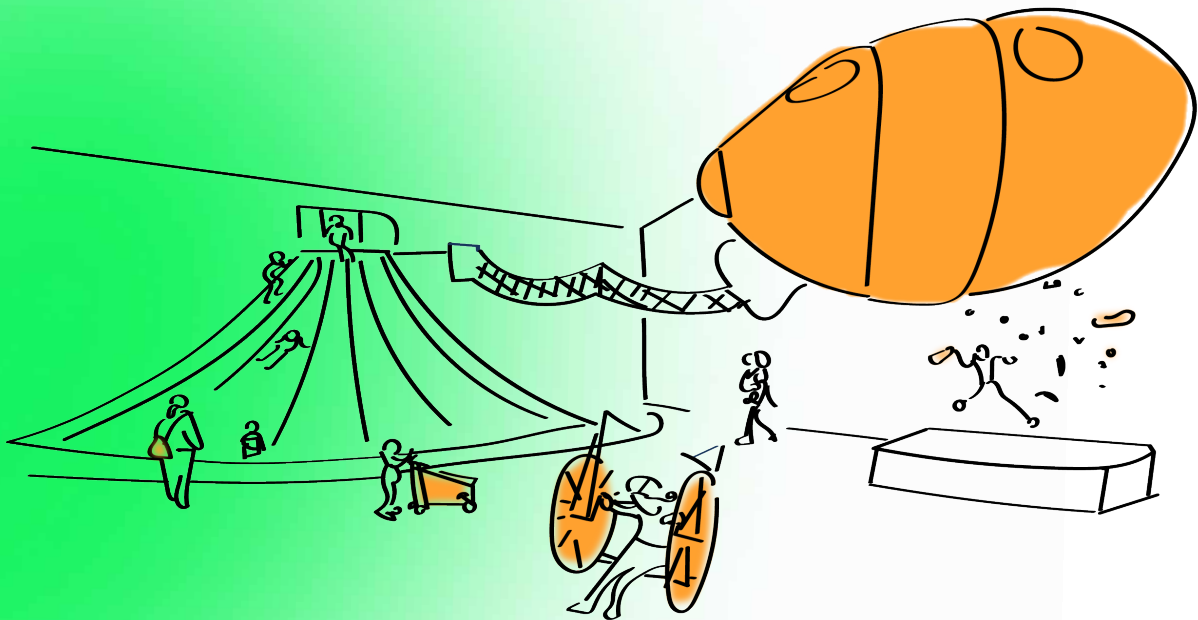


Nutzungen mit dem Quartier und der Stadt entwickeln

Bericht zum Einbezug der Bevölkerung und wichtiger Stakeholder
Oktober 2024



Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34
8002 Zürich

info@serainainvest.ch
serainainvestmentfoundation.ch

Das Wichtigste in Kürze

Der Grundeigentümerin Seraina Investment Foundation ist es ein wichtiges Anliegen, am Aeschenplatz 6 ein Publikumsangebot zu entwickeln, das die Bedürfnisse des Quartiers berücksichtigt und in der Stadt auf Anklang stösst. Deshalb hat sie 2024 einen Partizipationsprozess gestartet und ein Begleitgremium eingerichtet. Darin vertreten sind Stadt- und Quartierorganisationen, Unternehmerinnen und Unternehmer und kantonale Behörden.

Zwischen Mai und September 2024 fanden zwei Workshops mit dem Begleitgremium und eine öffentliche Veranstaltung statt, in denen Ideen für die Nutzungen im Erd- und in den Untergeschossen diskutiert wurden. Im Zentrum stand die Frage: Wie wird aus dem Aeschenplatz 6 künftig ein wertvoller Ort für das Quartier und die ganze Stadt?

Ziel des Austauschs war es, Qualitätsanforderungen für künftige Nutzungen zu formulieren und einen Angebotsmix zu skizzieren, der den Aeschenplatz 6 zu einem Ort mit Ausstrahlung macht. Denn wo es eine Nachfrage gibt, ist auch ein wirtschaftlicher Betrieb für die Anbieter möglich. Die Wohn- und Büronutzungen sind bereits definiert und standen daher nicht zur Diskussion.

Aus den Workshops ergaben sich folgende **Aussagen zu konzeptionellen Aspekten und zu Qualitätsanforderungen** – in wesentlichen Punkten stimmen sie mit dem architektonischen Konzept überein und bestätigen es.

