

# Nachhaltige Quartierentwicklung

## Vier Pilotprojekte



Gemeinschaftsprojekt **2004** von  
Bundesamt für Energie BFE  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
novatlantis

### **Auftraggeber**

- Bundesamt für Energie (BFE)  
Andreas Eckmanns, Mark Zimmermann  
[www.energie-schweiz.ch](http://www.energie-schweiz.ch)  
[www.empa-ren.ch](http://www.empa-ren.ch)
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)  
Fritz Bosshart  
[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Verena Steiner  
[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

### **Projektteams Quartiere**

- Basel, Gundeldinger Feld  
FHBB: P. Voyame (Projektleiter), A. Binz, W. Müller  
Kantensprung AG: B. Buser, E. Honegger  
Stadt Basel: M. Lezzi
- Lausanne, Bellevaux  
EPFL: J.-B. Gay (Projektleiter), D. von der Mühl,  
M. Montavon, D. Malatesta, A. da Cunha, J.-P. Dind
- Luzern, Basel-/Bernstrasse  
BaBeL: J. Inderbitzin (Projektleiter), D. Geissbühler,  
N. Spalinger, A. Willener, M. Wandeler  
Stadt Luzern: M. Ineichen, S. Stolz
- Zürich, Werdwies  
Econcept: W. Ott (Projektleiter), M. Arend,  
Y. Kaufmann  
Stadt Zürich: Dr. H. Gugerli (AHB),  
M. Emmenegger (FSTE), J. Müller (LVZ)

### **Projektleitung und Autoren**

- Novatlantis – Nachhaltigkeit im ETH Bereich  
R. Stulz, C. U. Brunner, Ch. Hartmann  
[www.novatlantis.ch](http://www.novatlantis.ch)

### **Vertrieb**

- BBL, Verkauf Bundespublikationen, CH-3003 Bern  
[www.bbl.admin.ch/bundespublikationen](http://www.bbl.admin.ch/bundespublikationen)  
Bestell-Nr. 805.049 d  
Auflage: 2000 Deutsch, 500 Französisch

# Inhalt

4	<b>Der Kontext</b>
5	<b>Thesen zur nachhaltigen Quartierentwicklung</b>
6	<b>Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung»</b>
7	<b>Themen</b>
8	<b>Ökologie Gebäude</b>
10	<b>Ökologie Mobilität</b>
12	<b>Raumplanung</b>
14	<b>Gesellschaft</b>
16	<b>Wirtschaft</b>
18	<b>Vier Pilotquartiere</b>
21	<b>Weiteres Vorgehen</b>
22	<b>7 Schritte zur nachhaltigen Quartierentwicklung</b>

## 4 Der Kontext



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

Die Agglomerationen dehnen sich immer weiter in den ländlichen Raum aus. Arbeits- und Wohnorte liegen auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung und der billigen Mobilität immer weiter auseinander. Die Agglomerationen sehen sich zunehmend mit einer sozialen Entmischung konfrontiert, die viel Konfliktpotenzial birgt. Zudem schafft das föderalistische Staatssystem eine differenzierte Aufgabenverteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden. Somit können die komplexen Probleme der Agglomerationen von keiner staatlichen Ebene mehr im Alleingang gelöst werden.

### **Agglomerationspolitik des Bundes**

Der Bund hat erkannt, dass auch er einen Beitrag an die Lösung der Probleme und zur Stärkung der Städte zu erbringen hat. Ende 2001 genehmigte der Bundesrat den unter Federführung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) und des Staatssekretariats für Wirtschaft (seco) erstellten Bericht «Agglomerationspolitik des Bundes». Zentrales Ziel der Agglomerationspolitik des Bundes ist die nachhaltige Entwicklung des urbanen Raumes. Um das zu erreichen, sind Massnahmen auf allen Ebenen erforderlich: Bund, Kantone, Gemeinden und Quartiere. Die

Problemlösung darf auch nicht an den bestehenden politischen Grenzen Halt machen. Die Zusammenarbeit muss deshalb auf allen Ebenen intensiviert werden.

### **Nachhaltige Quartierentwicklung konkret**

Die Thematik ist gesamtheitlich und vernetzt anzugehen: Die Aufwertung der städtischen Räume im Sinne der Nachhaltigkeit ist nicht nur eine bauliche, verkehrstechnische und raumplanerische Herausforderung. Sie muss ebenso energie-, sozial- und kulturpolitische Fragestellungen einbeziehen und lösen. Gefordert ist das Engagement der Politik und der Bevölkerung. Mit konkreten Modellvorhaben sollen grössere, zusammenhängende Überbauungen unter Berücksichtigung aller sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte geplant und realisiert werden. Zentral ist dabei die grösstmögliche Steigerung der Energieeffizienz, indem Energie sparende Wohn- und Arbeitsplatzformen unterstützt, die Aufenthaltsqualität erhöht und ein ökologisches Mobilitätsverhalten gefördert werden. Im Rahmen des vorliegenden Projektes soll ein Leitfaden für die nachhaltige Entwicklung von Quartieren entwickelt werden.

Dieses Modellvorhaben wird unterstützt durch das Bundesamt für Energie BFE, das Bundesamt für Raumentwicklung ARE und das Bundesamt für Wohnungswesen BWO und wird in den nächsten Jahren durch diese gemeinsam begleitet.

# Thesen zur nachhaltigen Quartierentwicklung

## Nachhaltigkeit ist elementar

Das Zusammenführen der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Anforderungen ist für unsere Zivilisation unverzichtbar. Nur so erhalten die kommenden Generationen die Chance auf eine gute Lebensqualität.

