichtung „halten“
- Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen mit der Zielrichtung „eher verringern“
- Investitionen der öffentlichen Hand mit der Zielrichtung „ausbauen“



Im Sinne einer Massnahme leistet das Gundeldinger Feld keinen direkten Beitrag zur Zielerreichung bezüglich dieser vier (wirtschaftlich begründeten) Kriterien. Die im Gundeldinger Feld getätigten Investitionen werden keine direkten Auswirkungen auf die genannten Bereiche haben.

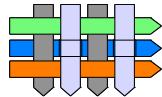
Das Gundeldinger Feld leistet aber sehr wohl einen Beitrag zur angestrebten Quartierentwicklung (Was im Querschnittbericht „Gesellschaft“ besser abgebildet werden kann als unter der Optik der wirtschaftlichen Aspekte). Es trägt mit seinen Angeboten zur Verbesserung der Lebensqualität in diesem Quartier bei, was sich indirekt auch positiv auf die drei erstgenannten Kriterien aus den Kernindikatoren für Städte auswirken dürfte. In dem Masse, wie sich die Angebote auf dem Gundeldinger Feld an den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung orientieren, leistet die Überbauung einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der Versorgung des Quartiers mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen (ergänzendes Kriterium gemäss Tabelle in Kapitel 5.6).

Im Sinne einer Massnahme leistet das Gundeldinger Feld keinen direkten Beitrag zur Zielerreichung bezüglich den vier (wirtschaftlich begründeten) Kriterien.

Auch zum zweiten ergänzenden Kriterium, das für das Gundeli-Quartier als aussagekräftig eingestuft wurde, besteht ein direkter Bezug. In dem Masse, wie auf dem Areal neue Wohnungen erstellt werden, leistet das Gundeldinger Feld auch einen Beitrag zur Stärkung der privaten Investitionen in den Wohnungsbau. Alleine aus dieser Überlegung kann aber noch nicht die „Forderung“ erhoben werden, auf dem Gundeldinger Feld müssen Wohnungen gebaut werden. Um zu dieser Frage zu einer fundierten Aussage zu gelangen, müssen auch die Kriterien aus den Bereichen „Verkehr und Raumplanung“, „Gesellschaft“ sowie „Gebäudeökologie“ gebührend berücksichtigt werden.

Die auf dem Gundeldinger Feld angestrebte Aufwertung des Gundeli-Quartiers wird von privaten Investitionen getragen. Die finanziellen Handlungsspielräume der Kantensprung AG sind eng begrenzt. Vor diesem Hintergrund kann die Frage gestellt werden, inwiefern es auch im Interesse der öffentlichen Hand liegt, dass auf dem Gundeldinger Feld Angebote realisiert werden können, welche dem Quartier zu mehr Lebensqualität verhelfen (Kriterium der Investitionen der öffentlichen Hand). Ein Scheitern der geplanten Umnutzung wäre sicher nicht im Interesse der angestrebten Quartierentwicklung.

Fazit: In Bezug auf die wirtschaftlichen Aspekte der angestrebten nachhaltigen Quartierentwicklung leistet das Gundeldinger Feld primär über eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit haushaltsorientierten Dienstleistungen einen konkreten Beitrag, allenfalls auch über den Wohnungsbau. Ergänzend hierzu leistet die Überbauung einen Beitrag zur Erhöhung der Lebensqualität in diesem Quartier, was sich indirekt auch in den wirtschaftlich relevanten Kriterien „steuerbares Einkommen“, „Mietpreisniveau“ und „Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen“ auswirken wird.



6.2. Die Überbauung der Wohnbaugenossenschaft COLOSA in Lausanne

Im Quartier Bellevaux sollen zwei Objekte renoviert werden. Zum einen ist es die Überbauung „Chemin de la foret“ zum andern die Liegenschaft „Pavement“. Zum heutigen Zeitpunkt geniesst die Überbauung „Chemin de la foret“ Priorität. Abklärungen haben gezeigt, dass sich eine Renovation an diesem Objekt mehr lohnt, als an der Liegenschaft „Pavement“. Entscheidend dafür war vor allem die durchschnittliche Zimmergrösse. Bei der Überbauung „Pavement“ beträgt diese 13 m² bei „chemin de la foret“ 15.4 m² pro Zimmer. Der Trend, weniger Zimmer dafür grössere, ist vor allem bei der jüngeren Bevölkerung zu beobachten. Diesem Trend wird damit im Bellevaux- Quartier Rechnung getragen. Für die Überbauung „Chemin de la foret“ ist eine energietechnische nachhaltige Sanierung geplant. Das Objekt „Pavement“ wird kurzfristig nicht saniert. Langfristig soll das Objekt einem Neubau weichen.