- Am Aeschenplatz soll ein klarer Anziehungspunkt entstehen – etwas, das man anderswo in Basel nicht findet.
- Die Stadtseite (zum Aeschenplatz hin) soll jenen etwas bieten, welche die urbane Stadtatmosphäre schätzen.
- Es braucht auch ruhigere Räume ohne Konsumzwang – draussen und drinnen (oder zumindest wettergeschützt).
- Auf der Quartierseite (zur Gartenstrasse hin) muss klar sein, welche Aussenräume allen Nutzenden offen stehen und welche den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses vorbehalten sind.
- Die Nutzungen im Untergeschoss machen die Einzigartigkeit des Hauses aus. Damit sie funktionieren, brauchen sie Sichtbarkeit und Raum im Erdgeschoss. Der Zugang ins UG soll prominent und einladend sein.
- Erdgeschoss-Flächen nur einem Ankermieter zu vermieten, wäre nicht zielführend – aber Zerstückelung ist ebenso zu vermeiden. Die Mieter sollen so gewählt werden, dass sie sich gegenseitig befruchten und eine Nutzungsvielfalt entsteht, die das Haus langfristig belebt.

Als geeignete **mögliche Nutzungen im Erd- und in den Untergeschossen** haben sich drei Themengruppen herausgeschält:

- **Gastronomie & Kultur:** Vielfältige gastronomische Angebote würden das Erdgeschoss beleben und den Aeschenplatz bereichern. Denkbar ist eine Mischung aus kleineren Take-Away-Lokalen, Cafés oder Bars und einem Restaurant. Es kam auch der Wunsch nach Räumen für kulturelle Veranstaltungen auf.
- **Sport, Bewegung & Freizeit:** Grosszügige Untergeschosse sind für das Haus einzigartig. Sie bieten Platz für Freizeit- und Bewegungsangebote wie Kletterhallen und unterschiedlich nutzbare Sport- oder Spielflächen.

- **Neues Gewerbe und Stadtdienstleistungen:** Die Erschliessung der vier Untergeschosse wird zusätzlich zur bestehenden Lastwagenzufahrt verbessert und macht den Standort interessant für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe. Erwünscht wären innovative Unternehmen, die Synergien mit anderen Angeboten eingehen, z.B. Indoor-Farming oder Produktionsküchen, welche die Gastronomiebetriebe beliefern könnten.

Mit dem Ende der Workshop-Reihe ist die erste Phase der Partizipation abgeschlossen. Die gesammelten Vorschläge sind wertvolle Anregungen für die weitere Entwicklung des Projekts. Die Seraina Investment Foundation wird den Austausch mit dem Begleitgremium während der Bauzeit weiterführen. Voraussichtlich 2028, bevor es in die Vermarktung geht, wird nochmals geprüft, wie sich die Ideen konkret umsetzen lassen und welche Mieterinnen und Mieter geeignet wären.

1. Warum Partizipation?

Der Aeschenplatz 6 soll ein Gebäude mit Ausstrahlung auf die ganze Stadt werden. Heute ist der Aeschenplatz vor allem ein Verkehrsknotenpunkt und Standort vieler Bürogebäude. Mit den rund 200 Wohnungen, die im ehemaligen UBS-Gebäude entstehen, wird er auch zur Wohnadresse. Grossen Einfluss auf den Platz und die nähere Nachbarschaft werden vor allem die publikumsorientierten Nutzungen haben. Im Erdgeschoss stehen dafür rund 1'000 m² zur Verfügung, in den Untergeschossen weitere 7'000 m².

Auch wenn der Umbau am Aeschenplatz 6 nicht vergleichbar ist mit den zahlreichen grossen Arealentwicklungen, die in Basel im Gang sind, bringt er doch bedeutende Veränderungen an einem zentralen Ort der Stadt mit sich. Der Grundeigentümerin Seraina Investment Foundation war und ist es deshalb ein wichtiges Anliegen, die Bevölkerung und wichtige Stakeholder in die Nutzungsentwicklung einzubinden – mit dem Ziel, Bedürfnisse aus dem Quartier, der Nachbarschaft und der ganzen Stadt abzuholen, auf breiter Basis Ideen zu sammeln und Qualitätsanforderungen für künftige Nutzungen zu formulieren.