## Das Quartier ist wichtig

Das Quartier bildet eine wichtige Gemeinschaft für die nachhaltige Entwicklung, obwohl es eine sehr geringe politische Funktion hat. Das nachhaltige Quartier benötigt deshalb geeignete Organisationsstrukturen mit direktem Zugang zu den politischen Behörden. Die nachhaltige Entwicklung und deren Umsetzung auf Quartierebene bieten Gelegenheit, um Erfahrungen zu sammeln und die Gesellschaft mit den neuen Denksätzen vertraut zu machen.

## Die Identifikation mit dem Quartier ist notwendig

Ein nachhaltiges Quartier bedingt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer unmittelbaren Umgebung. Das Quartier benötigt dazu eigene Qualitäten und Besonderheiten, welche es für die Bevölkerung attraktiv machen. Ausgeprägte Durchgangsquartiere mit hoher Fluktuation der Bewohner erschweren diese Identifikation.

## Wirtschaftliche Stärke ist nicht entscheidend

Die Nachhaltigkeit eines Quartiers ist nicht abhängig von seiner wirtschaftlichen Stärke, sondern vom Gleichgewicht, von Ertragskraft und Lebensstandard. Massnahmen zur Quartierentwicklung müssen den Ansprüchen und Möglichkeiten der Bewohnerschaft entsprechen und deren kulturellen Besonderheiten Rechnung tragen.

## Bauten, Aussenräume und Versorgungsangebote prägen das Quartier

Der Zustand und die Qualität der Bauten, Aussenräume und die Vielfalt der Versorgung prägen ein Quartier massgeblich. Die bauliche Entwicklung des Quartiers darf nicht dem Zufall und der Spekulation überlassen werden. Ein breit abgestützter Masterplan für langfristige bauliche Massnahmen fördert die gezielte Entwicklung des Quartiers.

## Mobilität ist zugleich Öl und Sand im Getriebe des Quartiers

Eine gute Versorgung zur Deckung der Grundbedürfnisse (Arbeit, Wohnen, Freizeit) trägt zur Verminderung der Mobilität bei. Spezielle Nutzungen, welche die Attraktivität des Quartiers erhöhen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sein. Durchgangsverkehr ist der Feind des nachhaltigen Quartiers.

# 6 Projekt «nachhaltige Quartierentwicklung»

Ein Quartier nachhaltig zu entwickeln ist aus zwei Gründen schwierig. Erstens: Obschon das Quartier der Ort ist, wo die Menschen leben, arbeiten und spielen, ist es in aller Regel kein eigenständiger politisch handlungsfähiger Raum. Das Quartier ist Teil einer Stadt und damit deren Bedürfnissen und Möglichkeiten unterworfen. Und als zweitens ist Nachhaltigkeit immer noch ein eher theoretischer Begriff. Es steht für das ausgewogene Zusammenspiel der drei Sphären Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Mittlerweile haben wir diesen Begriff von ParlamentarierInnen, Forschenden, bewussten Unternehmensführenden, usw. allenthalben gehört, erprobte Anwendungskonzepte fehlen jedoch.

Die Städte in der Schweiz wachsen zunehmend in die Landschaft hinein und schaffen gleichzeitig Problemgebiete in älteren Stadtgebieten. Die nachhaltige Quartierentwicklung will im Sinne der von ARE initiierten Agglomerationspolitik des Bundes (2001) in diesen Stadtquartieren, als wo heute 70 % der Bevölkerung lebt, einen Beitrag für einen lebenswerten Wirtschafts- und Kulturraum leisten.

Dabei ist die lärm- und schadstoffbelastete Schweizer Mobilität, die Sanierung und Wertverbesserung der baufälligen Gebäude in technisch bestimmbarren Zyklen im Zusammenspiel mit der dort lebenden und arbeitenden Bevölkerung von entscheidender Bedeutung.

Das BFE will in diesen Quartieren, im Sinne der Ziele von EnergieSchweiz, Projekte für Gebäude, Arbeit und Mobilität mit deutlich weniger Energieverbrauch und Schadstoffemission sowie geringerer Klimabelastung fördern und damit einen Multiplikationseffekt erzielen.

Der nachhaltige Siedlungsbau im Grossen, der nachhaltige Wohnungsbau im Kleinen sind erklärte Ziele des BWO: In diesen ausgewählten Pilotquartieren sollen vorbildliche Neubauten und Umbauten entstehen können, die die Möglichkeiten einer sowohl für Investoren wie auch für die BewohnerInnen nachhaltigen Bauentwicklung aufzeigen.

Diese Ausgangslage hat das Bundesamt für Energie BFE, das Amt für Raumentwicklung ARE sowie das Bundesamt für Wohnungswesen BWO angeregt, vertiefte Untersuchungen in Auftrag zu geben.

Aufgrund einer Ausschreibung des BFE und des ARE wurden im Jahr 2004 vier unterschiedliche Quartiere in vier unterschiedlichen Regionen mit unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgewählt. Folgenden vier Standorten und deren Teams wurde der Zuschlag erteilt:

- Basel – Gundeldinger Feld
- Lausanne – Bellevaux
- Luzern – Basel-/Bernstrasse
- Zürich – Werdwies



Die Nachhaltigkeit von Quartieren wurde in den drei Bereichen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft mit der Untersuchung von fünf wichtigen Themenkreisen angegangen:

Drei Bereiche	5 Themen	ThemenkoordinatorIn
Ökologie	Mobilität	Dominique von der Mühl/EPF-L
	Gebäude	Pierre Voyame FHBB/IfE
Ökonomie	Ökonomie	Jürg Inderbitzin, HSW Luzern
Gesellschaft	Gesellschaft	Michal Arend, econcept
	Raumplanung	Fritz Bosshart, ARE

In der ersten Projektphase stand die Ausarbeitung eines für alle vier Standorte gültigen Kriterienrasters pro Arbeitsthema im Vordergrund. Es musste also die Problematik der Mobilität in Lausanne derjenigen in Zürich, Basel und Luzern gegenübergestellt werden. Bewusst wurde von der Programmleitung versucht, die vier Quartiere durch die fünf Arbeitsthemen und die Themenreferentinnen in direkten Kontakt zu bringen.

