

BaBeL

Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse Luzern

Liegenschaften Schlussbericht 2012



BaBeL
Nachhaltige Quartierentwicklung
Basel-/Bernstrasse Luzern
Baselstrasse 72
6003 Luzern
Tel. 041 410 22 67
info@babelquartier.ch
www.babelquartier.ch

Inhalt

Zusammenfassung.....	3
1. Kurzportrait des Projekts BaBeL.....	5
1.1 Bevölkerung und Fachleute gemeinsam	5
1.2 Verein BaBeL gegründet	5
1.3 Die vier „Bausteine“ in der Übersicht	6
2. Projekt Liegenschaften	7
2.1 Ausgangslage.....	7
2.2 Zielsetzung	7
2.3 BaBeL Konsensszenario 2003.....	8
2.4 Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern	8
3. Handlungsbereiche	9
4. Liegenschaftenmonitoring.....	12
4.1 Städtische Liegenschaften.....	13
4.2 Private Liegenschaften	15
4.3 Preismonitoring.....	18
4.4 Littering.....	20
5. Liegenschaften in www.babelquartier.ch	21
6. Informationsveranstaltung für Liegenschafteneigentümer	23
7. Fragebogen/Interviews Liegenschafteneigentümer.....	25
8. BaBeL-Aktionsplans 2012-14	26
9. WebGIS Liegenschaften	27
10. Wirkungen.....	30
11. Schlussfolgerungen	31
Anhang.....	33

BaBeL – Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse

BaBeL – Quartieraufwertung im Bereich Liegenschaften Schlussbericht November 2012

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Bereich Grundlagen und Information

Verein BaBeL, Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse
Baselstrasse 72, 6003 Luzern

Zusammenfassung

Die Stadt Luzern und die Quartierkräfte leiten gemeinsam das Projekt „Nachhaltige Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse Luzern“ (BaBeL), das dem Quartier zu mehr Lebensqualität verhelfen soll. Die Bevölkerung, Gewerbetreibende, Liegenschafteneigentümer und Investoren sind eingeladen, die künftige Entwicklung des Quartiers mitzugestalten. Das Projekt umfasst die Bereiche Soziokultur, Liegenschaften und Gewerbe, Aussenräume und Verkehr sowie Quartierimage. Grundlage bilden das BaBeL Konsens-Szenario 2003, der BaBeL Masterplan 2006 und die Aktionspläne, die jeweils für drei Jahre festgelegt werden.

Das Projekt BaBeL wurde 2001 von der Hochschule Luzern (Wirtschaft, Soziale Arbeit, Architektur&Technik, Design&Kunst) in Partnerschaft mit der Stadt Luzern gestartet. Am 25. Januar 2007 gründete die Stadt Luzern zusammen mit den Quartierkräften (Quartierverein Bernstrasse, Pfarrei St. Karl, Verein Sentitreff) den Verein BaBeL. BaBeL wird schweizweit als Modellprojekt wahrgenommen. Insbesondere finden die Kontinuität des Prozesses, die Themenvielfalt und der Einbezug der lokalen Akteure grosse Beachtung (vgl. NFP 54 Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung und Ethikpreis 2009).

2002-2007 wurde das Projekt BaBeL im Rahmen der vier nationalen Pilotprojekte Nachhaltige Quartierentwicklung (Luzern, Zürich, Basel, Lausanne) vom Bund (ARE, BFE, BWO) unterstützt (vgl. Nachhaltige Quartierentwicklung NaQu: Quartierbericht BaBeL Phase 1 2004 und Quartierbericht BaBeL Phase 2 2007). 2007-2009 unterstützte das Bundesamt für Wohnungswesen BWO die BaBeL Quartieraufwertung in den Bereichen Liegenschaften, Aussenräume und Imagepflege (vgl. Schlussbericht November 2009) und 2010-2012 im Bereich Liegenschaften (vorliegender Schlussbericht).

Insgesamt liessen sich in der bisherigen Projektzeit mehr nachweisbare Wirkungen im soziokulturellen Bereich erzielen als im Bereich der Aufwertung der Aussenräume und Liegenschaften. Planerische und bauliche Massnahmen haben eine deutlich längere Vorlaufzeit und bedingen höhere Investitionen. Gleichwohl konnten auch auf dieser Ebene einige Erfolge erzielt werden. So konnten Spielplätze neu gestaltet und möbliert werden, während der Laufzeit des BWO-Projektes erfolgten erste Massnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Reussufers und zur Verkehrsberuhigung der Bernstrasse und der Quartiertreffpunkt Lädeliplatz wurde neu gestaltet. Für weitere Massnahmen zur Gestaltung der Aussenräume und des Strassenraums liegt ein Zwischenbericht vor. Mehrere Liegenschaften im Privatbesitz wurden saniert oder neu gebaut. Die Quartierkräfte (u.a. Quartierverein Bernstrasse, Pfarrei St. Karl, Verein Sentitreff) wurden durch das Projekt BaBeL gestärkt. Sowohl auf strategischer wie auf operativer Ebene wird eng zusammen-

gearbeitet. Die gemeinsame Dachorganisation Verein BaBeL schafft Verbindlichkeit in der Zusammenarbeit und hilft, Synergien zu nutzen.

Ein grosses Anliegen ist es, das Image des Quartiers zu verbessern. Das Quartier ist in vielerlei Hinsicht besser als sein Ruf. Wie das Quartier von der Stadtbevölkerung wahrgenommen wird, ist ein entscheidender Faktor für die weitere Entwicklung im Quartier. Viele Tätigkeiten im Rahmen von BaBeL sind denn auch darauf ausgerichtet, die interessanten und attraktiven Aspekte des Quartiers nach aussen zu tragen. Dem steht jedoch oft die Dynamik des Medienschaffens entgegen. Mehr als einmal wurde das Basel-/Bernstrasse-Quartier auf nationaler Ebene als Problemquartier porträtiert, was der Dynamik des Quartierentwicklungsprozesses spürbar abträglich war. In der Laufzeit des BWO-Projektes ist es gelungen, dem Quartier höhere Aufmerksamkeit zu verschaffen sowohl bei der Bevölkerung wie auch bei all den Akteurinnen und Akteuren, die im Rahmen ihres privaten oder beruflichen Engagements Einfluss auf die weitere Entwicklung des Quartiers haben. Mit den diversen Elementen des Imageprojektes (BaBeL Strings, Shop&Food-Touren, Quartierrundgänge, Vorträge, Publikationen) und dem Ausbau der Informationskanäle (BaBeL Newsletter, BaBeL Journal, BaBeL Quartieragenda, BaBeL Kids Agenda, BaBeL Street Channel) ist es möglich, gegen innen und aussen langfristig eine positivere Wahrnehmung des Quartiers zu garantieren. Die Demoscope-Studie vom Oktober 2009 zum subjektiven Sicherheitsgefühl in den Luzerner Quartieren zeigt für das BaBeL-Quartier bereits positive Effekte.

Im Bereich Liegenschaften hat sich das Projekt BaBeL im Rahmen des BWO-Projektes insbesondere zum Ziel gesetzt, die Bewirtschaftungs- und Vermietungsperspektiven der Liegenschaftseigentümer zu verbessern als Beitrag zur positiven Entwicklung und Aufwertung des Quartiers. Mittels eines Liegenschaftenmonitorings wurden Vermietung, Verkauf, Mietzinse sowie Verkaufspreise von Wohn- und Geschäftsobjekten im BaBeL-Quartier beobachtet. Mindestens einmal pro Jahr werden die Liegenschafteneigentümer zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Zu zahlreichen Liegenschafteneigentümern bestehen regelmässige Kontakte. Bisher nicht erreicht wurde die Einbindung der Liegenschafteneigentümer in eine Interessengemeinschaft. Primär wird eine Unterstützung bei der Vermietung von Wohnungen und Gewerbelokalen angeboten. BaBeL ist es sehr daran gelegen, dass frei werdende Wohnungen oder Lokale möglichst an eine Mieterschaft vergeben werden, die dem Quartier zuträglich ist. Das Interesse am BaBeL-Quartier als Wohnquartier aber auch als Freizeit- und Shoppingmeile hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Das Interesse einzelner Eigentümer und Investoren an Investitionen im BaBeL-Quartier ist vorhanden. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Liegenschaften im Privatbesitz saniert oder neu gebaut. Gerade im Bereich Baselstrasse/Lädliplatz hat sich eine erfreuliche Dynamik entwickelt. Auch an der Bernstrasse, wo die Stadt mehrere Liegenschaften besitzt (Projekt 2000-Watt-Gesellschaft), und um den Kreuzstutz (Projekt studentisches Wohnen und Freizeitanlagen, S-Bahn-Haltestelle ab 2030) ist eine interessante Entwicklung absehbar. Mit dem städtischen Raumentwicklungskonzept 2010 und der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung ist eine zusätzliche Dynamik für einen Entwicklungsschwerpunkt Baselstrasse entstanden. Im Rahmen des BaBeL-Aktionsplans 2012-14 sollen die Vorgaben näher präzisiert werden.

Luzern, Dezember 2012

Thomas Glatthard, Geschäftsführer BaBeL

1. Kurzportrait des Projekts BaBeL

Die Stadt Luzern und die Quartierkräfte leiten gemeinsam das Projekt „Nachhaltige Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse Luzern“ (BaBeL), das dem Quartier zu mehr Lebensqualität verhelfen soll. Die Bevölkerung, Investoren und Gewerbetreibende sind eingeladen, die künftige Entwicklung ihres Quartiers mitzugestalten.

Das Gebiet Basel-/Bernstrasse weist neben etlichen Qualitäten zahlreiche Belastungen auf: Der Verkehr (Hauptverkehrsstrassen, SBB) und die Schattenlage zwischen Reuss und Gütschhang beeinträchtigt die Wohnqualität. Das Quartier hat lange Zeit wenig von günstigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungen profitiert. Dies wirkt sich auch auf die Zusammensetzung der Bevölkerung (grosser Ausländeranteil), das soziale Leben im kulturell bunt gemischten Quartier, das ansässige Gewerbe und das Quartierimage aus. Das Quartierentwicklungsprojekt BaBeL will das Quartier nicht umbauen, sondern es strebt eine Aufwertung unter Beibehaltung des heutigen Charakters an. Im Vordergrund stehen dabei zwei Zielsetzungen:

- Das Quartier ist weniger „Durchzugsgebiet“ sondern wird verstärkt zum „Lebensraum“ einer vielschichtigen Bevölkerung.
- Das Quartier wird aufgewertet, dass es für Liegenschaftseigentümer und Gewerbetreibende wieder attraktiver wird, ihre Bauten zu unterhalten und die erforderlichen Investitionen zu tätigen.

1.1 Bevölkerung und Fachleute gemeinsam

Eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers kann nur gelingen, wenn die Leute, die dort wohnen, arbeiten, ein Gewerbe betreiben oder Liegenschaften besitzen, aktiv daran beteiligt sind. Sie kennen die Bedürfnisse am besten. Deshalb wurde von Anfang an darauf Wert gelegt, dass möglichst alle Kräfte im Quartier mitarbeiten und ihre Anliegen und Ideen einbringen. Die Sicht der Bevölkerung und das Know-how der Fachleute wurden und werden sowohl bei der Perspektivenentwicklung als auch bei der Umsetzung von Massnahmen zusammengeführt. Für Mitsprache und Beteiligung existieren verschiedene Gefässe und Formen des Dialogs.

Das Projekt BaBeL Nachhaltige Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse Luzern wurde 2001 von der Hochschule Luzern in Partnerschaft mit der Stadt Luzern gestartet. In der Projektleitung waren je ein Dozent der Teilschulen Soziale Arbeit, Wirtschaft, Architektur und Technik, Design und Kunst sowie je ein/e Vertreter/in der Stadtplanung und der städtischen Integrationsstelle. Unter Mitwirkung einer Vielzahl von im Quartier engagierten Gruppierungen und Organisationen konnte im Frühjahr 2003 ein Szenario entworfen werden, das die angestrebte Entwicklung dieses Quartiers beschreibt. Unter anderem wird darin bekräftigt, dass das Quartier seinen Charakter als multikulturelles Quartier beibehalten soll, ohne von einer speziellen Bevölkerungsgruppe dominiert zu werden. Multikulturell im Sinne von BaBeL bezieht sich nicht nur auf fremdländische Kulturen, sondern auch auf unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe der schweizerischen Bevölkerung (Studierende, ältere Personen, Kleingewerbetreibende).