Gegenstand des Partizipationsprozesses sind die publikumsorientierten Nutzungen. Die künftigen Wohn- und Büronutzungen stehen nicht zur Diskussion.

Der Dialog orientiert sich an folgenden Leitfragen:

- Wie wird aus dem Aeschenplatz 6 künftig ein wertvoller Ort für unterschiedliche Menschen aus dem Quartier und ganz Basel?
- Welche Ausstrahlung und Qualitäten hat dieser Ort?
- Welche konkreten Nutzungen sind denkbar?

Für die Konzeption und die Durchführung des Partizipationsprozess wurde die Firma Weissgrund AG beauftragt, die auch für die Projektkommunikation verantwortlich ist.

2. Prozess und Beteiligte

Zwei Überlegungen waren zentral für das Prozessdesign:

- Ein kontinuierlicher Dialog ist mit einem kleineren Kreis von gezielt ausgewählten Personen eher möglich. In diesem Rahmen ergeben sich auch substanziellere Inputs, sowohl zu Qualitätsaussagen als auch zu konkreten Nutzungsideen.
- Da das bestehende Gebäude integral erhalten bleibt, müssen sich mögliche Nutzungen in bestehende Räume und bauliche Strukturen einfügen. Für die Ideenentwicklung erfordert dies ein gewisses Verständnis für die räumlichen Rahmenbedingungen. Aus diesem Grund wurde ein offenes Brainstorming mit der breiten Öffentlichkeit nicht als sinnvoll erachtet.

Aus diesen Gründen wurde ein zweistufiges Vorgehen gewählt:

- Ein **Begleitgremium aus wichtigen Stakeholdern und Fachpersonen** wurde eingerichtet, um die Nutzungsentwicklung bis zur Vermarktung der fraglichen Flächen zu begleiten. Das Gremium entwickelt Ideen, prüft das Nutzungskonzept und gewährleistet vor der Vermarktungsphase (voraussichtlich 2028), dass die formulierten Nutzungsqualitäten auch tatsächlich in die Umsetzung einfließen.
- Die **breite Bevölkerung** wurde eingeladen, die Überlegungen des Begleitgremiums zu kommentieren, gewichten und ergänzen.

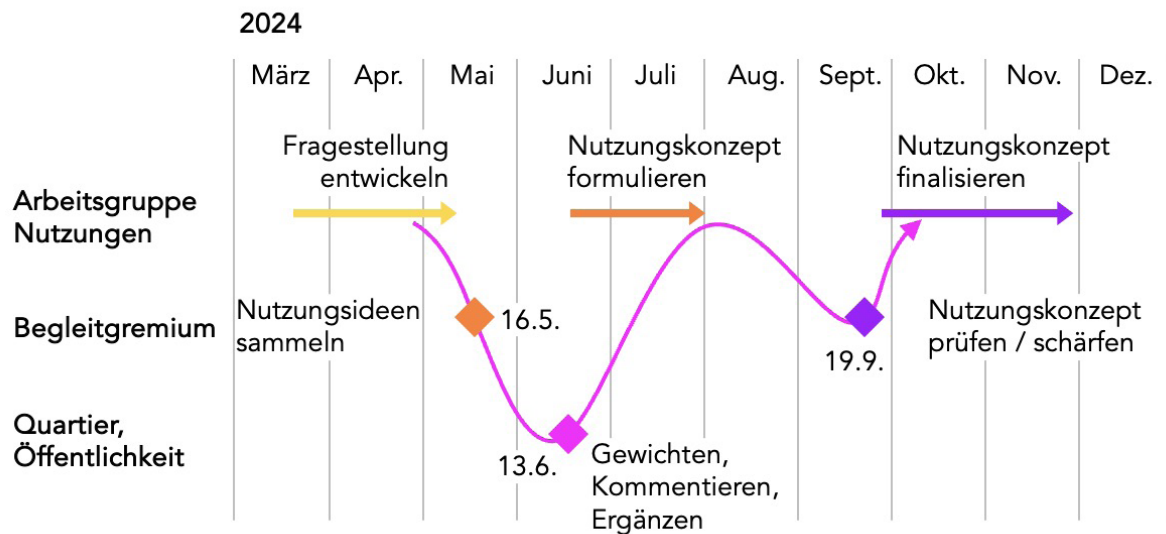


Abb. 1: Vorgehen für die Nutzungsentwicklung mit Stakeholdern und der Bevölkerung

2.1 Begleitgremium

Für das Begleitgremium wurde auf eine breite und produktive Zusammensetzung aus Personen unterschiedlichen Hintergrunds geachtet. Einladungen ergingen an Quartiervereine im St. Alban/Gellert und Lehenmatt/Breite, Organisationen aus Wirtschaft und Gewerbe sowie dem Jugend- und Kinderbereich, initiative Persönlichkeiten aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Kleingewerbe sowie an relevante kantonale Fachstellen.