Besonders interessiert haben Widersprüche und Konflikte zwischen den drei Nachhaltigkeitsbereichen.

Erst wenige Konfliktfälle dieser Art wurden schon sichtbar: Zum Beispiel, ob der städtische Investor, der auch unter starken Budgetrestriktionen steht, nun eher behindertengerechte oder MINERGIE-Wohnungen mittragen kann.

Das Resultat ist nun in ausführlichen Themenberichten und hier auszugsweise auch auf Papier vorhanden. Zu den fünf Themen wurden Kriterien und Indikatorenlisten in Matrixform erstellt, die zusammengefasst im Folgenden dargestellt werden. Zudem wurden standortabhängige und -unabhängige Umsetzungsideen lanciert, auf ihre Verwirklichung in den nächsten Jahren hin geprüft und mit Prioritäten gewichtet. Diese Vorschläge wurden mit den jeweiligen Eigentümerinnen und zuständigen Behörden sowie allfälligen weiteren privaten oder öffentlichen Trägerschaften abgesprochen und von diesen als sinnvoll und umsetzungsfähig beurteilt.

Ein weiterer Auswahlschritt stand der Programmleitung bevor, indem die weitere Finanzierbarkeit durch Mittel des ARE, des BFE und des BWO sowie allenfalls mit vertieften Forschungsarbeiten im Rahmen des nationalen Forschungsprogrammes NFP 54 «Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung», das Mitte 2004 lanciert wurde, diskutiert wurden.

# 8 Ökologie Gebäude

## Beispiele

## Bereiche + Themen

### Energieverbrauch



- Raumwärme
- Warmwasser
- Prozessenergie
- Graue Energie
- Erneuerbare Energien

### Baustoffe



- Rohstoffe und Rohstoffgewinnung
- Schadstoffe
- Wiederverwertung
- Unterhalt Rückbau

### Boden / Landschaft



- Flächenbedarf
- Umgebungsgestaltung
- Wasserhaushalt

### Infrastruktur



- Wasserver- und -entsorgung
- Abfall

## Ziele + Massnahmen

## Werkzeuge + Hilfsmittel

- Optimale Wärmedämmung (wenn möglich staatlich unterstützt) gewährleisten.
- Wasserspararmaturen unterstützen.
- Solare Warmwasservorwärmung realisieren.
- Effiziente Geräte (Klasse A Geräte) einsetzen.
- Materialien mit wenig Grauenergie einsetzen.
- Benutzerinformationen zur Verfügung stellen.

- MINERGIE, MINERGIE-P oder gleichwertiger Standard
- Elektrogeräte der Klasse A
- Lokale Energiebereitstellung (Wärmepumpe, Solar, Biogas, Wind)

- Massive Bauteile anstelle von Verbundmaterialien verwenden.
- Wiederverwertung alter Bauteile anstreben.
- Keine Schaumstoffe und Verbundmaterialien verwenden.
- Ausschliesslich Biofarben einsetzen.
- Materialien aus erneuerbaren Ressourcen und Umwelt schonender Gewinnung bevorzugen.
- Wenig bis keine schlecht verfügbaren Primärrohstoffe einsetzen.

- Baustofflabel
- Schadstofffreie Baumaterialien

- Verdichtete Bauweise
- Attraktive Gestaltung der Aussenräume mit entsprechender Bepflanzung anstreben.
- Begrünte Parkierungsflächen, Dachbegrünung und Versickerungsflächen realisieren.

- Natürliche Lebensräume bewahren und schaffen.
- Alle Massnahmen sind sowohl aus Sicht der Menschen wie auch der Tiere und Pflanzen zu beurteilen.
- Geringe Beeinträchtigung der natürlichen Ströme der Oberflächengewässer und des Grundwassers.

- Getrennte Abfallsammlung im Quartier.
- Regenwassernutzung, wasserlose Pissoirs
- Durchflussbegrenzer
- Durch Abfalltrennung möglichst geschlossene Stoffkreisläufe anstreben.

# 10 Ökologie Mobilität

## Beispiele

## Bereiche + Themen

### Öffentlicher Verkehr



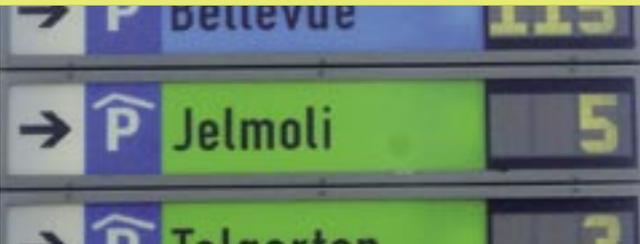
- Qualitatives Angebot
- Haltestellen
- Kombination der Verkehrsmittel

### Sanfte Mobilität



- Fuss- und Wanderwege
- Velowege
- Verkehrsberuhigung

### Parkplätze



- Flächenabgleich
- Parkplatzangebot

### Lärm



- Lärmschutz
- Luftverschmutzung
- Temporegime

### Verkehrsführung/-information



- Alternative Angebote
- Informationsstruktur
- Verkehrsberatung
- Sensibilisierung

## Ziele + Massnahmen

## Werkzeuge + Hilfsmittel

- Möglichst engmaschiges Haltestellennetz (jeder hat eine Haltestelle innerhalb 300 Meter).
- Sicher erreichbare, übersichtliche und gut beleuchtete Haltestellen.
- Gute Informationen und Sitzmöglichkeiten bei den Haltestellen.
- Hohe Frequenzen sicherstellen (separate Fahrspuren für Bus und Tram).