Im Sommer 2003 begann die Umsetzungsphase. Gestützt auf das Konsens-Szenario wurden 16 Handlungsfelder bezeichnet, zu denen seither konkrete Massnahmen entwickelt und Schritt für Schritt umgesetzt werden. Dazu arbeiten Bevölkerung, Quartiervereine, private Organisationen, Stadtverwaltung und politisch Verantwortliche zusammen.

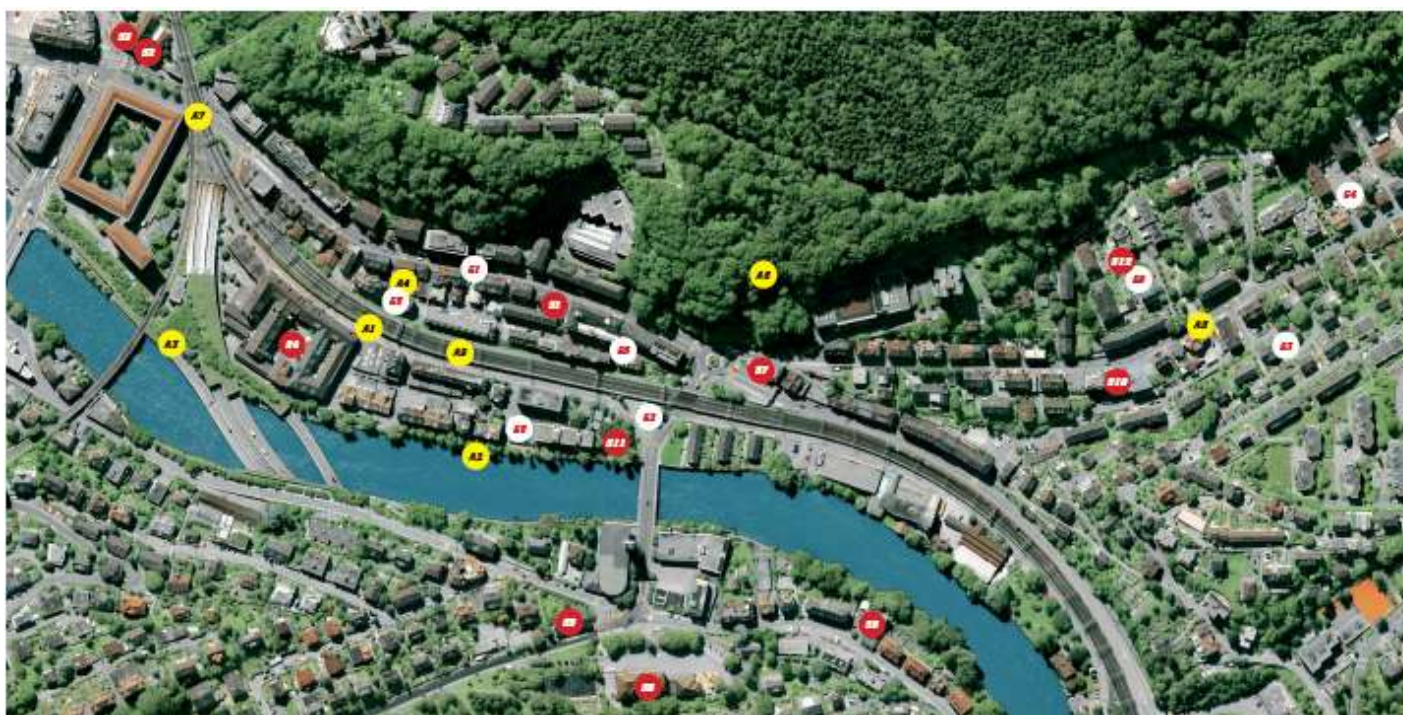
1.2 Verein BaBeL gegründet

Am 25. Januar 2007 gründete die Stadt Luzern zusammen mit den Quartierkräften den Verein BaBeL. Damit wurde das Projekt „Nachhaltige Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse Luzern“ weitergeführt, das 2001 von der Hochschule Luzern in Partnerschaft mit der Stadt Luzern lanciert wurde. Der Verein BaBeL führt seit 2007 den langfristig angelegten, interdisziplinären Entwicklungsprozess im Gebiet Basel-/Bernstrasse mit dem Ziel weiter, das Quartier nachhaltig aufzuwerten und die bestehenden Quartierinstitutionen zu stärken.

In den ersten Jahren sind zusammen mit den Quartierkräften vor allem Projekte im soziokulturellen Bereich realisiert worden wie BaBeL Kids, BaBeL Sounds, Shop & Food. In der zweiten Projektphase ab 2007 standen Umsetzungsarbeiten im Bereich Wohnumfeld, Aufwertung der Aussenräume, Verbesserungen im Verkehrsbereich sowie beim Quartierimage im Vordergrund.

Am 10. Dezember 2009 wurde BaBeL der Schweizer Ethikpreis 2009 (www.prixethique.ch) verliehen in Anerkennung des umfassenden Quartierentwicklungsprozesses, der sozialen Verantwortung und der nachhaltigen Entwicklung. Dieser Preis ist eine wichtige Bestätigung und Aufforderung für alle Akteure im Quartier, den Entwicklungsprozess weiterzuführen.

1.3 Die vier „Bausteine“ in der Übersicht



Verkehr/ Aussenräume	Gewerbe/ Liegenschaften	Soziales/ Kultur	Öffentlich- keitsarbeit
Baselstrasse Bernstrasse Dammdurchbruch Lädelistrasse Fussweg Gütsch Reussufer Velo-/Fussweg Kunst im öffentlichen Raum	Aktive Liegenschaftspolitik Städtische Liegenschaften Liegenschaften- monitoring Stärkung des Gewerbes Shop and Food	BaBeL Kids BaBeL Santé BaBeL Sport BaBeL Sounds	Quartierimage Homepage BaBeL-Journal BaBeL-Agenda Artikel, Medienberichte Events, Führungen Ausstellungen
www.babelquartier.ch			

2. Projekt Liegenschaften

2.1 Ausgangslage

Auslöser für das Projekt „Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse“ war ein Handlungsbedarf, der sich aus zwei sich gegenseitig verstärkenden Problemkreisen ergab: Auf der einen Seite stehen die Schwierigkeiten und Herausforderungen, die sich durch den hohen Anteil der Migrationsbevölkerung und der sozial schwächeren Haushalten ergeben. Auf der anderen Seite stehen die unbefriedigenden Bewirtschaftungs- und Vermietungsperspektiven der Liegenschaftseigentümer/innen. In dem Masse, wie Letztere den notwendigen Unterhalt und die erforderlichen Erneuerungsinvestitionen unterlassen, verliert das Quartier an Attraktivität als Wohnort, und es bleiben diejenigen Haushalte im Quartier, die an anderen Standorten schlechte Chancen haben. Umgekehrt verschlechtert sich für die Liegenschaftseigenümerinnen und -eigentümer die Ertragsperspektive in dem Masse, wie das Quartier aufgrund des hohen Anteils sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen als Problemquartier wahrgenommen wird. Die hohe Verkehrs- und damit Lärm- und Schadstoffbelastung entlang der Hauptverkehrsachsen verstärkt diesen Kreislauf massiv.

2.2 Zielsetzung

Das Projekt BaBeL hat sich insbesondere zum Ziel gesetzt, die Bewirtschaftungs- und Vermietungsperspektiven der Liegenschaftseigentümer/innen zu verbessern als Beitrag zur positiven Entwicklung und Aufwertung des Quartiers. Ziel ist ein gemeinsames Vorgehen der Liegenschaftseigentümer, Quartierkräfte und Behörden. Grundlagen bilden der BaBeL Masterplan sowie frühere Arbeiten und Kontakte der Hochschule Luzern HSLU (Architektur&Technik und Wirtschaft). Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO unterstützte das Projekt 2007-2012 mit einem namhaften Beitrag.

Im Rahmen eines Monitoring sollen Liegenschaftsinformationen erfasst und nachgeführt werden, ein „Marktplatz“ soll den gegenseitigen Informationsaustausch ermöglichen und gezielte Aktionen sollen die Zielsetzungen unterstützen. Geprüft wurde ebenfalls eine passwortgeschützte Web-GIS-Anwendung aufbauend auf dem Web-GIS-Kataster der Stadt Luzern sowie der Datenbank des Bauinventars (in Zusammenarbeit mit GIS-Dienstleistungszentrum, Planung, Liegenschaften der Stadt Luzern).

Die laufende Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern betrifft auch das Quartier BaBeL und ist deshalb auch bei den BaBeL Quartierkräften ein Thema. Am 12. März 2008 wurden die Liegenschafteneigentümer über das Projekt BaBeL, den Stand der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern sowie die Energieberatung informiert. Am 9. Juni fand ein Quartierrundgang und am 23. Juni eine Diskussionsveranstaltung zum Raumentwicklungskonzept REK der Stadt Luzern (vgl. 2.4) und zur baulichen Entwicklung des BaBeL-Quartiers statt. Die Inputs der Quartierkräfte und die Diskussionsvoten bildeten die Grundlage für die Stellungnahme des Vereins BaBeL zuhanden des Stadtrates.

Darin wird festgehalten, dass der Entwurf des Raumentwicklungskonzepts eine weitgehende Kompatibilität mit dem Konsensszenario BaBeL (vgl. 2.3) aufzeigt. Im Konsensszenario ist festgehalten, dass die Aufwertung nicht zu einer Verdrängung der bestehenden Bevölkerung führen soll, dass Nischennutzungen im Wohn- und Arbeitsbereich weiterhin möglich sein sollen. Im Zusammenhang mit dem Raumentwicklungskonzept ist die Frage, in welchem Masse die Aufwertung der Liegenschaften durch Sanierungen oder Neubauten erfolgen soll, kann und muss, wohl am umstrittensten. Gerade in der neuen geografischen Mitte von Luzern aufgrund der Gemeindefusion Luzern/Littau sowie für das Zusammenwachsen von Luzern und Littau sind Aufwertung und Weiterentwicklung für das BaBeL-Quartier von zentraler Bedeutung. Es gilt zusammen mit den Eigentümern, der Stadt und BaBeL tragfähige Lösungen zu finden. Insbesondere eine Stärkung des Kreuzstutzes als zentraler

Ort (mit Versorgungsfunktion und S-Bahn-Haltestelle) wäre ein weiterer, wichtiger „Zünder“ für die weitere Entwicklung des Quartiers. Seine Versorgungsfunktion (Läden des täglichen Bedarfs, Drogerie, Post, Bancomat usw.) und die Anbindung an Frei- und Grünräume sind zu verbessern.

Siehe auch Unterlagen zur Planungsrevision in www.babelquartier.ch > Projekt BaBeL > Unterlagen > Liegenschaften.

2.3 BaBeL Konsensszenario 2003

Unter Mitwirkung der im Quartier engagierten Gruppierungen und Organisationen wurde von der Projektleitung im Frühjahr 2003 ein Szenario entworfen, das die angestrebte Entwicklung des BaBeL-Quartiers beschreibt. Das Konsensszenario sieht für den baulichen Bereich insbesondere vor:

- Die verschiedenen Teilräume des Quartiers können und sollen sich ihren je spezifischen Voraussetzungen entsprechend unterschiedlich entwickeln.
- Es darf aber kein Teilgebiet zu Lasten anderer aufgegeben werden.
- Zu jedem Teilgebiet gilt es eine entsprechende Perspektive zu entwickeln.
- Es gilt, das Quartier besser an die Innenstadt anzubinden.
- Die einzelnen Massnahmen sind nicht nur in ihrer Bedeutung für das Quartier sondern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für die ganze Stadt zu beurteilen.
- Es braucht eine Aufwertung des Lebensraumes resp. des Wohnumfeldes.
- Es braucht einen Initialzündler mit hohem Symbolgehalt um zu zeigen, dass in diesem Quartier ein Aufbruch stattfindet.

2.4 Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern

Der Raumentwicklungskonzept REK zeigt eine weitgehende Kompatibilität mit dem Konsensszenario des Quartiers Basel-/Bernstrasse auf. BaBeL liegt zwischen dem dynamischen Wohn- und Arbeitsgebiet Luzern Nord und der Kernstadt. Die Basel- und die Bernstrasse sind Hauptverkehrsachsen. Die Strategie des Agglomerationsprogramms zielt laut REK darauf ab, die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten und dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr mehr Platz zur Verfügung zu stellen. Diese Entlastung ist aus Sicht BaBeL sehr erwünscht und könnte einen grossen Beitrag zur Aufwertung leisten. Weitere Bestätigungen des Konsensszenarios und der Zielsetzungen BaBeL sind die Aufwertung des Flussraumes, der bessere Zugang zu Naherholungsgebieten (Gütschwald), die Ausstattung der einzelnen Quartiere mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen im Siedlungsgebiet (Lädliplatz, Spielplätze Dammgärtli und Sagenmattrain). Am meisten zu diskutieren wird das Hochhauskonzept geben, welches Teile des Quartiers BaBeL als geeignete Zonen für höhere Häuser bezeichnet. Im Konsensszenario BaBeL ist festgehalten, dass die Aufwertung nicht zu einer Verdrängung der bestehenden Bevölkerung führen soll, dass Nischennutzungen im Wohn- und Arbeitsbereich weiterhin möglich sein sollen. Im Zusammenhang mit dem REK ist die Frage, in welchem Mass die Aufwertung der Liegenschaften durch Sanierungen oder Neubauten erfolgen soll, kann und muss, wohl am umstrittensten.

