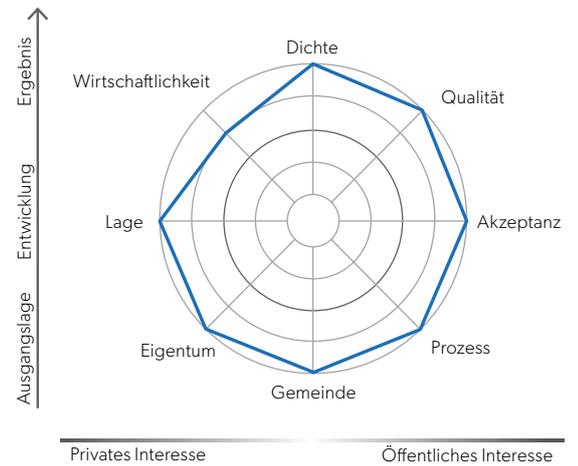


Neugestaltung der Place du Marché

Ein partizipativer Prozess unter dem Motto «Cœur de ville», mit dem unter Mitwirkung der Bevölkerung die öffentlichen Räume der Stadt aufgewertet werden sollten, führte zu einer erfolgreichen Neugestaltung der Place du Marché. Mit dem Square de la Savonnerie entstand zudem eine neue Grünanlage und auch die angrenzenden Strassen wurden neu gestaltet. Parallel dazu baute die Coop-Gruppe auf einer brachliegenden Parzelle an der Place du Marché ein neues Gebäude mit einer Coopfiliale und Wohnungen, während die Migros ihr bestehende Einkaufszentrum im Norden erneuerte. Diese Entwicklung entspricht einem Ziel des Richtplans für Lausanne West (SDOL), der im Stadtzentrum von Renens einen wichtigen Schwerpunkt der Innenentwicklung sieht.



Die neu gestaltete Place du Marché bietet der Bevölkerung von Renens einen Ort der Begegnung mit Geschäften für den täglichen Bedarf, einem wöchentlichen Markt und neuen Wohnungen. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

Ausgangslage

Seit 2006 beschäftigten sich die Stadtbehörden intensiv mit der Zukunft des Stadtzentrums und seiner öffentlichen Räume. Während mehreren Jahre führten sie zudem zusammen mit der Hochschule ARC einen partizipativen Prozess unter dem Motto «Cœur de ville» durch. Dieser führte insbesondere zur Neugestaltung der Place du Marché und ihrer Umgebung. Gleichzeitig plante die Coop-Gruppe, auf einer angrenzenden Parzelle in ihrem Besitz, eine Coopfiliale mit Wohnungen zu bauen. Dank der lokalen Verankerung und der Gesprächsbereitschaft von Coop konnte die Gemeinde mit dem Unternehmen über einige Punkte des Projekts verhandeln und unter anderem ihr Anliegen einer verbesserten sozialen Durchmischung einbringen.

Für die Neugestaltung des Platzes vergab die Stadt mehrere Studienaufträge. Die Beratungen der Jury fanden vor einem grossen Publikum statt. Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes hatte auch positive Auswirkungen auf private Bauten. So beschloss beispielsweise die Migros, ihr Einkaufszentrum an der Nordseite des Platzes zu renovieren und komplett neu zu strukturieren. Dabei erhielt der alte Bau aus den 1970er Jahren eine völlig neue Fassade. Die Neugestaltung der Place du Marché erstreckte sich aber auch auf die Umgebung des Platzes. Zwischen den Gebäuden entlang der Rue Neuve, die im Süden direkt auf den Platz führt und heute eine Fussgängerzone ist, wurden kleine Grünflächen geschaffen. Die nahegelegene Square de la Savonnerie hat sich in eine mit Bäumen bepflanzte Grünanlage verwandelt, die zum Entspannen und Spielen einlädt.