- Gute Anbindung an andere Verkehrsmittel gewährleisten.
- Günstige Tarife ermöglichen.
- Kundennähe im Betrieb erreichen.
- Hoher Komfort für Benutzer gewährleisten.
- Velounterstände (wenn möglich bewacht) bei Bahnhöfen einrichten.

- Bereitstellen eines möglichst guten Netzes von beleuchteten und übersichtlichen Fuss- und Velowegen.
- Rollstuhlgängigkeit des Wegnetzes und der öffentlichen Gebäude gewährleisten.
- Informationstafeln über das Angebot an prominenten Stellen platzieren.

- Tempo 30 Zonen einführen.
- Bewachte Velostationen (bei Bahnhöfen, Einkaufszentren, Sportstätten, usw.) einrichten.
- Weitere Massnahmen zur Verkehrsberuhigung (Schwellen, Schikanen, Kreiseln, usw.) einführen.

- Das Parkplatzangebot muss über die Quartiersgrenze hinaus betrachtet werden.
- Grundsätzlich ist das Parkplatzangebot auf ein Minimum zu beschränken.
- Parkhäuser unter Boden realisieren.

- Parkplätze über Boden sollen rückgebaut und für andere Nutzende zur Verfügung gestellt werden (Rad-, und Fusswege)
- Parkleitsysteme realisieren.
- Parkplatzangebot in der Nähe von Bahnhöfen gewährleisten.

- Als Grundsatz gilt, dass zuerst die Quelle des Lärms und erst dann der Lärm selbst bekämpft werden soll.
- Tempo 30 Zonen einführen.
- Massnahmen ergreifen, um Verkehr möglichst flüssig zu machen (z.B. Kreisverkehr).

- Informationstafeln zum Verkehrsverhalten und zu guten Fahrzeugen (Klasse A Fahrzeuge) aufstellen.

- Über alternative Verkehrsangebote zum motorisierten Individual-Verkehr informieren.
- Plattformen für Fahrtgemeinschaften unterstützen.
- Beratungsstelle für Verkehrsfragen realisieren.

# 12 Raumplanung

## Beispiele

## Bereiche + Themen

### Wohnqualität



- Wohnungsgrösse
- Wohnungsaustattung
- Natürliche Beleuchtung
- Besonnung
- Lärmschutz gegen innen und aussen
- Private Aussenräume
- Wohnkomfort

### Öffentliche / halböffentliche Räume



- Aussenräume für Kinderaktivitäten
- Aussenräume für Jugendliche
- Strassenraum / Begegnungszonen
- Natur im Quartier
- Ausstattung und Bepflanzung der öffentlichen Räume
- Unterirdische Parkierung

### Nutzungsdichte / Nutzungsvielfalt



- Versorgungseinrichtungen
- Ausstattung und Dienstleistungen
- Arbeitsplätze
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Nutzungsdichte > 0.8

### Bewegungsfreundliche Quartiere



- Zu Fuss gut erreichbare Naherholungsräume
- Anreize für Bewegung und Sport

## Ziele + Massnahmen

## Werkzeuge + Hilfsmittel

- Schaffen eines anregenden, spannenden und gefahrenarmen Umfeldes, welches für Kinder auch ohne elterliche Begleitung erreichbar ist.
- Jugend-Treffpunkte wie sportliche Einrichtungen und Plätze im öffentlichen Raum einplanen, an welchen sie wenig Reglementierungen unterworfen sind.

- Kommunikationsfördernde Bereiche schaffen (übersichtliche und gut beleuchtete Begegnungszonen neben halböffentlichen Räumen wie Wohnhöfen und Gemeinschaftsgärten).
- Der Natur Raum zur Entwicklung zugestehen und naturnahe Räume schaffen (Sickerflächen, extensive Wiesen, Bäume, Hecken, Dachbegrünung, usw.)

- Ziel muss sein, den Anteil der bewegungsaktiven Bewohner und Bewohnerinnen zu erhöhen.
- Die Naherholungsgebiete sollen über fussgängerfreundliche Zugänge direkt und gefahrenlos erreichbar sein.
- Massnahmen, die bewirken, dass die Freizeit vermehrt in der näheren Umgebung des Wohnortes stattfindet, sind zu fördern.

- Genügend Infrastrukturanlagen und attraktive Bewegungsräume schaffen.
- Sport- und Spielmöglichkeiten «um die Ecke» realisieren.
- Sportanlagen, Lauftreffs, Fitnessparcours, usw. sollen mit «Human Powered Mobility» oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

- Nahe Versorgungseinrichtungen für den täglichen und regelmässigen Bedarf (Kiosk, Läden, Post, Restaurants, usw.) verhelfen zu kurzen Wegen und senken den motorisierten Individualverkehr.
- Integration im Wohnumfeld unterstützen (z.B. Verstärkung des Dienstleistungssektor mit Gemeinschaftszentren, Bibliotheken, Stätten für Aus- und Weiterbildung, Kulturzentren, usw.)
- Qualifizierte Verdichtung des Quartiers unter Beachtung einer hohen Wohnqualität (auch An- und Neubau von Veranden, Terrassen usw.)