3. Handlungsbereiche

Zentrale Orte: Kreuzstutz

Der Kreuzstutz ist im REK als zentraler Ort bezeichnet. Eine Stärkung des Kreuzstutzes als zentraler Ort (mit Versorgungsfunktion und S-Bahn-Haltestelle) wäre ein weiterer, wichtiger „Zünder“ für die weitere Entwicklung des Quartiers. Seine Versorgungsfunktion (Läden des täglichen Bedarfs, Drogerie, Post, Bancomat usw.) und die Anbindung an Frei- und Grünräume sind zu verbessern. Hier gilt es zusammen mit den Eigentümern, der Stadt und BaBeL tragfähige Lösungen zu finden.



Stadt am Wasser: Reussufer

Die Aufwertung des Reussufers zu einem attraktiven Naherholungsraumes läuft im Rahmen des BaBeL-Projektes mit der Stadtplanung. Für das Quartier bleibt dies ein zentrales Anliegen, insbesondere auch der Zugang zum Wasser. Dabei sind beide Reussufer einzubeziehen. Die Reussufer-Verdichtung und Uferpromenade entspricht der Aussage der differenzierten Entwicklung in den einzelnen Teilgebieten. Die Verkehrs- und Lärmemissionen sind zu minimieren.



Obere Reussinsel

Hier gilt es zusammen mit den Eigentümern, der Stadt und BaBeL Fragen des Ortsbildschutzes und Sanierung bzw. Neubau zu klären und tragfähige Lösungen zu finden.



Baselstrasse/Kasernenplatz

Ein Entwicklungsschwerpunkt wäre hier erwünscht. Hier gilt es zusammen mit den Eigentümern, der Stadt und BaBeL tragfähige Lösungen zu finden.



Lädeliplatz/Dammdurchbruch

Die Neugestaltung des Lädeliplatzes als geschützten rückwärtigen Zentrumsplatz mit vielfältigen Kooperationen verschiedener Nutzer/innen konnte realisiert werden. Der geplante Dammdurchbruch als Verbindungsachse von der Baselstrasse zum Reussufer (und später als Zugang zur S-Bahnhaltestelle „Gütsch/Kreuzstutz“), der diesem Platz die besondere Bedeutung gegeben hätte konnte aufgrund eines negativen Kreditentscheids des Grossen Stadtrats nicht realisiert werden. Im Agglomerationsprogramm und in der langfristigen SBB-Planung ist der Dammdurchbruch bzw. die S-Bahnhaltestelle (Voraussetzung: Tiefbahnhof) jedoch weiterhin enthalten.



Obere Bernstrasse

Die Bernstrasse hat ein grosses Potential für die bauliche Entwicklung. Allerdings bestehen auch Bestrebungen zur Charaktererhaltung und kleinparzellierten Erneuerung (Mix zwischen sanierten und neuen Häusern). Hier gilt es zusammen mit den Eigentümern, der Stadt, dem Quartiersverein Bernstrasse und BaBeL tragfähige Lösungen zu finden.



4. Liegenschaftenmonitoring

Im Rahmen des Liegenschaftenmonitorings wurden Vermietung, Verkauf, Mietzinse sowie Verkaufspreise von Wohn- und Geschäftsobjekten im BaBeL-Quartier beobachtet. Erfasst und ausgewertet wurden insbesondere Google Alerts, die täglich Links auf Vermietungsplattformen wie home.ch, comparis.ch usw. liefern. Mit zahlreichen Liegenschafteneigentümern erfolgt eine engere Zusammenarbeit.

Beispiele:

Der Neubau Sentipark (mit Aldi, Büros und Wohnungen) wurde 2011 eröffnet.



Die ersten Wohnungen der neuen Überbauung Gütschhöhe wurden 2011 bezogen.



Ein interessantes Bauprojekt im Quartier ist der Ersatz der Druckerei Bächler-Sidler durch ein Studentenwohnheim.



4.1 Städtische Liegenschaften



Städtische Liegenschaften obere Bernstrasse

Städtische Liegenschaften obere Bernstrasse

Begleitung Machbarkeitssudie und Vorbereitung Wettbewerb

Die Stadt Luzern hat in den 1970er Jahren im Hinblick auf die Verbreiterung der Bernstrasse einige Liegenschaften an der oberen Bernstrasse erworben. Diese sind seither vermietet. Als Unterhalt wurde aufgrund der internen Vorgaben nur der absolut Notwendige ausgeführt, obwohl seit längerem klar ist, dass das ursprüngliche Strassenprojekt nicht mehr realisiert werden wird. Entsprechend sind die Häuser seit einiger Zeit in einem sehr schlechten Zustand.

Mit der Erarbeitung des Liegenschaftenberichts der Stadt Luzern musste auch für diese Häuser eine Lösung gefunden werden. Die HSLU Luzern hat 2004 im Rahmen des BaBeL-Projektes eine Studie erstellt, in der der Erhalt der Häuser einem Ersatzneubau gegenüber gestellt wurde. In den Diskussionen im Stadtrat wurden neben Wirtschaftlichkeitsüberlegungen insbesondere die Quartierentwicklung diskutiert. In Berücksichtigung aller Faktoren wurde 2005 zugunsten von Ersatzneubauten entschieden. Seither verliefen Gespräche mit Nachbarliegenschaften erfolglos.

Vier interessierte Wohnbaugenossenschaften und die Stadt haben 2010 ein Luzerner Architekturbüro mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie über den möglichen Bebauungs-Perimeter beauftragt. Diese Arbeiten sind zurzeit im Gange. BaBeL-Präsident Guerino Riva als Mitglied einer der vier Wohnbaugenossenschaften war mitbeteiligt.

Seit Mitte 2011 liegt die Machbarkeitsstudie vor. Die Grundstücke werden voraussichtlich von der Stadt im Baurecht an die Baugenossenschaften ABL und Matt abgegeben mit

Vorgaben gemäss 2000-Watt-Gesellschaft. 2013 ist ein Architekturwettbewerb geplant. BaBeL-Präsident Guerino Riva wird voraussichtlich in der Wettbewerbsjury vertreten sein. Mit der Wohnbaugenossenschaften ABL wird im Rahmen des BaBeL-Aktionsplans 2012-14 eng zusammengearbeitet. Die Überbauung dürfte Leuchtturmcharakter für das BaBeL-Projekt erhalten.

Liegenschaften durch GSW

Begleitung Erwerb, Sanierungsprojekte, Vermietung

Die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) hat 2010 die Liegenschaft Lädelistrasse 21 sowie die Liegenschaften Baselstrasse 72 und 80 erworben. Der Stadtrat unterstützte den Kauf mit einem Beitrag aus dem Spezialfonds für Wohnbauförderung. Die GSW besitzt bereits diverse Liegenschaften im BaBeL-Quartier und vermietet seit 1984 günstigen Wohnraum für Personen und Familien mit einem kleinen Einkommen. Der Stiftung gehören diverse gemeinnützige Wohn(bau)-genossenschaften der Stadt Luzern, die Luzerner Kantonalbank sowie die Stadt Luzern an. BaBeL hat gute Kontakte zur GSW und ist bei der Vermietung und Sanierung der Liegenschaften einbezogen.

Mit der GSW wird im Rahmen des BaBeL-Aktionsplans 2012-14 eng zusammengearbeitet.

Aktion 72 Stunden: Baselstrasse mal farbig!

Bemalung Liegenschaften durch Jugendorganisationen

Die Jubla St. Karl hat im Rahmen der schweizweiten Aktion 72 Stunden im BaBeL-Quartier farbige Akzente gesetzt, um das negative Image aufzuwerten. Von Donnerstag- bis Sonntagabend 9.-12. September 2010 haben rund 30 Jugendliche unter dem Motto „Baselstrasse mal farbig!“ mehrere Ladenetagen neu gestrichen. Am Wochenende feierten sie dies mit einem Kinderprogramm und einer offiziellen Enthüllung. „Wir hoffen, mit unserer Aktion weiteren Sanierungsaktionen im Quartier ebenfalls Gehör zu verschaffen!“ sagt Elena Pillotto, Leiterin Jubla St. Karl.

BaBeL unterstützte das Projekt mit Kontakten zu den Liegenschafteneigentümern und der Stadt. Die Jugendlichen erhielten fachlichen Support vom Malerunternehmerverband „luzerner-maler“; die Firmen Bosshard Farben und Lawil Gerüstbau, die GSW Luzern sowie die Restaurants Reussfähre und Crazy Cactus unterstützten das Projekt mit Infrastruktur und kostenlosen Dienstleistungen.

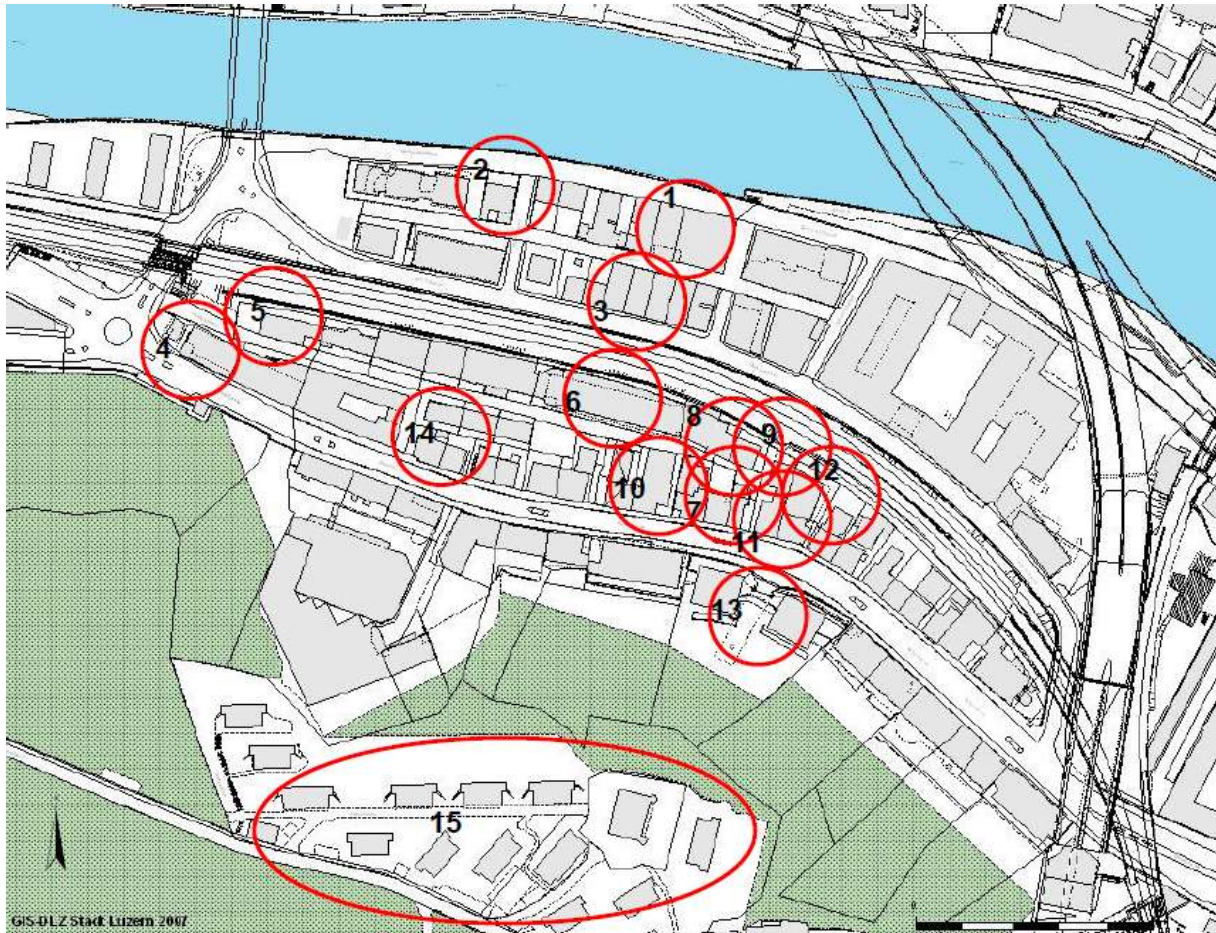


Städtische Liegenschaften (rot markiert)