Es setzt sich zusammen aus:

- Mathias F. Böhm, Geschäftsführer StadtKonzeptBasel
- Tom Brunner, Holzpark Klybeck / BACH Projects AG
- Raphael Buchbauer, Handelskammer beider Basel
- Nicole Fretz, Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt
- Julian Kamasa, Standortförderung Kanton Basel-Stadt
- Florian Mumenthaler, Mobile Jugendarbeit Basel
- Angie Ruefer, Reh4
- Moritz Schmidlin, ELYS Boulderloft
- Nico Scholer, Geschäftsleiter Kinderbüro Basel
- Valentin Spiess, Gründer iart ag
- Beata Wackernagel, Präsidentin Neutraler Quartierverein St. Alban Gellert
- Kim Wendelin, Geschäftsleiterin, und Theres Hammel, Verein Sicht:bar

2.2 Einbezug der Öffentlichkeit

Die Einladung für den öffentlichen Workshop erfolgte sehr breit:

- Ein Schreiben ging an die Nachbarschaft des Aeschenplatzes 6 – rund 90 Haushalte, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der umliegenden Parzellen sowie benachbarte Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen.
- Ebenfalls brieflich eingeladen wurden die politischen Parteien, die im Grossen Rat vertreten sind, und Interessensverbände (VCS, ProVelo, ProNatura, Baukult – Freiwillige Basler Denkmalpflege, Neutraler Quartierverein Innerstadt).
- Die Mitglieder des Begleitgremiums wurden gebeten, in Ihren Kreisen und Kommunikationskanälen auf den Anlass aufmerksam zu machen. Die Veranstaltung wurde im Newsletter sowie auf der Website des Neutralen Quartiervereins St. Alban-Gellert angekündigt; ebenso erfolgte eine Ankündigung auf der Website des Quartiervereins Innerstadt und in der Online-Community sowie auf der Website von MiiQuartier (Lehenmatt).
- Über den Projekt-Newsletter, organische Beiträge in den Social-Media-Kanälen des Aeschenplatz 6 sowie bezahlte digitale Werbung (paid posts) wurden knapp 49'000 Personen erreicht. Dies generierte 1'468 Klicks auf die Anmeldewebseite.
- Je ein Inserat wurden in der BaslerZeitung und der bz Basel veröffentlicht.
- Der Veranstaltungshinweis wurde überdies in verschiedenen Veranstaltungskalendern veröffentlicht: die Online-Agenda der bz Basel und der Basler Zeitung, Guidele, Ron Orp, Eventfrog.

Trotz dieser Bemühungen hielt sich das Interesse am Workshop in Grenzen. Insgesamt meldeten sich 37 Personen an.

2.3 Arbeitsgruppe Nutzungen

Die Fragestellungen, konkreten Diskussionsinhalte und Zwischenergebnisse des Partizipationsprozesses wurden in der Arbeitsgruppe Nutzungen aus Vertretern der Grundeigentümerin Seraina Investment Foundation und der damaligen Projektentwicklerin Steiner AG sowie den Verantwortlichen für das Bauprojekt bei den kantonalen Behörden bearbeitet.

Die Arbeitsgruppe bestand aus:

- Arthur Onyeali, Seraina Investment Foundation
- Stephan Dau, Steiner AG
- Andreas Felder, Steiner AG
- Jürg Degen, Leiter Städtebau, Städtebau und Architektur, Kt. Basel-Stadt
- Jan Pfister, Städtebau und Architektur, Kt. Basel-Stadt
- Sarah Schmid, Kommunikation, Bau- und Verkehrsdepartement Kt. Basel-Stadt
- Philippe Cabane, CABANE PARTNER (formuliert das Nutzungskonzept)
- Gaby Wyser, Weissgrund
- Olivier Roos, Weissgrund

3. Workshops und Ergebnisse

3.1 Workshop 1 mit dem Begleitgremium, 16. Mai 2024

Im ersten Workshop mit dem Begleitgremium waren die Teilnehmenden aufgefordert, aus übergeordneter Perspektive den Stellenwert des Aeschenplatzes für die Stadt zu erörtern sowie konkrete Bedürfnisse zu benennen und Nutzungsideen vorzuschlagen. Ebenso sollten sie sich dazu äussern, was nicht an den Aeschenplatz passt bzw. was nicht entstehen soll. (Zu den Fragestellungen und Ergebnissen im Detail s. Fotoprotokoll im Anhang 1.)