- Wohn- und Arbeitsplätze vermehrt durchmischen, um kürzere Pendlerdistanzen und mehr Durchmischung zu erreichen.
- Nutzungsneutrale Gestaltung der Wohnfläche realisieren.
- Vielfalt von Wohnformen ermöglichen.

- Umfassende Wohnbausanierung
- Evtl. Schaffung zusätzlicher privater Aussenräume (Gärten, Terrassen, Veranden, usw.)

# 14 Gesellschaft

## Beispiele

## Bereiche + Themen

### Grundbedarf Wohnen



- Wohnversorgung
- Mietbelastung

### Sicherheit und Gesundheit



- Schutz vor Verbrechen und Gewalt
- Schutz vor Unfällen und Katastrophen
- Wohnsicherheit
- Raumklima und Lärm in der Wohnung
- Luftqualität und Aussenlärm in der Wohnumgebung

### Gleichheit, Gerechtigkeit und Beteiligung



- Gleichwertigkeit, Gleichstellung
- Gerechtigkeit und Rechtsschutz
- Information
- Mitwirkung und Mitbestimmung

### Versorgung, Kultur und Bildung



- Güter des täglichen Bedarfs
- Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien
- Erschliessung, Gesundheitsversorgung und Service Public
- Kultur- und Freizeitangebot
- Mobilisierung gesellschaftlicher Werte und Ressourcen
- Zugang zur Bildung

### Ortsbezug und Nachbarschaftsverhältnisse



- Identifikation
- Durchmischung
- Hilfen und Unterstützung zwischen BewohnerInnen
- Kontakte und Beziehungen zwischen BewohnerInnen

## Ziele + Massnahmen

## Werkzeuge + Hilfsmittel

- Wohnbauförderung
- Besondere Wohnformen und Angebote für sozial benachteiligte Gruppen schaffen
- Objekt- und Subjekthilfen
- Förderung gemeinnütziger Bauträger

- Leerwohnungsziffer von 1–2 %
- Maximal 1 erwachsene Person pro Zimmer
- Die Miete soll < 30 % des Haushaltseinkommens ausmachen

- Nutzung und Pflege öffentlicher Räume
- Polizeipräsenz und schnelle Intervention
- Beratung/Aktivierung älterer Menschen
- Gewalt- und Kriminalprävention
- Sichere Schulwege
- Förderung gemeinnütziger Bauträger
- Gesunde Baumaterialien
- Richtiges Lüften
- Rücksichtnahme auf Mietergruppen mit besonderen Bedürfnissen
- Verkehrsberuhigung / Lärmschutz

- Die Anzahl der Verbrechen und Gewaltakte ist zu minimieren.
- Die Anzahl von Unfällen soll so niedrig wie möglich gehalten werden.
- Ein hoher Sicherheitsstandard der Wohnungen ist nicht unbedingt am besten für das Quartier. Dieser muss den individuellen Verhältnissen angepasst sein.
- Naherholungsmöglichkeiten schaffen
- Minimale Schadstoffkonzentrationen im Gebäude
- Minimale Schadstoffimmissionen

- Wohnungsvermittlungsdienste
- Solidaritäts- und Härtefonds zum Ausgleich von Mietbelastungen
- gerechte und transparente Vergabe staatlich geförderter Wohnungen
- Verbesserung Quartiersimage

- Wohnungsvermittlungsdienste
- Kurse zur Förderung der Sozial- und Bewerbungskompetenz
- Information über vorhandenes Angebot
- Mehrsprachiges Informationsangebot

- Richt- und Nutzungsplanung
- Schutz ertragsschwacher Nutzungsarten
- Kinderbetreuung (Krippen, Spielgruppen)
- Projekte und Freizeitangebote für Jugend
- Förderung öffentlicher Verkehr
- Aufrechterhalten von Arztpraxen, Apotheken und Poststellen
- Quartierveranstaltungen
- Kulturelle Nutzung leerer Räumlichkeiten
- Vielfältige Bildungsangebote

- Beim Kriterium Kultur und Bildung gilt ganz allgemein, je mehr desto besser. Es können aber keine Richtwerte festgelegt werden.
- Jedes Quartier muss die vorgeschlagenen Massnahmen individuell beurteilen.
- Grundsätzlich gilt jedoch: Je höher der Grad an Versorgung ist, desto besser.

- Reduktion der Fluktuationen
- Unterstützung der Quartiervereine
- Gemeinschaftszentren und Quartiertreffs
- Aktivierung von abseits stehenden Bevölkerungsgruppen

- städtebauliche Wiederaufwertung von Problemgebieten
- Integrative Wohnprojekte in Zusammenarbeit mit Wohnbauinvestoren und Vermietern

Für eine Beurteilung der nachhaltigen Entwicklung auf der Ebene eines Quartiers muss (zumindest) bezüglich der wirtschaftlichen Aspekte 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 tieferen bis mittleren Einkommenssegment haben, können die nachstehend aufgelisteten 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) sind andere Kriterien zu wählen.

**Kriterien mit hoher Aussagekraft**

<i>Kriterien</i>	<i>Zielrichtung</i>
• Steuerbares Einkommen natürlicher Personen	↑
• Mietpreisniveau	→
• Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen	→
• Investitionen der öffentlichen Hand	↑
• Private Investitionen in den Wohnungsbau	↑
• Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen	↑

**Ergänzende Kriterien**

<i>Kriterien</i>	<i>Zielrichtung</i>
• Arbeitslosenquote	↓
• Anzahl Unternehmen mit ISO 14001 Zertifikat	↑
• Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen	→
• Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz	↑
• Anzahl Mieterwechsel	↓
• Leerwohnungsziffer	↓



Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Beurteilungsmöglichkeiten im Bereich Wirtschaft dient der folgende Überblick über die vier involvierten Quartiere im Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung».