4.2 Private Liegenschaften

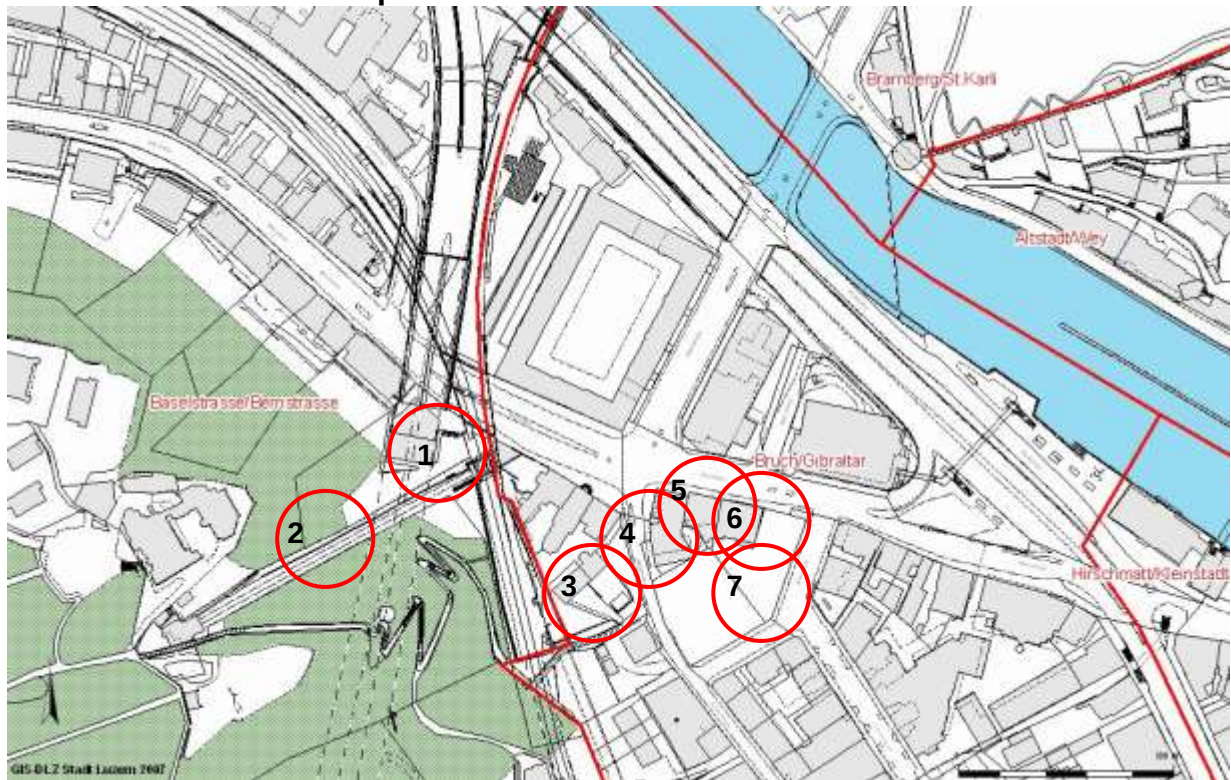
Eine positive Entwicklung zeigte sich bei den privaten Liegenschaften. Zahlreiche Sanierungen erfolgten in den letzten Jahren im BaBeL-Quartier.

Baselstrasse



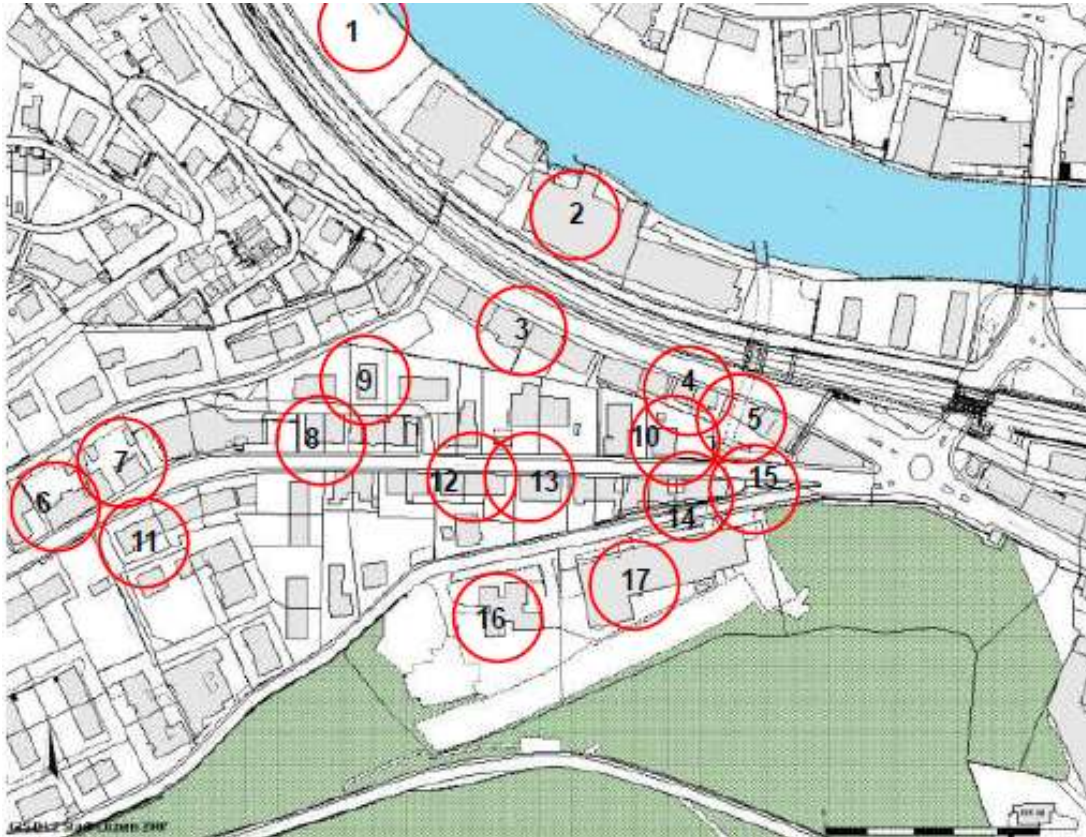
1. Neubau Sentimattstrasse 7-9 (J. Schumacher) 2007
2. Sanierung Restaurant Reussfähre Sentimattstrasse 14 2007
3. Sanierung Dammstrasse 13 2009
4. Baselstrasse 82: Besprechung mit Eigentümer 2007
5. Lädelistrasse 40: Verkauf geplant 2008
6. Lädelistrasse 12: Neuer Eigentümer Carosseriewerkstatt 2008
7. Sanierung Restaurant Gewerbehalle 2008
8. Sanierung Lädelistrasse 6 2009, Landerwerb 2008
9. Lädelistrasse 4 Landerwerb 2008
10. Neuer Eigentümer, Sanierung Bernstrasse 50 2009
11. Sanierung Bernstrasse 44 2008
12. Sanierung Bernstrasse 44a 2009
13. Verkauf geplant, Anfrage Nutzung Fellsenkeller 2008
14. Baselstrasse 72 (BaBeL-Büro), Lädelistrasse 21: Kauf durch GSW 2010
15. Neuüberbauung Gütsch im Bau, Gestaltungsplan 2009

Baselstrasse / Kasernenplatz



1. Erweiterungsbau Zugang A2
2. Gütschbahn geschlossen 2008, Schräglift geplant 2010
3. Neubau Gibraltarstr. 31 / Sanierung Gibraltarstr. 35
4. Gibraltarstrasse 34: Neue Nutzung ehem. Stiftung Bürozentrum 2009
5. Baselstrasse 15: Neunutzung als Studentenwohnungen ab 2010
6. Baselstrasse 13: neues Veranstaltungs- und Tanzlokal 2009
7. Baselstrasse/Gibraltarstrasse: Neuüberbauung mit Ladenlokal in Planung

Baselstrasse Kreuzstutz-Grenzweg Untere Bernstrasse



1. Reussinsel 40-46: Neubau 2006-2008
2. Reussinsel 28 und 32: Erwerb durch AXA Investment Managers Schweiz AG 2011, Änderung BZO in Wohnzone
3. Baselstrasse 91, 93, 99: Sanierungsprojekt GSW
4. Baselstrasse 81: Sanierung 2010
5. Brand überdachter Unterstand 2008
6. Sanierung Bernstrasse 58 2008
7. Neubau Bernstrasse 54/56 (J. Schumacher) 2008
8. Sanierung Bernstrasse 38/40 2008/9
9. Bernstrasse 28: Sanierung 2010
10. Sanierung Bernstrasse 8 2008
11. Bernstrasse 39: Sanierung 2010
12. Bernstrasse 19-21 Sanierung 2010
13. Bernstrasse 13-17 (Romano & Christen): Sanierung, Absicht Neuüberbauung
14. Bernstrasse 3 (R. Kiser): Verkaufsabsichten
15. Bernstrasse 1: Erwerb durch GSW
16. Sanierung Hochhaus Sagenmattstrasse 11 2008
17. Sagenmattstrasse 7: Neubauprojekt Bächler-Sidler

4.3 Preismonitoring

Das Monitoring in den Jahren 2008-11 verfolgte die Entwicklungen im Wohnungs- und Gewerbeflächemarkt. Neben relativ günstigen nicht renovierten Wohnungen sind immer mehr auch renovierte Wohnungen im mittleren Preissegment verfügbar. Bei den Gewerberäumen kommt es immer wieder zu Leerständen, die aufgrund der recht hohen Mietpreisen zum Teil lange anhalten.

Wohnungen

Preisbeispiele:

1-Zimmerwohnung	CHF 795
1-Zimmerwohnung (renoviert)	CHF 840
1-Zimmerwohnung (möbliert)	CHF 720
1-Zimmerwohnung (möbliert)	CHF 945
2 Zimmerwohnung	CHF 795
2 Zimmerwohnung	CHF 900
2 Zimmerwohnung (renoviert)	CHF 915
2 1/2-Zimmerwohnung (renoviert)	CHF 1275
3-Zimmerwohnung	CHF 668
3-Zimmerwohnung	CHF 930
3 Zimmer Attika-Wohnung	CHF 1350
3-Zimmerwohnung	CHF 1450
4-Zimmerwohnung	CHF 990
4-Zimmerwohnung	CHF 1325
4 1/2-Zimmer-Attika-Wohnung	CHF 2030
6-Zimmerwohnung	CHF 1000

Beispiel Preisentwicklung Baselstrasse 31 (comparis.ch):

Wohnung, 2. Etage, 1.5 Zi, 47 m ²	24.08.2006	CHF 800
Wohnung, 2. Etage, 2 Zi, 55 m ²	06.04.2006	CHF 970
Wohnung, 3. Etage, 2 Zi, 49 m ²	07.04.2009	CHF 950
Wohnung, 3. Etage, 3.5 Zi, 85 m ²	20.04.2010	CHF 1330
Wohnung, 4. Etage, 1.5 Zi, 47 m ²	07.10.2008	CHF 870
Wohnung, 4. Etage, 1.5 Zi, 47 m ²	01.08.2007	CHF 860
Wohnung, 4. Etage, 2.5 Zi, 75 m ²	20.04.2010	CHF 1150
Wohnung, 5. Etage, 1.5 Zi, 49 m ²	17.03.2009	CHF 890
Wohnung, 5. Etage, 1.5 Zi, 49 m ²	21.07.2007	CHF 750
Wohnung, 5. Etage, 2 Zi, 49 m ²	02.02.2007	CHF 960
Wohnung, 7. Etage, 3 Zi, 67 m ²	07.04.2009	CHF 1450
Wohnung, 7. Etage, 3 Zi, 67 m ²	03.11.2006	CHF 1480
Wohnung, 7. Etage, 4.5 Zi, 90 m ²	11.05.2006	CHF 1640

Ladenlokale

Beispiele neuer Läden:

- Veranstaltungs- und Tanzlokal sousol, Baselstrasse 13
- Velogeschäft, Baselstrasse/Gibraltarstrasse 34
- Aggarwal, Baselstrasse 45 (nach 2 Jahren wieder geschlossen)
- Scorpion Discount, Baselstrasse 47 (nach 4 Jahren wieder geschlossen)
- Sivaji's Travel, Baselstr. 53
- Coiffure Arlete, Baselstr. 56
- Sarah Coiffeur, Baselstr. 58
- Beauty Nail, Baselstr. 58
- Modeladen, Baselstrasse 70 (nach 2 Jahren wieder geschlossen)
- Bay Com, Bernstrasse 54/56