Bewertung

Lage

Renens ist nur sieben Zugminuten von Lausanne entfernt und verfügt somit über eine gute Lage. Von der Place du Marché ist man in 3 Minuten zu Fuss am Bahnhof (RER + Metro m1) und der Platz ist mitten in der Stadt gelegen und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Zudem wird direkt im Norden des Coop-Gebäudes (Avenue du 14-Avril) eine neue Tramlinie gebaut, die Renens direkt mit Lausanne verbindet. Nach Inbetriebnahme der neuen Tramlinie soll im Norden des Areals eine Baumallee gepflanzt werden: Die Mail du 14-Avril (ein öffentlicher Platz, auf dem früher das Ballspiel «Jeu de mail» gespielt wurde) wird den Zugang über die Avenue du 14-Avril von den Quartieren im Norden her erleichtern. Die neue Passerelle über die Gleise, die sich noch im Bau befindet, wird die Zugänglichkeit für den Langsamverkehr von den Quartieren im Süden her verbessern. Auch per Auto ist der Platz über die zwei Kilometer entfernte Autobahnausfahrt Lausanne-Crissier (A1/A9) und den Tunnel von Marcolet, durch den sich der Transit durch Crissier erübrigt, einfach zu erreichen.

Gemeinde

Die Gemeinde verfügt über einen kommunalen und einen interkommunalen Richtplan (SDOL). Seit 2006 setzt sich die Exekutive engagiert für die Innenentwicklung ein. Ausserdem betreibt die Stadt eine aktive Bodenpolitik und nimmt bei Bedarf einen Abtausch von Parzellen vor, um Projekte zu ermöglichen.

Eigentum

Es hat sich gezeigt, dass die beiden Grundeigentümer – die Coop-Gruppe und die Gemeinde – übereinstimmende Absichten verfolgten. Dies ermöglichte eine gute Koordination der Projekte zur Neugestaltung der Place du Marché und zum Bau des Coop-Gebäudes. Die Verhandlungen, beispielsweise über die verschiedenen Wohnungstypen, die gemeinsame Nutzung der unterirdischen Parkplätze und den Erhalt des Abschnitts der Rue de la Savonnerie, der im Eigentum von Coop ist, führten zu Lösungen, die alle Beteiligten zufriedenstellten.

Kennziffern

- Einwohnerzahl Renens: 20'500 (2017)
- Arealfläche: 9'000 m²
- Investitionskosten: 65 Millionen CHF
- Ausnützungsziffer: 1,40
- Arbeitsplatzpotenzial: 50
- Einwohnerpotenzial: 200
- Wohneinheiten WE: 75
- Bruttogeschossfläche: 12'700 m²
- Parkplatz-Koeffizient: 1,10 PP/WE
- ÖV-Güteklasse: A - sehr gute Erschliessung
- Gemeindetyp BFS Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration

Prozess

Die Umgestaltung der Place du Marché und der angrenzenden Strassen im Zentrum von Renens war Gegenstand eines intensiven partizipativen Prozesses unter dem Motto «Cœur de ville». Die Bevölkerung wurde an Workshops eingeladen, konnte die Debatten der Jury zu den parallelen Studienaufträgen mitverfolgen und wurde damit in die Realisierung des Projekts einbezogen. Dasselbe gilt für das Coop-Gebäude: Auch dieses Projekt wurde der Bevölkerung an offenen Abendveranstaltungen präsentiert und mit ihr diskutiert.

Akzeptanz

Historisch war dieser Stadtteil stark von Autos geprägt. Davon zeugen die breite Strasse im Norden (Avenue du 14-Avril) und das Migros-Einkaufszentrum aus den 1970er Jahren mit seinem grossen Parkplatz. Einzig die Place du Marché war vom Verkehr verschont geblieben. Insgesamt wurde dem



Lage des Dorfsplatzes. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo



Die Betonbänke und Überdachungen wurden speziell für diesen Platz konzipiert. Sie stellen eine Verbindung her zwischen dem neuen Platz und den bestehenden Gebäuden im Hintergrund. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

Langsamverkehr nur wenig Platz zugestanden. Mit der Umwandlung von Strassen in eine Begegnungs- und Fussgängerzone konnte ein verzweigtes Wegnetz für den Langsamverkehr geschaffen werden, das bis zum Bahnhof reicht. Zudem wurden neue Bäume gepflanzt und Grünflächen angelegt, beispielsweise die Square de la Savonnerie und die kleinen Gärten entlang der Rue Neuve. Alle diese Eingriffe bringen einen Mehrwert nicht nur für das Quartier um den Place du Marché, sondern für die ganze Bevölkerung der Stadt.