	Basel Gundeldinger Feld		Lausanne Bellevaux		Luzern Basel-/Bern- strasse		Zürich Werdwies	
	Aussage- kraft	Zielrich- tung	Aussage- kraft	Zielrich- tung	Aussage- kraft	Zielrich- tung	Aussage- kraft	Zielrich- tung
<b>Kriterien mit hoher Aussagekraft</b>								
Steuerbares Einkommen natürlicher Personen	+	→	+	↑	+	→	+	↑
Mietpreisniveau	+	→	+	→	+	→	+	↑
Steuerpflichtige mit niedrigem Einkommen	+	→	+	→	+	→	+	↓
Investitionen der öffentlichen Hand	+	↑	+	↑	+	↑	+	↑
Private Investitionen in den Wohnungsbau	+	↑	+	↑	+	↑	+	↑
Versorgung mit haushaltsorientierten Produkten und Dienstleistungen	+	↑	+	↑	+	↑	+	↑
<b>Kriterien mit niedriger Aussagekraft</b>								
Arbeitslosenquote	-	↓	+	↓	-	↓	-	↓
Anzahl Unternehmen mit ISO 14001 Zertifikat	-	↑	-	↑	-	↑	-	↑
Beschäftigte in wertschöpfungsstarken Branchen	-	→	-	→	-	→	-	→
Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz	○	↑	○	↑	○	↑	○	↑
Anzahl Mieterwechsel	○	↓	○	↓	+	↓	+	↓
Leerwohnungsziffer	-	↓	○	→	○	↓	○	↓

*Aussagekraft*

+

hoch

○

mittel

-

tief

*Zielrichtung*

↑ anheben, verstärken

→ halten

↓ senken

# 18 Vier Pilotquartiere



## Basel – Gundeldinger Feld

Situiert zwischen dem Bahnhof SBB mit den Gleisanlagen und dem stadtauswärts an der Quartiergrenze markant ansteigenden Hügelzug des Bruderholzes liegt im Süden der Stadt Basel das Wohnviertel Gundeldingen.

Das Gundeldingerquartier ist eines der am dichtest besiedelten Quartiere Basels mit einem hohen Anteil an ausländischer Bevölkerung. Dem Quartier fehlte ein nicht kommerzieller, überdachter Raum, wo sich die Quartierbevölkerung treffen und sich die verschiedenen Gruppierungen austauschen können. Auf dem Areal Gundeldinger Feld konnte 2001 dieser alte, dringende Wunsch der Quartierbewohner nach einem Quartierzentrum verwirklicht werden.

Das Quartier, welches seit Jahren vom Durchgangsverkehr geplagt und «zerschnitten» wird, erhält in seiner Mitte einen Freiraum, in dem sich das Quartierleben manifestieren kann. In Ergänzung zu dem aus der «Werkstadt Basel» hervorgegangenen Projekt «Boulevard Güterstrasse» soll das ehemalige Industrieareal zum sozialen und kulturellen Zentrum des Quartiers werden.

### Hauptmassnahmen

- Energetische Sanierung des Gebäudeparks
- Lehrpfad Nachhaltigkeit
- Vereinbarung Nachhaltigkeit für Mieter

### Weitere Massnahmen

- Raumplanerische Elemente im Quartier
- Fussgängerverbindungen
- Baumreihe an der Bruderholzstrasse
- Quartiertreffpunkt «Querfeld»
- Solaranlage auf dem Dach des Backpacker-Hotels
- Regenwasserversickerung auf dem Areal
- Dachbegrünung
- Recycling- und Entsorgungsstelle

[www.gundeldingerfeld.ch](http://www.gundeldingerfeld.ch)

## Lausanne – Bellevaux

Das Quartier «Bellevaux» liegt etwa 1,5 Kilometer nördlich vom Stadtzentrum von Lausanne. Im Osten und Westen wird das Quartier von Wäldern begrenzt.

Das Quartier beherbergte bereits im 12. Jahrhundert ein Zisterzienserkloster. Seine effektive Entwicklung startete aber erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Stadt baute ab 1908 vor allem Sozialwohnungen, welche subventioniert werden. Bis heute wurden so in der gesamten Stadt Lausanne über 7000 Wohnungen gebaut, von welchen 76 % im Zeitraum zwischen 1947 bis 1970 entstanden.



Aktuell leben 4600 Einwohner im Quartier. 43 % entfallen auf ausländische Staatsangehörige und 22 % auf Personen unter 20 Jahren.

Zudem ist der Anteil der Senioren und Seniorinnen relativ hoch im Vergleich zu übrigen Stadt, da die Wohnungen von der Stadt subventioniert sind.

#### **Hauptmassnahmen**

- Beispielsanierung von Sozialwohnungen
- Ecomobile (Mobilitätsangebot verbessern)
- Verdichtung und Qualitätssteigerung der öffentlichen Räume

#### **Weitere Massnahmen**

- Anordnung der neuen Gebäude betreffend Sonneneinstrahlung optimieren.
- Einsparpotenzial auf Seiten Energieverbrauch abklären.
- Geschichtsschreibung

[www.epfl.ch](http://www.epfl.ch)

## Luzern – Basel-/Bernstrasse

Das Quartier der Basel- und Bernstrasse befindet sich an einer stark befahrenen Einfallachse von Reussbühl, Littau und Emmen in Richtung Luzern. Autobahn, Eisenbahn und eine stark befahrene Hauptstrasse führen entlang der Reuss durch die topografische Verengung, die sich durch den Gütsch auf der einen und den Bramberg auf der anderen Seite ergeben.