Preisbeispiele Ladenlokale:



Baselstrasse 47
Ladenfläche 170 m² Fr. 3'460.-
Jahresmiete Fr./m² 244



Baselstrasse 70
Ladenräumlichkeiten auf 2 Etagen
Ladenfläche 100 m² Fr. 2'250.-
Jahresmiete Fr./m² 270

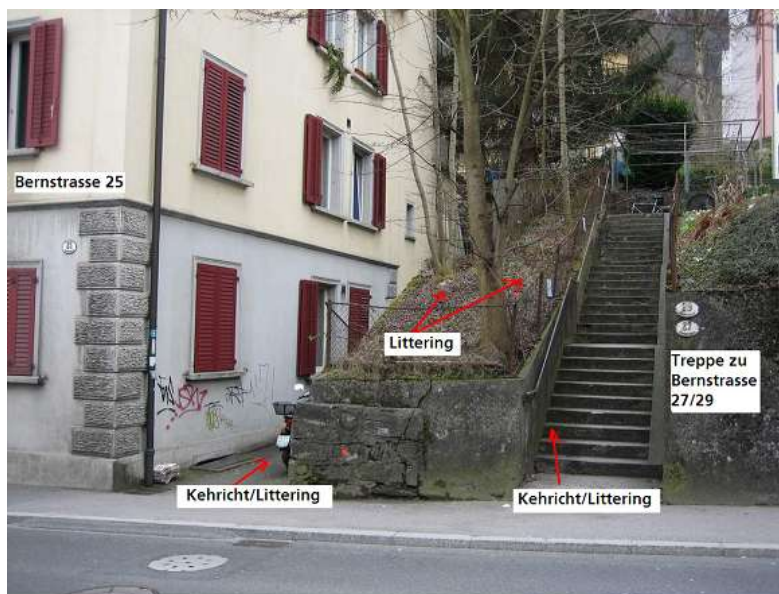
4.4 Littering

Das Thema Abfall/Littering ging aus einer Bedürfnisabklärung bei den Gewerbetreibenden und Liegenschafteneigentümern als drängendes Problem hervor. In einer Arbeitsgruppe mit Gewerbevertretern, dem Quartierpolizisten und dem Unterhaltschef im Strasseninspektorat der Stadt Luzern wird die Situation und die Entwicklung seit 2005 regelmässig analysiert. Bei Bedarf können jeweils rasch Massnahmen umgesetzt werden. Erfolge konnten insbesondere mit der Einführung von PET-Sammelstellen, der Verbesserung der Abfuhrsituation, dem Aufstellen von neuen Abfallkübeln mit teilweiser „Betreuung“ durch Gewerbetreibende erzielt werden.

Ein Monitoring zeigt für neuralgische Orte die aktuelle Situation und die zu ergreifenden Massnahmen.



Sammelstelle Dammgärtli



Treppe Bernstrasse 27/29

5. Liegenschaften in www.babelquartier.ch

BaBeL stellt seit 2008 den Liegenschafteneigentümer/innen und Bewohner/innen einen virtuellen Marktplatz zur Verfügung: www.babelquartier.ch > Mitmachen/Mieten.

Inserate zu Vermietung und Suche von Wohnungen und Lokalen für Gewerbe oder Freizeit sowie Ideen und Informationen für das Quartier werden kostenlos im Internet publiziert und im BaBeL Newsletter (Info-Mail) weiter verbreitet. Zudem werden Räume für Anlässe vermittelt und diverse Möglichkeiten zum Mitmachen im Quartier angeboten. Dieses Angebot wurde allerdings bisher nur wenig genutzt.

Angebote und Veranstaltungen werden auch im BaBeL Street Channel aufgenommen. Der BaBeL Street Channel mit dem Monitor bei der Bushaltestelle "Gütsch" an der Baselstrasse sendet rund um die Uhr Veranstaltungshinweise für das Quartier sowie Kurzfilme zu Menschen, Läden und Veranstaltungen im Quartier. Das Programm wechselt 2-3 Mal pro Monat. Die Bevölkerung und die Quartierkräfte sind aufgerufen, Fotos, Filme, Veranstaltungshinweise usw. beizutragen.

BaBeL: Mitmachen/Mieten x

www.babelquartier.ch/detail.php?id=51

Aktuell (PDF) | Quartieragenda (PDF) | Kids-Agenda (PDF) | Quartierkarte | Kontakt | Links | Impressum | Home

Mitmachen/Mieten

Marktplatz

Aktuelle Mietangebote Wohnungen/Gewerbe

BaBeL Arbeitsgruppen

BaBeL Channel

BaBeL Filme

BaBeL Journal

BaBeL Quartierfonds

Beratung

Mitmachen

Religionen

Räume für Anlässe

Tauschen

Verein BaBeL

Wohnen in der Schweiz

[Liste als PDF](#)

Aktuelle Mietangebote Wohnungen/Gewerbe

Formular für Wohnungssuchende

Formular für Gewerberäume

Informationen:
Esther Camara
BaBeL Partizipation
Tel. 041 241 10 09
Esther.Camara@babelquartier.ch

WOHNUNGEN/LOKALE ZU VERMIETEN

BaBeL hilft Ihnen eine Wohnung oder einen Gewerberaum zu finden oder zu vermieten.

Schöne Wohnung zu vermieten an der Baselstrasse 31, da ich einen Nachmieter suche auf 1.12.2012
[www.tutti.ch/luzern/luzern/immobilien/wohnung/mietangebote/ Helle_Grosse_1_5_Luzern_2353485.htm](http://www.tutti.ch/luzern/luzern/immobilien/wohnung/mietangebote/Helle_Grosse_1_5_Luzern_2353485.htm)
Pascal Bassi, Tel. 076 572 23 68
luzernschweiz@gmail.com

Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum: www.gsw-luzern.ch > Immobilienangebote

Sitzungszimmer mit wunderbarem Blick auf die Reuss anzubieten:
Miete: 50.- pro ca.1/2 Tag
(für vielfaches Mieten können wir eine andere Vereinbarung treffen)
Kleine Küche, WC, separater Eingang, WLAN
2 Sofas, 1 Tisch mit 6 Stühlen, 1 Töggelikasten, 51 m2
St. Karlstrasse 41, T: 041 240 90 09
Theo Klingele theo@creadrom.ch

BaBeL: BaBeL Projekte - Babel
www.babelquartier.ch/detail.php?id=49

Aktuell (PDF) | Quartieragenda (PDF) | Kids-Agenda (PDF) | Quartierkarte | Kontakt | Links | Impressum | Home

BaBeL Projekte



Projekte

- BaBeL Bahndamm-Durchbruch
- BaBeL Gewerbe
- BaBeL Liegenschaften**
- BaBeL Pressespiegel
- BaBeL Reussufer
- BaBeL Unterlagen
- NaQu Bundesprojekt
- NFP 54
- Liste als PDF

BaBeL Liegenschaften

Quartier erneuern

Stellungnahme BaBeL zur Revision BZO
Revision BZO und Raumentwicklungskonzept
Stadtplanung
Energieberatung
Aktion Sprayfrei
Hausanalyse





SCHLÜSSEL ZUR BAULICHEN ENTWICKLUNG

Der Verein BaBeL führt den langfristig angelegten, interdisziplinären Entwicklungsprozess im Gebiet Basel-/Bernstrasse mit dem Ziel weiter, das Quartier nachhaltig aufzuwerten. Dazu gehören insbesondere die Liegenschaften. BaBeL will mit den Liegenschafteneigentümern zusammenarbeiten, gemeinsame Lösungen für die Aufwertung des Quartiers erarbeiten und Hilfestellungen anbieten. Siehe auch den "virtuellen Marktplatz".

Revision Bau- und Zonenordnung

Alle Dokumente, Pläne unter www.zukunft.stadtluern.ch.
 Oktober-Dezember 2010: Vernehmlassung, Ausstellung im Stadthauspark.
 25. Januar 2010: Präsentation der Ausstellung im Stadthaus zur Revision BZO/Bebauungsplan Basel-/Bernstrasse.
 23. Juni 2008: Diskussionsveranstaltung zum Raumentwicklungskonzept und zur baulichen Entwicklung des BaBeL-Quartiers.
 9. Juni 2008: Quartierrundgang zum Raumentwicklungskonzept.
 12. März 2008: Information der Liegenschafteneigentümer über das Projekt BaBeL, den Stand der Revision der Bau- und Zonenordnung sowie die Energieberatung.

Hausanalyse

Die Hausanalyse gibt einen standardisierten Einblick in den Zustand einer Liegenschaft, ihre Mängel und Entwicklungsperspektiven. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt auf, welche Wege tragbar sind. Interessenten melden sich bei info@babelquartier.ch.

Shops und Business | Entdecken | Mitmachen/Mieten | BaBeL Kids | BaBeL Projekte | Veranstaltungen |

6. Informationsveranstaltung für Liegenschafteneigentümer

Mindestens einmal pro Jahr werden die Liegenschafteneigentümer zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Bei Bedarf können spezifische Themen auch in einer Arbeitsgruppe Liegenschafteneigentümer (analog AG Verkehr) bearbeitet werden. Daraus könnte sich auch eine Interessengemeinschaft der Liegenschafteneigentümer bilden. Die Mitarbeit ist auch in der regelmässigen Offenen Quartierkräftesitzung (bis 2008) oder anderen Arbeitsgruppen möglich. Das Interesse an einer Arbeitsgruppe und an der Interessengemeinschaft war bis Ende 2012 noch nicht gegeben (vgl. 7).

2008

Veranstaltung zur BZO-Revision und Energieberatung

Am 12. März 2008 wurden die Liegenschafteneigentümer über das Projekt BaBeL, den Stand der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern sowie die Energieberatung informiert.

Rundgang und Veranstaltung zum Raumentwicklungskonzept

Am 9. Juni 2008 fand ein Quartierrundgang und am 23. Juni 2008 eine Diskussionsveranstaltung zum Raumentwicklungskonzept und zur baulichen Entwicklung des BaBeL-Quartiers statt. Die Bemerkungen und Interessen der Eigentümer und Bevölkerung wurden aufgenommen und flossen in die Stellungnahme des Vereins BaBeL zuhanden des Stadtrates.

Veranstaltung zum Dammdurchbruch/Lädeliplatz und Reussufer

Am 12. November 2008 organisierte BaBeL im Sentisaal eine Informations- und Mitwirkungsveranstaltung zu den Themen Dammdurchbruch und Neugestaltung Lädeliplatz sowie Gestaltung des Reussufers insbesondere mit den Liegenschafteneigentümern.

2009

Veranstaltung zum Lärmschutz SBB

Am 14. September 2009 organisierte BaBeL mit der Stadt Luzern und den SBB eine Informationsveranstaltung zum Auflageprojekt Lärmschutz SBB insbesondere mit den Liegenschafteneigentümern.

2010

Veranstaltung zur Ausstellung BZO-Revision

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern aus dem Jahr 1994 wurde 2009/2010 überarbeitet. BaBeL organisierte für die Liegenschafteneigentümer/innen und interessierte Bewohner/innen im Januar 2010 eine Führung und Präsentation der Ausstellung in der Stadtverwaltung. Ende 2010 fand die öffentliche Mitwirkung, im Sommer 2011 die öffentliche Auflage statt. BaBeL hat zusammen mit interessierten Liegenschafteneigentümer/innen und Bewohner/innen eine Stellungnahme verfasst. Die neue BZO wird voraussichtlich 2013 in Kraft treten.

2011

Veranstaltung Hangsanierung Baselstrasse

Der Gütschhang oberhalb der Baselstrasse ist nicht stabil und weiterhin hangrutschgefährdet. Um den dauerhaften Schutz von Menschen und Sachwerten gewährleisten zu können, sind umfangreiche Sicherheitsholzschnitte und Schutzbauten notwendig. Im Februar 2011 informierten BaBeL und die Stadt Luzern an einer Orientierungsversammlung über das Projekt und den vorgesehen Ablauf.

Für das Bauvorhaben waren umfangreiche Holzschlagarbeiten notwendig. Die gefällten Baumstämme wurden mit dem Helikopter ausgeflogen. Deshalb waren rigorose Sicherheitsvorkehrungen und Wegsperrungen im Gütschwald nötig. Die Ausführung der Sicherheitsholzerei erfolgte vom 14.-23. März 2011 und ebenfalls im März 2011 wurden Sicherheitsnetze oberhalb der Wohnhäuser montiert.