Als Fazit liessen sich folgende **Aussagen zu konzeptionellen Aspekten und zur Qualität** formulieren:

- Das Projekt soll die Gesamtentwicklung des Aeschenplatzes vorantreiben – damit dieser zu einem Ort wird, der zum Aufenthalt einlädt.
- Der Verkehrsknotenpunkt Aeschenplatz verleiht der (dem Platz zugewandten) «Vorderseite» des Hauses eine urbane Qualität, die in Basel einzigartig ist.
- Aktivitäten, die einen gewissen Lärm verursachen, sind auf der Seite Aeschenplatz kaum ein Problem.
- Aus Sicht des Quartiers gibt es kein drängendes Bedürfnis.

Für die Nutzungskonzeption tun sich damit Chancen auf, die es zu packen gilt.

- In der Umgebung fehlt ein klarer Anziehungspunkt. Der Aeschenplatz 6 sollte die Ambition haben, diese Lücke zu füllen und einer zu werden.
- Das gelingt mit attraktiven Erlebniswelten – z.B. in Gastro und Kultur oder Sport und Freizeit.
- Gefragt sind auch ruhigere öffentliche Räume ohne Konsumzwang – draussen und drinnen (oder zumindest witterungsgeschützt).
- Die UG-Nutzungen machen die Einzigartigkeit des Hauses aus. Damit sie funktionieren, brauchen sie Sichtbarkeit und Raum im EG.
- Der Zugang ins UG soll prominent und einladend sein.
- EG-Flächen nur einem Ankermieter zu vermieten, wäre nicht zielführend – aber Zerstückelung ist ebenso zu vermeiden. Die Mieter sollen so gewählt werden, dass sie sich gegenseitig befruchten und eine Nutzungsvielfalt entsteht, die das Haus langfristig belebt.

Unter der Rubrik **«Was passt nicht an den Aeschenplatz?»** bzw. **«Was darf nicht passieren?»** wurden u.a. genannt:

- Fehler von Voltastrasse wiederholen (leere Erdgeschosse)
- unklarer Freiraum (Öffentlichkeitsgrad) auf Seite Gartenstr.
- Fehlende Verbindung zum Vorplatz

Was die konkreten Bedürfnisse angeht, können die vorgebrachten Ideen zu **3 Clustern** gruppiert werden:

1. Gastronomie & Kultur

- Es wurde erwähnt, dass das Gastro-Angebot im Gellert abends verbesserungsfähig sei. Entsprechend kam der Vorschlag für ein Restaurant oder eine Foodhalle – mit unterschiedlichen Angeboten zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Weitere Vorschläge:

- Angebot für Veranstaltungen oder das Nachtleben, insbesondere als Ersatz für das Sommercasino
- Bandproberaum
- Rund-um-die-Uhr-(Bio-)Einkaufsmöglichkeit

2. Bewegung (Sport, Spiel, Freizeit)

- Bewegungslandschaft (z.B. Skill Park, Kletterhalle für ein jugendliches Publikum – deren Benützung darf ruhig etwas kosten, wenn die Preise moderat sind)
- «Underground World» > ein Freizeitpark im UG
- multifunktionale Bewegungsräume (mit unterschiedlichen Angeboten für unterschiedliche Kundenschaften zu unterschiedlichen Tageszeiten)
- Kita

3. Neues Stadtgewerbe, neue Stadtdienstleistungen

- Urban Farming im UG
- Tech-Startups – sind hip und urban und würden dem Gebäude ein entsprechendes Image verleihen; um sie zu gewinnen, ist eine attraktive Story über den Standort zentral
- Co-Working-Spaces & Seminarräume
- Aufgrund der bestehenden LKW-tauglichen Zufahrt ins UG: Zentrale für City-Logistik oder Station der Kreislaufwirtschaft (Recycling)

3.2 Öffentlicher Workshop, 13. Juni 2024

Von den 37 angemeldeten Personen nahmen schliesslich nur knapp 20 tatsächlich teil – über die Gründe für die hohe Abwesenheitsrate lässt sich nur mutmassen: das schöne Wetter nach einer langen Regenperiode, Konkurrenz durch die Art Basel usw.