Seit der Besiedlung dieses Gebietes hatte das Quartier verschiedene Funktionen im städtischen Kontext. Ab 1830 bauten handwerkliche Betriebe wie Schlossereien, Schreinereien und Schmieden Wohn- und Gewerbegebäude.

Mit dem Bau der Eisenbahn ab 1860 begann der wirtschaftliche Aufschwung Luzerns und ein rasantes Wachstum. Heute ist dieses Quartier stark durch ausländische Wohnbevölkerung mit ihren spezifischen Lebensweisen geprägt. Kein anderes Quartier der Stadt hat einen vergleichbar hohen Ausländeranteil. Interessant ist auch die Altersverteilung. Der Stadtkreis Basel-/Bernstrasse ist jener mit dem kleinsten Anteil an älteren und einem sehr grossen Anteil an jungen Menschen. In keinem anderen Quartier der Stadt leben so viele Kinder wie im Quartier Basel- und Bernstrasse. Dieser Bevölkerungsstruktur entsprechend hat sich entlang der Baselstrasse auch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gebildet.

Handlungsbedarf besteht dahingehend, dass die Rolle des Quartiers als Durchgangsquartier abgeschwächt werden sollte, um im Gegenzug mehr Stabilität und Lebensqualität zu erreichen. Ein Ansatzpunkt dazu ist die bauliche und soziale Gestaltung des Lebensraumes, ein anderer die Aufwertung des Liegenschaftsbestandes.

#### **Hauptmassnahmen (im Rahmen von NaQu)**

- Bauliche, räumliche Quartierentwicklung
- Konkrete Bauprojekte / Studentisches Wohnen

#### **Weitere Massnahmen (im Rahmen von NaQu)**

- Quartiersekretariat
- Definition einer Organisationsform für Quartierentwicklungsprozesse

[www.luzern.ch](http://www.luzern.ch)



## Zürich – Werdwies

Das Quartier Grünau, welches zu Altstetten (Kreis 9) gehört, wird im Norden begrenzt durch die Limmat und im Westen durch grosse Familiengartenanlagen. Gegen Osten bilden die Europabrücke und die Sportplätze Hardhof einen Riegel gegenüber den Entwicklungsgebieten Zürich-West. Die südliche und gleichzeitig einschneidendste Grenze bildet die Autobahn A1. Die natürlichen und die siedlungsstrukturellen Grenzen führen dazu, dass die Grünau eine Art Insel mit schwachen Beziehungen zu den umliegenden Quartieren bildet.

Der Charakter des Quartiers wird von grossen städtischen, genossenschaftlichen und privaten Wohnüberbauungen geprägt. Ein Teil dieser Wohnüberbauungen (z.B. Siedlung Bernerstrasse) entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen.

Die Eigentümer- und Siedlungsstruktur führt zu einer BewohnerInnen-Zusammensetzung primär aus der unteren Mittelschicht sowie aus den einkommensschwachen Segmenten.

### Hauptmassnahmen

- Checkliste Ersatzneubau
- Nachhaltige Entwicklung der städtischen Wohnsiedlung
- Entwicklungspfad zu einem städtischen Wohngebäudebestand, der langfristig die Nachhaltigkeitsziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht
- Massnahmen zu einer kohärenten Bauland- und Wohngebäudepolitik der Stadt Zürich

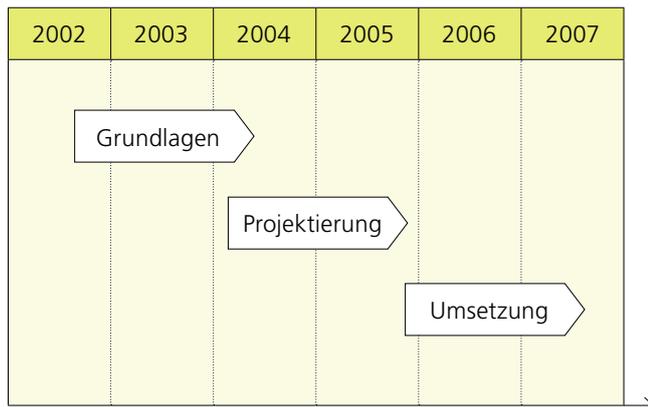
### Weitere Massnahmen

- Befragung ehemaliger MieterInnen
- Kontinuität von Quartierinstitutionen in Ab- und Umbruchsituationen
- Konzept: Zukünftiger Betrieb der Wärmezentrale Grünau
- Bessere Anbindung an umliegende Quartiere
- Halten des heutigen Versorgungsniveaus
- Städtische Quartierimages aktiv mitgestalten

[www.stzh.ch](http://www.stzh.ch)

# Weiteres Vorgehen

Das Projekt ist in drei Phasen unterteilt, welche zeitlich wie folgt gestaffelt sind:



## Phase 1 – Grundlagen

Grundlagenerarbeitung, Erhebung des Ist-Zustandes der Quartiere, Kontaktaufnahme mit Eigentümern, Behörden und Nutzenden, Klärung der Nachhaltigkeitsterminologie.

## Phase 2 – Projektierung

Konkrete Projektierung, Aufbau von Sets von Indikatoren, Aufbau von konkreten Trägerschaften.

## Phase 3 – Umsetzung

Konkrete Umsetzung einzelner Projekte, Aufbau Monitoring, wissenschaftliche Vertiefung innerhalb des Nationalen Forschungsprogramms 54.

Die Phase 1 ist abgeschlossen und die Erkenntnisse sind in dieser Broschüre zusammengestellt. Das BFE, das ARE und das BWO haben gemeinsam einige Teilprojekte identifiziert, welche in der Phase 2 ausgearbeitet werden sollen und in der Umsetzung mit einer Projektunterstützung rechnen können.