Dichte

Die Ausnutzungsziffer über dem Platz und dem neuen Coop-Gebäudes mit seinen Wohnungen beträgt 1,4. Werden die Migros und die bereits bestehenden Gebäude rund um den Platz ebenfalls eingerechnet, ist die Dichte noch höher. Die Umsetzung des Coop-Projekts ermöglichte eine deutliche Erhöhung der Dichte. obwohl der öffentliche Raum der Place du Marché und der Zugang der Rue de la Savonnerie, der hier, auf der Coop-Parzelle, privat ist beibehalten wurde Die verschiedenen angebotenen Wohnungstypen im Coop-Gebäude (Stockwerkeigentum, subventionierte und altersgerechte Wohnungen) fördern eine gute soziale Durchmischung. Die Kombination von Wohnungen, Läden, Restaurants und Büros erhöht zudem die funktionale Dichte.

Qualität

Mit der Neugestaltung der Place du Marché und der angrenzenden Strassen wurde die Attraktivität des öffentlichen Raumes im Stadtzentrum verstärkt und gleichzeitig ein Ort der Begegnung geschaffen. Sie trug aber auch dazu bei, diesem Zentrum, das vorher insbesondere wegen des fehlenden historischen Kerns eher gesichtslos war, eine eigene Identität zu verleihen. Auf baulicher Ebene umfasst das neue Coop-Gebäude einen guten Wohnungsmix, um die von der Gemeinde gewünschte soziale Durchmischung zu fördern. Mit der (anfänglich nicht vorgesehenen) Realisierung der Square de la Savonnerie konnte als Gegenstück zum steinernen Place du Marché ein Grünraum geschaffen werden. Auf ästhetischer und architektonischer Ebene bedauern einige den monolithartigen, einförmigen Charakter des neuen Coop-Gebäudes, der im Kontrast steht zu den kleinen Häusern, die früher hier standen.

Wirtschaftlichkeit

Die ausgezeichnete Lage im Stadtzentrum kommt der Nachfrage nach ideal gelegenen Wohn- und Gewerbeflächen entgegen. Die Coop-Gruppe investierte, ohne zu zögern, und die Migros tat es ihr gleich und renovierte ihr eigenes Einkaufszentrum. Der vorgeschlagene Mix von Wohnungstypen (altersgerechte und subventionierte Wohnungen, Stockwerkeigentum) entspricht einer starken Nachfrage der Bevölkerung. Die Renditeerwartungen können daher als zufriedenstellend betrachtet werden. Die Investitionen der Gemeinde in den öffentlichen Raum in der Gröszenordnung von 10 Millionen Franken führten zu privaten Investitionen von insgesamt rund 100 Millionen Franken.

Zusammenfassung

Die Gestaltung der Place du Marché, der Coop-Neubau und die Renovation der Migros haben das überalterte Gesicht des Zentrums von Renens komplett verändert: Sie verleihen diesem Ort eine Identität, die ihm bis anhin gefehlt hatte. Die Bevölkerung wurde auf allen Ebenen in den Planungsprozess für diesen wichtigen Raum einbezogen, der den Bewohnerinnen und Bewohnern von Renens am Herzen liegt. Im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen der Coop-Gruppe und der Gemeinde konnten mit dem Austausch von Parzellen und gegenseitigen Vereinbarungen innovative Lösungen gefunden werden. Das Ergebnis ist überzeugend und bringt für alle Parteien klare Vorteile: mehr Geschäfte und Wohnungen, eine bessere soziale Durchmischung, eine höhere Dichte, ein wichtiger und lebendiger öffentlicher Platz mitten im Herzen der Stadt.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Aktive Mitwirkung der Bevölkerung in den verschiedenen Phasen vor der Umsetzung
- Öffentlich-private Partnerschaft, die eine Verdichtung und Aufwertung des öffentlichen Raumes ermöglicht
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde, die es verstanden hat, Chancen im richtigen Moment zu nutzen und mit dem Grossverteiler über wichtige Punkte zu verhandeln

Weiterführende Informationen

2010. Le Cœur de Renens désenclavé. Tracés 136/2010, Ecublens.

2012. Cœur de ville. Bâtir, février 2012, Lausanne.

2017. z.B. Renens : Neugestaltung der place du Marché. INFORAUM 1/17, Berne.