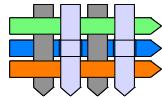
Damit stellt sich nun die Frage, welche Auswirkung die energietechnische Sanierung der Überbauung „chemin de la foret“ auf die unter Kapitel 5.6 als aussagekräftig bezeichnete Indikatoren hat.

Eine direkte Wirkung ist mit Sicherheit beim Indikator Mietpreisniveau zu erwarten. Wie weiter oben bereits erwähnt, haben Berechnungen gezeigt (für die Überbauung „Pavement“), dass aufgrund der energietechnischen Sanierung die Mietpreise ohne Nebenkosten in 15 Jahren doppelt so hoch sein werden wie heute (die Nebenkosten sollten aufgrund eines verringerten Energiebedarfs sinken). Da das Umfeld dieser Wohnungen genügend attraktiv ist, werden mit dieser Mietpreiserhöhung auch Haushalte einer höheren Einkommensklasse angesprochen. Folge daraus wird ein Ansteigen des steuerbaren Einkommens sowie eine Verdrängung von Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen sein. Erst genanntes ist gemäss der Tabelle unter Kapitel 5.6 eine erklärte Zielrichtung, letzteres nicht. Im Bellevaux- Quartier soll es auch zukünftig Platz für wirtschaftlich benachteiligte Personen geben. Der Anteil Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen soll gehalten werden eine Verdrängung wird nicht angestrebt. Aufgrund dieser Überlegungen leistet die Sanierung „Chemin de la foret“ in einem Aspekt einen wichtigen Beitrag zur angestrebten Quartierentwicklung im anderen Aspekt wirkt diese Massnahme eher kontraproduktiv.

Eine direkte Wirkung ist beim Indikator Mietpreisniveau zu erwarten.

Bei der Sanierung an der Überbauung „Chemin de la foret“ wird die private Immobilienfirma „COLOSA“ als Investor auftreten. Damit ist dies ein direkter Beitrag zum Indikator Private Investitionen in den Wohnungsbau. Die Zielrichtung „verstärken“ wird also mit dieser Sanierung unterstützt. Der gleiche Effekt hat die Sanierung beim Indikator Investition zur Steigerung der Energieeffizienz, auch hier wird eine Verstärkung angestrebt.

Die hier gemachten Überlegungen zeigen die direkte Wirkung der geplanten Sanierung auf einige Indikatoren auf. Neben diesen direkten Wirkungen wird eine solche Investition auch einen indirekten Einfluss auf das Quartier haben. Man erhofft sich durch ein verstärktes Angebot für eine einkommensstärkere Mieterschaft, dass sich damit das Image des ganzen Quartiers verbessern wird.



Um die unter Kapitel 3.2 formulierte Entwicklung im Quartier zu erreichen, wird eine einzige Massnahme aber nicht ausreichen. Eine Aufwertung einer einzigen Liegenschaft kann kaum die Wohn- und Lebensqualität eines ganzen Quartiers anheben. Aus diesem Grund werden zusätzlich verschiedenen flankierenden Massnahmen nötig sein (vgl. Kapitel 7). Nur wenn es gelingt, eine attraktive Perspektive für das Quartier aufzuzeigen, werden auch die öffentliche Hand und Private vermehrt in dieses Quartier investieren. Wie unter Kapitel 5.6 aufgezeigt, sind dies entscheidende Faktoren um die angestrebte Quartierentwicklung zu erreichen.

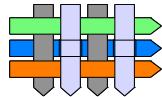
Eine Aufwertung einer einzigen Liegenschaft kann kaum die Wohn- und Lebensqualität eines ganzen Quartiers anheben.