Es liegt nun an den Projektleitenden der einzelnen Quartiere und an den örtlichen Trägerschaften in der Phase 2 konkrete Projekte auszuarbeiten und die finanziellen Mittel sicherzustellen. Gelingt dies, werden die Projekte von den Bundesämtern ebenfalls finanziell unterstützt und fachlich begleitet. Neben den Arbeiten in den oben erwähnten drei Phasen dieses Projektes, wurden von den einzelnen Projektleitenden im Nationalen Forschungsprogramm (NFP 54) Projekte eingegeben, welche, sollten sie durchgeführt werden, parallel bearbeitet und aus wissenschaftlicher Sicht vertiefte Resultate liefern werden.



Für die Projektleitung und die beteiligten Bundesämter steht eine Phase der Öffentlichkeitsarbeit bevor. Mit der vorliegenden Broschüre soll mit folgenden Institutionen für die Weiterentwicklung des Konzeptes der nachhaltigen Quartierentwicklung Kontakt aufgenommen und ein Quartierforum aufgebaut werden:

- Kantone (Baubehörden)
- Gemeinden
- Vereine
- Verbände
- ETH Bereich- und Fachhochschulen

Mit beschränkten Eigenmitteln ausgestattet können die drei hier involvierten Bundesämter BFE, ARE und BWO die nachhaltige Quartierentwicklung nicht im Alleingang realisieren, aber sie wollen und können Impulse für Themen setzen und Starthilfe für Projekte leisten. Das soll mit den oben genannten Aktivitäten geschehen.

# 22 7 Schritte zur nachhaltigen Quartierentwicklung

## **1. Nachhaltige Quartierentwicklung als langfristiger Prozess**

Eine nachhaltige Quartierentwicklung soll nicht primär den kurzfristigen Erfolg anstreben, sondern dauerhaft wirken. Die Ziele und Massnahmen dieses Prozesses müssen deshalb so gesetzt werden, dass sie die Mittel- und Langfristigkeit der nachhaltigen Quartierentwicklung berücksichtigen. Damit lassen sich unnötige Frustrationen bei den Beteiligten und Betroffenen vermeiden.

## **2. Ressourcen effizient einsetzen**

Die effiziente Verwendung von Geld, Energie, Material und Boden ist eine wichtige Grundlage der nachhaltigen Quartierentwicklung. Personelle und finanzielle Ressourcen müssen rechtzeitig bereitgestellt werden um der Langfristigkeit des Prozesses gerecht werden zu können.

## **3. Prozess und Organisation richtig strukturieren**

Nachhaltige Quartierentwicklung ist ein komplexer Vorgang mit einer Vielzahl von Beteiligten, die teilweise unterschiedliche Interessen vertreten. Unter dem Druck knapper Ressourcen müssen Entscheidungen innert nützlicher Frist gefällt werden. Dies erfordert eine Organisationsstruktur mit einer übersichtlichen Aufgabenteilung, klaren Entscheidungsstrukturen und guten Verbindungen zu Verwaltung und politischen Vertretern.

## **4. Ziele und Massnahmen definieren – Zielkonflikte bereinigen**

Nachhaltige Quartierentwicklung ohne klare Zielsetzung führt in die Sackgasse. Die Entscheidungsträger müssen sich auf Haupt- und Nebenziele einigen und diese in einer Vereinbarung verbindlich festlegen. Die dabei auftretenden Zielkonflikte müssen dargestellt und überwunden werden. Zur Umsetzung der Ziele muss ein zeitlich gestaffelter Massnahmenplan mit Angaben zur Finanzierbarkeit und zu den personellen Verantwortlichkeiten erstellt werden. Ziele und Massnahmen müssen realisierbar sein.

## **5. Mehrwerte definieren**

Verschiedene Zielvorgaben einer nachhaltigen Quartierentwicklung können als Mehrwert ausgewiesen werden. Der materielle Mehrwert kann über die damit verbundenen Massnahmen berechnet werden, wobei nicht die Anfangsinvestitionen im Vordergrund stehen, sondern die Kosten über die gesamte Lebensdauer der Massnahmen. Der immaterielle Mehrwert hingegen unterliegt der subjektiven Wahrnehmung der Beteiligten und ist oft schwierig zu benennen. Wird das Ziel einer Massnahme jedoch als Mehrwert anerkannt, steigt damit auch die Chance für deren Realisierung.

## **6. Zielerreichung und Qualität sicherstellen**

Komplexe Prozesse entwickeln eine grosse Eigendynamik und werden zunehmend unüberschaubar. Um die ursprünglich gesetzten Ziele nicht aus den Augen zu verlieren und deren Umsetzung sicherzustellen, kann eine unabhängige Qualitätssicherung von grossem Nutzen sein.

## **7. Partizipation und Kommunikation**

Die Massnahmen einer nachhaltigen Quartierentwicklung müssen von möglichst vielen Beteiligten akzeptiert und mitgetragen werden. Sie können jedoch nur finanziert werden, wenn auch die Aussicht auf Gewinn – einen materiellen oder immateriellen Gewinn – besteht. Um gegenseitiges Vertrauen zu schaffen, müssen die Argumente für alle transparent und zielgruppengerecht kommuniziert werden. Das Leitbild ist ein Instrument, um wichtigste Anliegen und Ziele festzuhalten. Es kann auch als Marketinginstrument für Investoren verwendet werden.





are

Bundesamt für Raumentwicklung  
Office fédéral du développement territorial  
Ufficio federale dello sviluppo territoriale  
Federal Office for Spatial Development



BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT  
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI  
UFFIZI FEDERAL PER L'ABITARE