Zukunftsworkshop vom 26. Mai 2011

Der jährliche BaBeL-Anlass für die Bevölkerung und insbesondere auch Liegenschafteneigentümer fand am 26. Mai 2011 in Form eines Zukunftswshops und einer öffentlichen Informations- und Mitgliederversammlung statt. Die drei Workshop behandelten die Themen Gewerbe/Liegenschaften, Kinder/Jugend und Belastungsmanagement (Drogenstrich, Littering). Unter den rund 50 Teilnehmenden waren auch Liegenschafteneigentümer dabei. Die Resultate der Workshops flossen in den BaBeL-Aktionsplan 2012-14.

Workshop zum Thema Gewerbe/Liegenschaften

Moderation: Thomas Glatthard

Anwesend: Verena Steiner (BWO), Ursula Bachmann (HSLU), Alex Willener (HSLU), Colette Peter (HSLU), Tom Steiner (HSLU), Urs Häner (Sentitreff), Albert Schwarzenbach (Gr. Stadtrat), Korintha Bärtsch (Gr. Stadtrat), Domink Müller (Sousol), Josef Schumacher, Dieter Ehrenberger

Gewerbe

z.T. lange leere Ladenlokale
teure Mieten
immer noch hohe Fluktuation
einige Läden werden bei Pensionierung der Inhaber schliessen
Gefahr durch Aldi: Verdrängung kleiner Läden
keine Parkplätze
keine Erweiterungsmöglichkeiten: Wegzug von Firmen
Zwischennutzungen durch HSLU Kunst und Design prüfen
> Projekt Städtebau, Gewerbecluster mit HSLU wäre sinnvoll (Schlüsselareal)

Liegenschaften

- städtische Liegenschaften obere Bernstrasse: sollte rasch realisiert werden
 - GSW: Erwerb von Liegenschaften ist sinnvoll
 - private Sanierungen fördern; Sanierungen haben erfreulicherweise zugenommen (ca. 50% bei Handänderungen)
 - Aussenräume aufwerten
 - Hauptproblem: Verkehr (keine Handlungsoption)
- > Orte für Diskussion schaffen; unterschiedliche Haltungen müssen ausdiskutiert werden

2012

Veranstaltung Strassenraumgestaltung

Im Rahmen der Arbeitsgruppe Strassen- und Aussenräume wurden 2012 auch die Liegenschafteneigentümer eingeladen, um ihre Wünsche und Vorstellungen einzubringen.

7. Fragebogen/Interviews Liegenschafteneigentümer

Im Hinblick auf den Bericht und Antrag (B+A) an den Grossen Stadtrat (Stadtparlament) für die Fortsetzung des Projektes BaBeL ab 2012 wurden Fragebogen/Interviews mit diversen Zielgruppen vorbereitet.

Die Umfrage bei den Liegenschafteneigentümern beinhaltete insbesondere folgende Themen:

Mitarbeit in Arbeitsgruppe

Aufbau Interessengemeinschaft

Wunsch nach Hausanalyse (standardisiertes Beurteilungswerkzeug von Liegenschaften)

Wunsch nach Sanierungsberatung

Weiterentwicklung Marktplatz

Einsatz Broschüre «Wohnen in der Schweiz»

Informationen für Abwärtspersonen

Die Befragung fand im Frühling 2011 statt. Der Rücklauf war gering und zeigte zwar Wertschätzung für BaBeL und Interesse an Anlässen aber wenig Interesse an einer engeren Zusammenarbeit im Rahmen einer Arbeitsgruppe oder Interessengemeinschaft. Die führte zum Entscheid, bei der Umsetzung des BaBeL-Aktionsplans 2012-14 zwar weiterhin Anlässe für alle Liegenschafteneigentümer anzubieten, aber das Projekt mit einer kleinen Gruppe interessierter Liegenschafteneigentümern weiterzuführen.

Die Antworten im Einzelnen:

Wie gut kennen Sie das BaBeL-Quartier?

Gut bekannt; Entwicklung positiv

Wie gut kennen Sie das BaBeL-Projekt?

Gutes Projekt

Welche Erwartungen haben Sie an das BaBeL-Projekt?

Wunsch weniger Verkehr

Erhalten Sie regelmässig das BaBeL-Journal und den BaBeL-Newsletter?

Gut bekannt

Möchten Sie im BaBeL-Journal und im BaBeL-Newsletter publizieren?

Kennen Sie den "Marktplatz" im Internet? www.babelquartier.ch/detail.php?id=51

wenig bekannt und genutzt

Kennen Sie die Broschüre «Wohnen in der Schweiz» in 11 Sprachen? www.babelquartier.ch/detail.php?id=73

bekannt bei Liegenschaftsverwaltungen

Haben Sie Interesse an Informationen für Abwärtspersonen?

wenig Interesse

Haben Sie Umbau- oder Neubauprojekte?

wenig Interesse; eine Verwaltung hat Interesse an Erwerb weiterer Liegenschaften ab 20 Wohnungen; auch Areal HSLU

Kennen Sie die "Hausanalyse" für standardisierten Einblick in den Zustand einer Liegenschaft, ihre Mängel, Entwicklungsperspektiven und Wirtschaftlichkeitsberechnung? www.babelquartier.ch/detail.php?id=49

z.T. Bekannt, aber kein Interesse an Unterstützung durch BaBeL

Haben Sie Interesse zur Mitarbeit in einer BaBeL-Arbeitsgruppe Liegenschaften?

an Anlässen interessiert, kein Interesse an Arbeitsgruppe

Haben Sie Interesse am Aufbau Interessengemeinschaft BaBeL Liegenschaften?

kein Interesse

8. BaBeL-Aktionsplans 2012-14

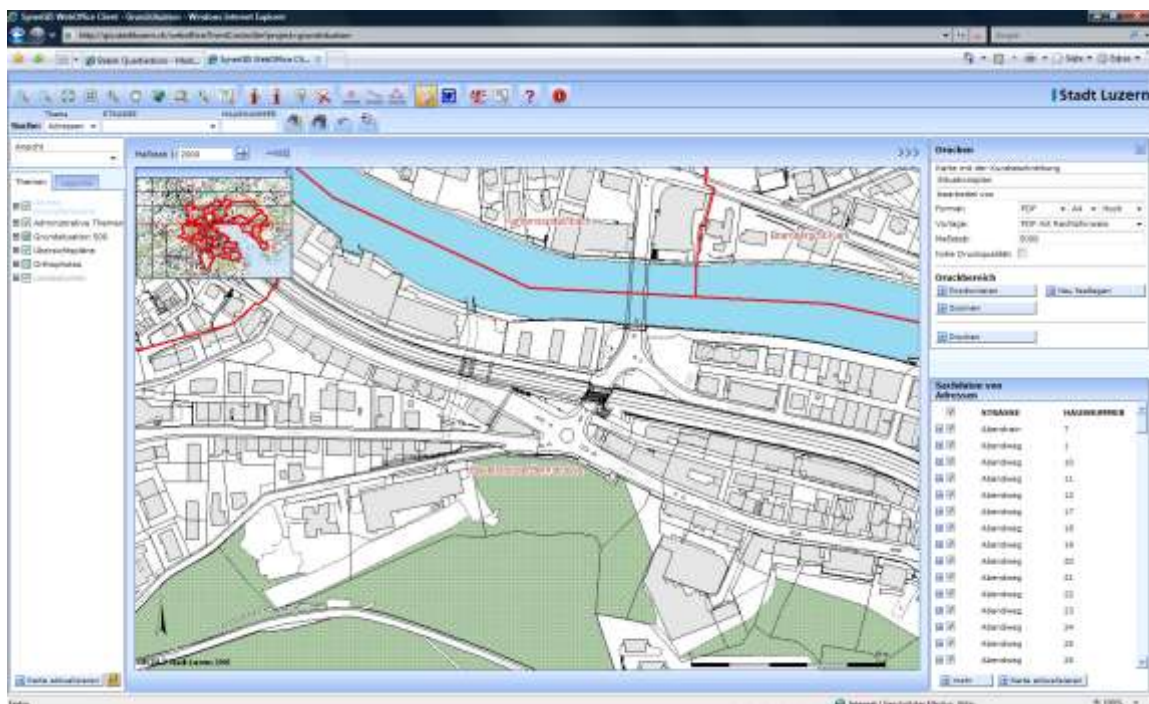
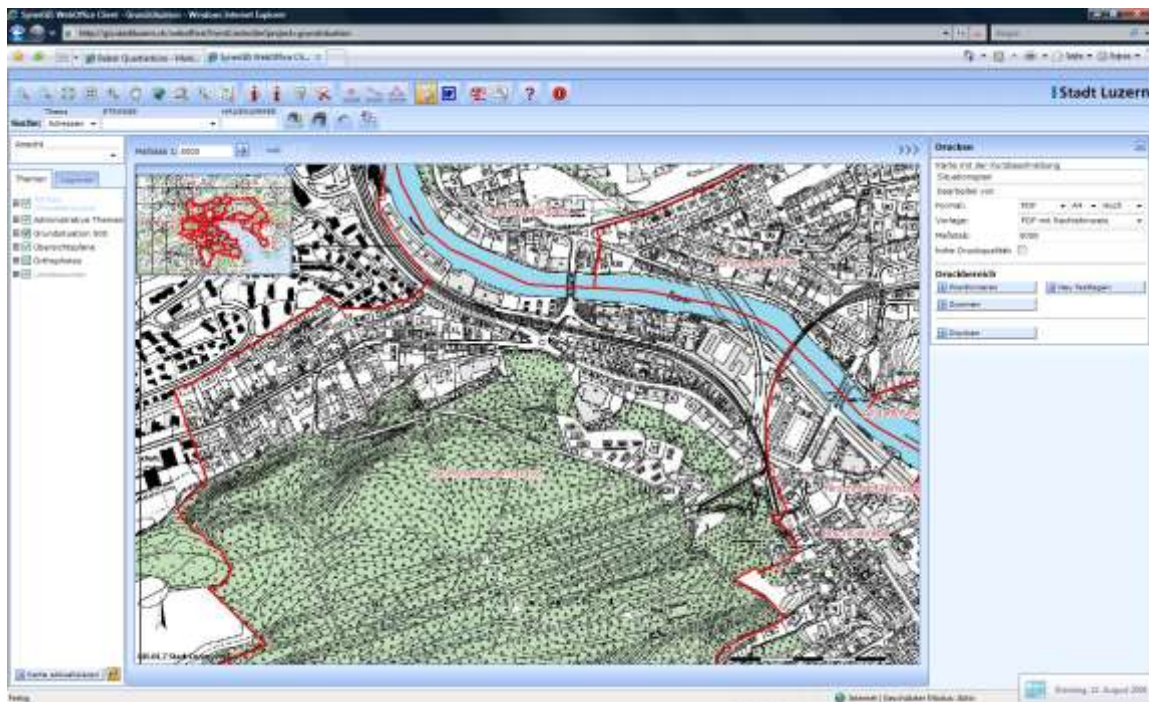
Im BaBeL-Aktionsplan 2012-14, der in der Aktenaufgabe zum B+A Quartier- und Stadtteilpolitik 2011 aufgelegt ist, sind folgende Schwerpunkte vorgesehen: Liegenschaften, Gewerbe, Strassenraumgestaltung sowie übergeordnet die Definition des Schlüsselareals und der Leuchtturmprojekte.

9. WebGIS Liegenschaften

Geprüft wurde, wie weit das WebGIS der Stadt Luzern für das Liegenschaftenmonitoring eingesetzt werden kann.

Zurzeit besteht das WebGIS für die Liegenschaften. Im Aufbau sind auch die Themen Raumplanung, Bauinventar, Luftbilder. Das ewl führt den Leitungskataster im WebGIS und neu sämtliche Leitungsdaten.

Für BaBeL ist zurzeit der Zugriff auf das WebGIS Liegenschaften möglich.



Luftbilder mit guter Auflösung sind bereits verfügbar.



10. Wirkungen

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Liegenschaften im Privatbesitz saniert oder neu gebaut. Das Interesse einzelner Eigentümer und Investoren an Investitionen im BaBeL-Quartier ist vorhanden. Gerade im Bereich des Lädéliplatzes hat sich eine erfreuliche Dynamik entwickelt. Auch an der Bernstrasse, wo die Stadt mehrere Liegenschaften besitzt, und um den Kreuzstutz ist eine interessante Entwicklung absehbar.

Mit der Stadtplanung (Raumentwicklungskonzept und Revision BZO) ist eine zusätzliche Dynamik entstanden, im Grossen Stadtrat wurden sogar Planungsstudien im Hinblick auf einen Entwicklungsschwerpunkt Baselstrasse verlangt. Im Rahmen des BaBeL-Aktionsplans 2012-14 sollen die Vorgaben näher präzisiert werden.