6.3. Luzern BaBeL

Im Unterschied zu den anderen drei Quartieren steht in Luzern nicht eine ausgewählte Überbauung im Vordergrund, zu der bereits ein Sanierungs-konzept resp. ein Ersatzneubau geplant ist. Aufgabe der BaBeL - Projektleitung ist es vielmehr, Liegenschafteneigentümer dazu zu gewinnen, dass sie wieder vermehrt in ihre Liegenschaften investieren und dass sie dabei vorbildliche Lösungen in Bezug auf die Energie- und Lärmeffizienz treffen. In dem Masse, wie dies gelingt, kann dies bezüglich der Kriterien gemäss Übersichtstabelle in Kapitel 5.6 wie folgt interpretiert werden:

Kriterien: steuerbares Einkommen natürlicher Personen, Mietpreisniveau und Anteil Steuerpflichtiger mit niedrigem Einkommen

Viele Bauten im Quartier haben einen erheblichen Nachholbedarf in Bezug auf Unterhaltsarbeiten und wertvermehrende Investitionen. In dieser Situation führt eine Sanierung zwangsläufig zu spürbar höheren Mieten. Damit werden sich diese Bauten auch eher an Haushalte mit mittleren Einkommen richten, was tendenziell zu einem Anstieg des steuerbaren Einkommens der natürlichen Personen führen wird. Gemäss der Übersichtstabelle in Kapitel 5.6 wird für BaBeL jedoch kein Anstieg der Mietpreise und der Steuerkraft der Bevölkerung angestrebt. Die heutige Bevölkerung soll nicht verdrängt werden. Es soll aber die Lebensqualität im Quartier für diese Bevölkerung verbessert werden. Der in diesen Aussagen enthaltene Zielkonflikt Aufwertung des Quartiers ohne die heutige Bevölkerung zu verdängen wird insofern etwas entschärft, als für die einzelnen Teilgebiete des Quartiers eine je unterschiedliche und den spezifischen Besonderheiten entsprechende Entwicklung angestrebt wird (vgl. Konsens-szenario gemäss Kap. 3.3).



Kriterium: Private Investitionen in den Wohnungsbau

Dieses Kriterium wurde in der Tabelle gemäss Kap. 5.6 als aussagekräftig eingestuft und es wird ein Anstieg der privaten Investitionen in den Wohnungsbau angestrebt. Mit dem dargelegten Vorgehen, private Eigentümer für Investitionen zu gewinnen, wird genau in diese Zielrichtung gearbeitet. Die Strategie von BaBeL besteht dabei darin, nach investitionswilligen Eigentümern zu suchen, deren Bauten eine gewisse Ausstrahlungskraft auf das entsprechende Teilquartier haben. Davon erhofft sich BaBeL einen Dominoeffekt in der näheren Umgebung. Die Leistungen, die BaBeL hierzu erbringen kann sind Beratung und Begleitung bei der Entscheidfindung (wie saniert werden soll) sowie konzeptionelle Unterstützung hinsichtlich der künftigen Nutzung der Bauten. Ob in diesem Quartier investiert wird hängt massgeblich von der Nutzungs- und Vermietungsperspektive ab. Ein für dieses Quartier interessanter Anknüpfungspunkt ist hierzu die verschiedenen Formen studentischen Wohnens, für die mit der geplanten Universität im Quartier neue Möglichkeiten ergeben.

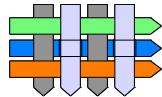
Die Strategie von BaBeL besteht dabei darin, nach investitionswilligen Eigentümern zu suchen, deren Bauten eine gewisse Ausstrahlungskraft auf das entsprechende Teilquartier haben.

Kriterium: Investitionen der öffentlichen Hand

Um im Quartier kleinräumig einen Domino-Effekt auszulösen ist die Stadt Luzern mit ihrem Liegenschaftenbesitz im Quartier in besonderem Masse gefordert. Mehrere aneinander angrenzende Grundstücke hat die Stadt einerseits beim Kreisel Kreuzstutz und andererseits an der oberen Bernstrasse. Beim Kreisel Kreuzstutz sieht die Stadt zur Zeit keinen Handlungsbedarf für eine andere Nutzung resp. für Sanierungsmassnahmen. Die Bauten werden gezielt an einkommensschwächere Haushalte vermietet, zum Teil mit einer Wohnbegleitung durch das städtische Sozialamt. An dieser Nutzung soll in absehbarer Zeit nichts geändert werden. Anders ist die Situation an der oberen Bernstrasse. Hier möchte die Stadt einen Ersatzneubau realisieren oder realisieren lassen (Abgabe des Landes im Baurecht). Unklar ist jedoch noch die Frage, welche nutzungen an diesem Standort eine ausreichend attraktive Perspektive eröffnen. In dieser Frage erwartet die Stadt von BaBeL mögliche Antworten. Zur Zeit laufen Abklärungen, ob auf diesem Areal - in Zusammenarbeit mit der Universität und der Fachhochschule - ein grösseres Projekt für studentisches Wohnen realisiert werden könnte. Dies hätte dann bestimmt eine positive Ausstrahlung auf private Investitionen auf den umliegenden Parzellen.