Die Liegenschaftsanalyse der Hochschule Luzern Architektur und Technik von 2003 wurde aus Kapazitätsgründen nicht aktualisiert und nachgeführt. Das BaBeL Liegenschaftsmonitoring beschränkt sich auf Sanierungs-/Bautätigkeit, Handänderungen, Vermietung. Die GIS-Unterstützung ist erst im Anfangsstadium, da das städtische GIS noch nicht alle Daten enthält bzw. vernetzt.

Der Kontakt zu den Liegenschafteneigentümern ist im Aufbau und ist weiter zu vertiefen. Primär wird eine Unterstützung bei der Vermietung von Wohnungen und Gewerbelokalen angeboten. BaBeL ist es sehr daran gelegen, dass frei werdende Wohnungen oder Lokale möglichst an eine Mieterschaft vergeben werden, die dem Quartier zuträglich ist. Einen Grossteil der möglichen Mietinteressenten kennen die BaBeL Mitarbeitenden schon länger aus den BaBeL-Projekten und der Freizeitbetreuung der Kinder. BaBeL kann so die Erfahrungen mit den Liegenschafteneigentümern teilen.

Die BaBeL Geschäftsstelle führt eine Liste über Anfragen und Angeboten sowie zu den Gebäuden (Art der Wohnungen, Preis). Formulare für Wohnungs- und Gewerbelokalsuche (siehe Anhang) sind auch im Internet. Über Google Alerts sind aktuelle freie Wohnungen bekannt inkl. Übersicht Mietpreise. BaBeL pflegt zudem Kontakte zur Kreativwirtschaft und kann Zwischennutzungen vermitteln.

Mit jährlichen Veranstaltungen sollen weiterhin Liegenschafteneigentümer angesprochen werden. Ein regelmässiger Informationsfluss mittels E-Mail-Newsletter besteht zu einer interessierten Gruppe von Liegenschafteneigentümern. Eine Arbeitsgruppe oder sogar Interessengruppe ist aber zurzeit nicht absehbar.

Organisation und Aufwand

Das Projekt Liegenschaften ist Teil der jeweiligen BaBeL Aktionspläne, auch des aktuellen Aktionsplans 2012-14. Es liegt in der Verantwortung des BaBeL Projektteams. Die Leitung und Realisierung liegt bei der Geschäftsstelle des Vereins BaBeL und wird seit 2012 operativ geführt von Esther Camara-Stillhart, BaBeL-Partizipation. Pro Jahr werden rund 100 Stunden in diese Aktivitäten investiert.

11. Schlussfolgerungen

BaBeL wird schweizweit als Modellprojekt wahrgenommen. Dies bestätigen Rückmeldungen und Aussagen von Mitarbeitenden diverser Bundesämter und des Kantons sowie auch häufige Anfragen für Präsentationen an Fachtagungen. Insbesondere finden die Kontinuität des Prozesses und der Einbezug des Humankapitals grosse Beachtung (vgl. NFP 54 Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung und Ethikpreis 2009). In den vergangenen Jahren ist es gelungen, dem Quartier höhere Aufmerksamkeit zu verschaffen und zwar sowohl bei der Bevölkerung wie auch bei all den Akteurinnen und Akteuren, die im Rahmen ihres privaten oder beruflichen Engagements Einfluss auf die weitere Entwicklung des Quartiers haben.

Ein Quartierentwicklungsprozess kann nur gelingen, wenn die Projektmethodik klar auf die Beteiligung der unterschiedlichen Anspruchsgruppen und Entscheidtragenden ausgelegt ist. Dies galt im Projekt BaBeL für die Analysephase, die Erarbeitung eines Konsensszenarios und die Umsetzungsphase. Die unterschiedlichen Anspruchsgruppen und Entscheidtragenden konnten den Prozess und die Zielsetzung mitgestalten und sich so mit dem Projekt identifizieren. In der ersten Phase hat die Projektleitung denn auch den Slogan „Mitverändern“ im Logo verwendet, um die Wichtigkeit der Partizipation zu betonen.

„BaBeL“ hat sich von Beginn an als „nachhaltiger“ Quartierentwicklungsprozess bezeichnet. Um diese Nachhaltigkeit zu erreichen, war ein zentrales Ziel des Prozesses, die Kräfte im Quartier so zu stärken, dass sie den Prozess längerfristig weitertragen können. Das ist gelungen: BaBeL wurde von der Hochschule Luzern in Partnerschaft mit der Stadt Luzern gestartet. Der Projektleitung ist es gelungen, das Vertrauen der Quartierkräfte zu gewinnen. Diese haben den Prozess zunehmend intensiv mitgestaltet und tragen die Quartierentwicklung nun in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern im Anfang 2007 gegründeten Verein BaBeL weiter. Durch den BaBeL-Prozess wurde zunehmend auch Know-how im Quartier selbst aufgebaut. Auch nach Abschluss der ersten Projektphase und dem damit verbundenen Ausstieg der Hochschule Luzern aus der Projektleitung konnte der Prozess weitergeführt werden. Bis Ende 2014 ist der jährliche städtische Beitrag von Fr. 120'000 gesichert. Die zahlreichen Teilprojekte müssen über weitere Finanzquellen (Stiftungen, kantonale Beiträge, Spenden) laufend gesichert werden.

Alteingesessene Quartierkräfte wie der Quartierverein Bernstrasse, die Pfarrei St. Karl, der Verein Sentitreff wurden nicht verdrängt, sondern gestärkt. Sowohl auf strategischer wie auf operativer Ebene wird eng zusammengearbeitet. Die gemeinsame Dachorganisation Verein BaBeL schafft Verbindlichkeit in der Zusammenarbeit und hilft, Synergien zu nutzen. Freiwillig Engagierte und bezahltes Personal der Institutionen erhielten durch BaBeL Anerkennung und Motivation zur Weiterarbeit. Sichtbar wird die enge Zusammenarbeit in der BaBeL-Agenda, die zweimonatlich erscheint. Durch dieses Instrument wurden die Aktivitäten der unterschiedlichen Organisationen besser miteinander koordiniert und einer breiteren Bevölkerung zugänglich gemacht. An breit angelegten Quartierfesten wie dem Brückenfest von 2009 und dem Schulhausfest 2011 beteiligen sich regelmässig bis zu 30 Organisationen im Quartier.

Insgesamt liessen sich in der bisherigen Projektzeit mehr nachweisbare Wirkungen im sozio-kulturellen Bereich erzielen als im Bereich der Liegenschaften und Aufwertung der Aussenräume beziehungsweise der Infrastrukturen. Letztere haben eine deutlich längere Vorlaufzeit und bedingen höhere Investitionen. Gleichwohl konnten auch auf dieser Ebene einige Erfolge erzielt werden. Zahlreiche Liegenschaften im Privatbesitz wurden in den letzten Jahren saniert oder neu gebaut. Das Interesse am BaBeL-Quartier als Wohnquartier aber auch als Ausgangs- und Shoppingmeile hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

Investitionen in die Liegenschaften und bauliche Massnahmen sind trotz der langen Vorlaufzeit lohnend, weil sie sichtbar und erlebbar sind und private Investitionen auslösen können. Eine Attraktivierung und Belebung des Reussufers ist bereits erfolgt. Die Planung des Dammdurchbruchs löste bereits eine positive Eigendynamik aus: So wurde das benachbarte alte Restaurant Gewerbehalle saniert und neu als Ort für Kulturelles und Kulinarisches positioniert, durch die Aussenbestuhlung erhielt der Lädliplatz schon vor der Neugestaltung die Funktion eines öffentlichen Treffpunktes.

Das subjektive Sicherheitsgefühl im BaBeL-Quartier konnte in den letzten Jahren wesentlich erhöht werden, wie eine im Oktober 2009 publizierte Demoscope-Studie zeigt. Das Projekt BaBeL zeigt aber auch, dass die Quartierentwicklung eine Langzeitaufgabe ist.

Anhang

Organisation BaBeL

Organigramm 2012



Arbeitsgruppen

BaBeL Kids
BaBeL Strings
Shop&Food
AG Santé
AG Aussen- und Strassenraum (bis 2011: AG Verkehr)
AG Littering
Gruppe Gewerbe
Gruppe Liegenschafteneigentümer
Quartierjury

Aktuelle Kontakte zur Hochschule Luzern

Soziale Arbeit: Shop&Food, Aussenraumgestaltung
Wirtschaft: Unterstützung BaBeL Gewerbe
Design und Kunst: Kunst im öffentlichen Raum, BaBeL Street Channel

Dokumente

Alex Willener, Dieter Geissbühler, Jürg Inderbitzin, Mark Ineichen, André Meier, Nika Spalinger, Sibylle Stolz Niederberger (Hrsg.):

Projekt BaBeL: Quartierentwicklung im Luzerner Untergrund

Einsichten – Ergebnisse – Erkenntnisse

vdf/interact, Zürich, Luzern 2008, ISBN 978-3-7281-3206-2

Durch integrierende Konzeptionen zur nachhaltigen Quartierentwicklung -

Das Projekt "Nachhaltige Quartierentwicklung BaBeL" (2008)

Quartierprofil Basel-/ Bernstrasse (2007)

Nachhaltige Quartierentwicklung: Quartierbericht BaBeL Phase 1 (2004)

Nachhaltige Quartierentwicklung: Quartierbericht BaBeL Phase 2 (2007)

NFP 54 Themenheft 1 (2009)

www.babelquartier.ch

Aktionsplan 2012-2014

Aktionsplan 2007-2011

Aktionsplan 2007-2009

www.babelquartier.ch

BaBeL Jahresbericht 2011

BaBeL Jahresbericht 2010

BaBeL Jahresbericht 2009

BaBeL Jahresbericht 2008

BaBeL Jahresbericht 2007

www.babelquartier.ch

Bericht und Antrag an Grossen Stadtrat 2008

Bericht und Antrag an Grossen Stadtrat 2004

www.babelquartier.ch

Eigentübertypen

Eigentübertyp	Basel-/Bernstrasse	Stadt Luzern
Privatperson (inkl. Erbengemeinschaft)	57.0%	66.6%
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder bewohnen die Mehrheit der Wohnungen)	9.4%	6.6%
Andere Wohnbaugenossenschaft	12.1%	2.9%
Immobilienfonds	0.0%	0.7%
Andere Immobiliengesellschaft	4.2%	3.7%
Baugesellschaft	0.4%	0.5%
Versicherung	0.0%	3.5%
Personalvorsorgeeinrichtung	1.9%	4.1%
Andere Stiftung	0.8%	1.6%
Verein	0.0%	1.0%
Andere Gesellschaft/Genossenschaft	4.9%	4.4%
Gemeinde, Kanton, Bund	9.4%	4.3%
Anderer Eigentübertyp	0.0%	0.0%
Anzahl Gebäude	265	6078

BFS 2000

Bau- und Renovationsperioden

Bauperiode	Basel-/Bernstrasse	Stadt Luzern
vor 1919	35%	23%
1919-1945	25%	26%
1946-1960	25%	20%
1961-1970	6%	10%
1971-1980	5%	9%
1981-1990	0%	6%
1991-2000	2%	5%
Anzahl Gebäude	265	6 078

Renovationsperiode	Basel-/Bernstrasse	Stadt Luzern
1971-1980	8%	6%
1981-1990	24%	14%
1991-2000	23%	28%
keine Renovation	45%	51%

BFS 2000

Beispiele Google Alerts:

[home.ch - zu vermieten: Wohnung, Reussinsel, 6003 Luzern Schweiz ...](#)

Reussinsel 40. Wohnung, 6003 **Luzern**, 2.5 Zimmer. Inserat online seit: 24.01.2011. Letztes Update am: 24.01.2011. googlemap. Street View verfügbar ...

[CH-6003 Luzern Schweiz, Reussinsel 46, zu vermieten, 3.5 Zimmer ...](#)

Immobilien Detailansicht. 6003 **Luzern**, **Reussinsel 46**. Direkt an der Reuss gelegen! ... Adresse: **Reussinsel 46**. 6003 **Luzern**. Schweiz, **Luzern** ...

[home.ch - zu vermieten: Wohnung, Reussinsel, 6003 Luzern Schweiz ...](#)

Reussinsel 46. Wohnung, 6003 **Luzern**, 3.5 Zimmer. Inserat online seit: 18.01.2011 . Letztes Update am: 18.01.2011. googlemap. Street View verfügbar ...