Kriterium: Anzahl Mieterwechsel

Tendenziell wird die Anzahl der Mieterwechsel eher zurückgehen, wenn die Wohnungen selber ansprechender werden. Ausschlaggebend für die Anzahl der Mieterwechsel dürfte aber eher das Wohnumfeld sein. In diesem Sinne trägt das Vorgehen, private und öffentliche Bauträger zu Investitionen in ihre Bauten zu motivieren wenig zur angestrebten Verringerung der Fluktuation in diesem Quartier bei.



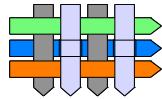
6.4. Der Ersatzneubau Werdwies in Zürich

Beim Ersatzneubau für die Überbauung Werdwies tritt die Stadt selber als Investorin auf. Es ist dies damit ein direkter Beitrag unter dem Kriterium Investitionen der öffentlichen Hand. Der Entscheid, anstelle einer Sanierung einen Ersatzneubau zu realisieren, hängt ausdrücklich mit der angestrebten Quartierentwicklung zusammen. Der Ersatzneubau wird so positioniert, dass gezielt Haushalte aus Einkommenssegmenten angesprochen werden, die über dem heutigen Durchschnitt der Quartierbevölkerung liegen. Dies entspricht der Zielrichtung, die zum Kriterium steuerbares Einkommen der natürlichen Personen formuliert wurde (vgl. Tabelle in Kap. 5.6). Die gleiche Aussage gilt auch für das Mietpreisniveau. Mit dieser Überbauung wird das Mietpreisniveau angehoben, was der bezeichneten Zielrichtung für dieses Quartier entspricht.

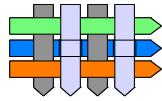
Beim Ersatzneubau für die Überbauung Werdwies tritt die Stadt selber als Investorin auf. Damit leistet die Stadt direkt einen Beitrag zum Kriterium Investitionen der öffentlichen Hand.

Mit dem geplanten Ersatzneubau soll erreicht werden, dass sich das Image dieses Quartiers verbessert. Dies hätte dann auch eine Ausstrahlung auf die benachbarten Siedlungen zur Folge. Eine Imageverbesserung würde es den privaten Eigentümern aufgrund besserer Vermietungsperspektiven erleichtern, wertvermehrende Investitionen vorzunehmen. In diesem Sinne kann der Ersatzneubau für die Siedlung Werdwies auch einen Beitrag zur Erhöhung der privaten Investitionen in den Wohnungsbau leisten. Dieser Punkt ist für die angestrebte Quartierentwicklung von entscheidender Bedeutung. Gelingt es dem Ersatzneubau nicht, dem Quartier ein neues Image zu geben resp. Folgeinvestitionen in den benachbarten Siedlungen auszulösen, so wird die städtische Investition mittelfristig wenig Wirkung entfalten. Es besteht dann nämlich die Gefahr, dass sich die neu erstellten Wohnungen nur schlecht vermieten lassen und sich dadurch der Mietermix im Neubau schnell dem Quartierdurchschnitt angleicht. Damit wären auch die erwünschten Wirkungen in Bezug auf das Steuerbare Einkommen wieder verloren.

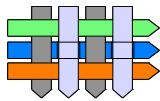
Ein für die angestrebte Quartierentwicklung zentrales Anliegen ist die Verbesserung der Versorgungssituation. Hierzu leistet der Ersatzneubau keinen unmittelbaren Beitrag. Die Versorgungssituation zu verbessern wird in diesem Quartier Aufgabe der flankierenden Massnahmen sein (vgl. Kapitel 7).



7. Literaturverzeichnis



8. Abkürzungsverzeichnis



9. Anhang

Instrumente, Werkzeuge, etc.