[1-Zimmerwohnung an der Reuss mit Sicht auf Gütsch & Pilatus ...](#)

Wohnung in **Luzern** zu vermieten, CHF 790.--: Helle, direkt an der Reuss gelegene Wohnung mit schöner Aussicht auf **Gütsch** & Pilatus. Einkauf, öffe...

[3½ Zimmer Wohnung in 6003 Luzern – Immobilienmarkt von comparis.ch](#)

Luzern, Zuhause am **Gütsch** Kein Bild vorhanden. 5½ Zimmer, 2'890 CHF · **Luzern**, 4 ½ Zimmerwohnung mit Stadthauscharakter Kein Bild vorhanden ...

[WG - Zimmer frei in Luzern](#)

Inserent, Sebastian Grunschel. **Bernstrasse 39**. 6002 **Luzern**. sebastiangrunschel@ msn.com. 078 628 01 83. Objektstandort, Schweiz. **Luzern**. **Bernstrasse 39** ...

[Wohnung mieten Luzern: Zuhause am Gütsch - ImmoScout24](#)

Wohnung mieten **Luzern**: Zuhause am **Gütsch**. ... Zuhause am **Gütsch**. Dieses Objekt jemandem per E-Mail weiterempfehlen · merken ...

[Zuhause am Gütsch, Luzern | Wohnung mieten | homegate.ch](#)

Wohnung in **Luzern** zu vermieten, CHF 2'890.--: Per 1. März 2011 sind die neuen, modernen 5 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnungen bezugsbereit. Aus...

[CH-6003 Luzern Schweiz, Reussinsel 42, zu vermieten, 4.5 Zimmer ...](#)

6003 **Luzern**, **Reussinsel 42**. Wohnen in **Luzern** - jung, urban und zeitgemäss! ... Adresse: **Reussinsel 42**. 6003 **Luzern**. Schweiz, **Luzern** ...

[home.ch - zu vermieten: Wohnung, Reussinsel, 6003 Luzern Schweiz ...](#)

Wohnen in Luzern - jung, urban und zeitgemäss! Reussinsel 42. Wohnung, 6003 Luzern, 4.5 Zimmer ... Luzern. **Reussinsel**, **Luzern** ...

[WG-Zimmer \(13m²\), Luzern, WG Zimmer in frischrenovierter grosser ...](#)

Bernstrasse 11, 6003 **Luzern**. Das Zimmer hat zwei grosse Fenster, Parkettboden, ist unmöbliert und gegen den Innenhof gerichtet. Die Wohnung befindet sich im ...

[CH-6003 Luzern Schweiz, Baselstrasse 27, zu vermieten Restaurant ...](#)

Versicherungsangebote; Steuerrechner; Ratgeber. Beschreibung; Bilder; Karte; Kontakt. Adresse: **Baselstrasse 27**.

Januar 2011

[CH-6003 Luzern Schweiz, Reussinsel 40, zu vermieten, 2.5 Zimmer ...](#)

Immobilien Detailansicht. 6003 **Luzern**, **Reussinsel 40**. Traumhaft Wohnen an der Reuss ... Adresse: **Reussinsel 40**. 6003 **Luzern**. Schweiz, **Luzern** ...

[1 Zimmer Coiffeursaloon in 6003 Luzern – Immobilienmarkt von ...](#)

Günstiger Coiffeursaloon mit Schaufenster an der **Baselstrasse 85** in **Luzern**. Interieur kann nach Absprache übernommen werden. ...

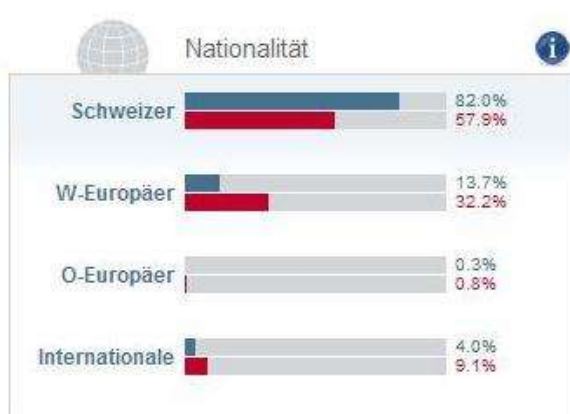
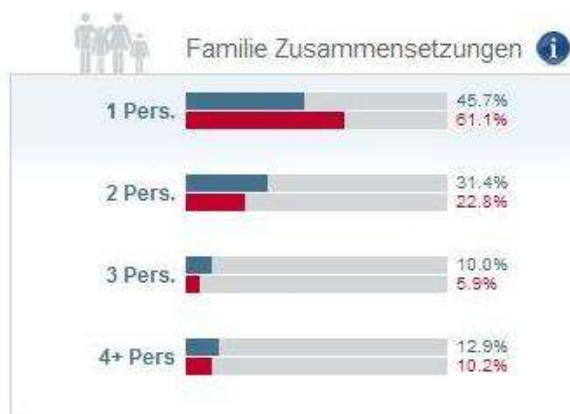
Social Facts auf home.ch

Luzern: Social-Facts®

home.ch-Leser wissen mehr. In Zusammenarbeit mit Microgis haben wir die wichtigsten Eckdaten für Wohnungssuchende zusammengestellt.

■ Luzern

■ Baselstrasse, Luzern



Volkszählung (VZ) 2000 / BFS / microgis. Betriebszählung (BZ) 2008 / BFS / microgis. Eidgenössische Steuerverwaltung 2011 / ESTV /



Formular Gewerbe/Atelier BaBeL-Quartier

Miet-Interessent/in:

Name: _____ Vorname: _____
Telefon: _____ Mobile-Tel.: _____
E-Mail: _____

Objekt:

Quadratmeter: _____
Miete bis Fr.: _____ ☐ pro QM / ☐ für alles
Bezug ab Datum: _____
Etage: ☐ Parterre / ☐ nicht wichtig
Lift: ☐ ja unbedingt / ☐ wenn möglich / ☐ nicht wichtig
Rollstuhlgängig: ☐ ja unbedingt / ☐ wenn möglich / ☐ nicht wichtig

Nutzungszweck: _____

Weitere Wünsche: _____

Woher kennen Sie uns: _____

Referenz: _____



Formular Wohnung BaBeL-Quartier

Miet-Interessent/in:

Name: _____ Vorname: _____

Telefon: _____ Mobile-Tel.: _____

E-Mail: _____

Anzahl Erwachsene: _____ Anzahl Kinder: _____

Objekt:

Zimmer: _____

Miete bis Fr.: _____

Bezug ab Datum: _____

Balkon/Sitzplatz: ☐ ja unbedingt / ☐ wenn möglich / ☐ nicht wichtig

Lift: ☐ ja unbedingt / ☐ wenn möglich / ☐ nicht wichtig

Rollstuhlgängig: ☐ ja unbedingt / ☐ wenn möglich / ☐ nicht wichtig

Haustiere: ☐ ja unbedingt / ☐ wenn möglich / ☐ nicht wichtig

Weitere Wünsche: _____

Woher kennen Sie uns: _____

Referenz: _____

Willkommen im Luzerner Babelquartier! Auf der Webseite www.babelquartier.ch erhalten Sie weitere spannende Informationen.

BaBeL Stellungnahme zur Revision BZO 2011

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur Revision der Bau- und Zonenordnung Stellung zu nehmen.

Das Projekt BaBeL „Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse“ umfasst den langfristig angelegten, interdisziplinären Entwicklungsprozess im Gebiet Basel-/Bernstrasse mit dem Ziel, das Quartier nachhaltig aufzuwerten. Träger des Projektes ist der Verein BaBeL, getragen von mehreren Quartierorganisationen und der Stadt Luzern.

Auswirkungen der BZO-Revision allgemein

Weil im BaBeL-Quartier eher die tieferen Einkommensschichten wohnen, lässt die Einschätzung, die BZO-Revision bewirke eine Verknappung des entsprechenden Wohnungsangebots (Erläuterungsbericht, Seite 29), natürlich aufhorchen. Stadtentwicklung darf nicht nur die besseren SteuerzahlerInnen im Auge haben, sondern muss auch für kleinere Portemonnaies zahlbaren Wohnraum sicherstellen.

Ähnliches gilt für das Augenmerk auf wertschöpfungsintensive Dienstleistungsunternehmen: Bei allem Verständnis für die Bedeutung solcher Ansiedlungen braucht es ebenso den Schutz kleingewerblicher Zonen. Das BaBeL-Quartier hat diesbezüglich eine hohe Qualität und gute Durchmischung, eine Verdrängung des Kleingewerbes wäre unerwünscht.

Dass die BZO-Revision punkto Wasserhaushalt klar negativ abschneidet (Erläuterungsbericht, S. 28/30), ist beunruhigend. Dem Trend zur Zunahme der versiegelten Fläche muss für künftige Generationen vermehrt Gegensteuer gegeben werden! Gerade im BaBeL-Quartier, das bereits eine übermässige Innenverdichtung kennt, wären gezielte Korrekturen wichtig.

Schlüsselareal Baselstrasse

Die Baselstrasse ist als Schlüsselareal zweiter Priorität bezeichnet. Das Projekt BaBeL wurde initiiert, um das Quartier nachhaltig aufzuwerten; dies zeigt bereits, dass ein akuter Handlungsbedarf besteht. Die Parlamentsdebatte zum Dammdurchbruch hat gezeigt, dass Investitionen blockiert werden, weil zuerst ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden muss. BaBeL ersucht den Stadtrat, die Priorität dieses Schlüsselareals zu erhöhen und die Schlüsselareal-Planung einzuleiten.

Stadt am Wasser – Reussufer

Die Aufwertung des Reussufers wird begrüsst. Die ausschliessliche Wohnnutzung darf jedoch das Kleingewerbe nicht verdrängen. Insbesondere soll der Druckereibetrieb an der Sentimattstrasse 6 in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

Kasernenplatz

Der Kasernenplatz als Tor zur Innenstadt und zum BaBeL-Quartier muss städtebaulich aufgewertet werden. Der Hinweis auf „mehrere erfolglose Versuche zur städtebaulichen Neuformulierung“ (EB, S. 41) darf nicht dazu führen, nun halt nichts zu machen.

Aktivitätsachsen, innerstädtische Bewegungsräume

Die Baselstrasse als vorstädtische Versorgungsachse präsentiert sich stark verkehrsgeprägt und ist Immissionen durch Strasse und Bahn ausgesetzt. Das Entwicklungspotential der Baselstrasse und der rückwärtigen Räume (Lädlistrasse) ist im Rahmen der Schlüsselareal-Planung aufzuzeigen. BaBeL unterstützt jedenfalls die Strategie, die Querverbindungen in die rückwärtigen Räume zu verbessern (EB, S. 42).

Die Bernstrasse entwickelt sich bis zum Grenzhof ebenfalls zu einer innerstädtischen Strasse, bei der die Gebäude ohne Vorgärten am Strassenraum angrenzen und multifunktionale Erdgeschossnutzungen vorliegen. Mit dem Verzicht auf die historisch gewachsenen Vorgärten geht die Gefahr einher, dass die Schlucht-Wirkung verstärkt wird. Die publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers und dergleichen in den Erdgeschossen sollen strassenseitig vorgelagerte qualitätsvolle Aussenbereiche einbeziehen.

Umzonungen

Areal 5 Bächler-Sidler: BaBeL unterstützt das vorliegende Bauprojekt für studentisches Wohnen und die Felswandsanierung.

Areal 48 Sentimattstrasse: Die ausschliessliche Wohnnutzung darf das Kleingewerbe nicht verdrängen. Insbesondere soll der Druckereibetrieb an der Sentimattstrasse 6 in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden (vgl. auch „Stadt am Wasser“).

Änderungen der Ortsbildschutzzonen

Die erweiterten Ortsbildschutzzonen sollen die sorgfältige Erneuerung und hohe qualitative Anforderungen an die Architektur garantieren, dürfen aber gute Erneuerung nicht verhindern.

Bau- und Zonenreglement

In Art. 7 (Wohn- und Arbeitszone) Absatz 2 sind Strassen- und Fussgängerbereiche erwähnt, entlang welcher Erdgeschosse für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe baulich vorzusehen sind. Darin müssen auch Büros, Ateliers und nicht störendes Kleingewerbe eingeschlossen sein.

Art. 14 Ortsbild-Schutzzonen: Die Ortsbildschutz-Vorschriften sollen die sorgfältige Erneuerung und hohe qualitative Anforderungen an die Architektur garantieren, dürfen aber gute Erneuerung nicht verhindern (vgl. auch „Änderungen der Ortsbildschutzzonen“).

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Für den Verein BaBeL
Guerino Riva
Präsident BaBeL

Urs Häner
Vizepräsident BaBeL