Die Teilnehmenden wurden in zwei Kleingruppen aufgeteilt und aufgefordert, die Ergebnisse des Begleitgremium-Workshops zu gewichten, kommentieren und ergänzen. Für die Diskussion wurden die Überlegungen zum künftigen Stellenwert des Aeschenplatz 6 für das Quartier und die ganze Stadt vorab zu 4 Aussagen verdichtet. Die Teilnehmenden wurden am Workshop gebeten, die zwei wichtigsten Aussagen zu markieren und Einwände, Anmerkungen oder Ergänzungen anzubringen. Da die Aussagen aus dem Begleitgremium zur Gebäudestruktur (Adressierung der UG-Nutzungen usw.) eine eher fachliche Diskussion erfordern, wurden sie nicht thematisiert.

Den grössten Zuspruch erhielten die folgenden Aussagen:

- **Am Aeschenplatz soll ein klarer Anziehungspunkt entstehen – etwas, das man anderswo in Basel nicht findet.**
- **Die Stadtseite (zum Aeschenplatz hin) soll jenen etwas bieten, welche die urbane Stadtatmosphäre schätzen.**
- **Es braucht auch ruhigere Räume ohne Konsumzwang – draussen und drinnen (oder wettergeschützt).**
- **Auf der Quartierseite (zur Gartenstrasse hin) muss klar sein, welche Aussenräume allen Nutzenden offenstehen und welche den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses vorbehalten sind.**

Bei den drei Nutzungsklustern erhielten die Teilnehmenden zwei Aufgaben: Zum einen sollten sie auf einer Skala einschätzen, wie gut sich ein bestimmter Cluster eigne, um aus dem Haus einen Anziehungspunkt für das Quartier und die Stadt zu machen. Zum anderen waren sie eingeladen, die vom Begleitgremium vorgebrachten Ideen zu ergänzen und schliesslich über alle 3 Cluster die zwei besten Vorschläge auszuzeichnen.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei der Frage, ob sie sich für einen Anziehungspunkt eignen, schneiden alle drei Cluster (Gastronomie & Kultur, Bewegung, Gewerbe & Dienstleistungen) fast gleich gut ab.
- Die Idee eines belebten und lebhaften Hauses findet viel Unterstützung. Es gibt aber auch ein Bedürfnis nach ruhigen Angeboten (z.B. Lesesaal). Eine Kombination von «Lautem» und «Leisem» könnte eine interessante Fährte für die Nutzungskonzeption sein.
- Das Bedürfnis nach einem nicht-kommerziellen Angebot (Gemeinschafts- oder Kulturräume, insbesondere für Musik) ist gross. Ebenso nach einem Veranstaltungsort, der von vielen verschiedenen Akteuren bespielt werden kann.
- Gastro-Nutzungen erfreuen sich grosser Beliebtheit.
- Das Thema Gesundheit wurde mehrfach genannt (z.B. Tagesklinik, Praxen) und scheint ein Bedürfnis zu sein (im Begleitgremium wurde es nur am Rande erwähnt.)
- Ein Treffpunkt für Jugendliche findet Unterstützung. Aber auch andere Alters- und Bevölkerungsgruppen sind zu berücksichtigen.

3.3 Workshop 2 mit dem Begleitgremium, 19. September 2024

Nach dem Workshop vom 13. Juni wurde das Nutzungskonzept auf der Basis der Inputs von Begleitgremium und Öffentlichkeit konkretisiert. Am 2. Workshop mit dem Begleitgremium ging es zum einen darum zu prüfen, ob die Inputs aus dem bisherigen Partizipationsverfahren angemessen im Nutzungskonzept berücksichtigt wurden und ob Ergänzungen nötig seien.

Zum anderen sollten die zusammengetragenen Ideen auf ihre Machbarkeit in den zur Verfügung stehenden Räumen überprüft und mögliche Anbieterprofile geschärft werden, entlang folgender Fragen:

- Welche Kriterien müssen die Anbieter erfüllen, um die gewünschte Atmosphäre am Aeschenplatz 6 zu erreichen und ihn zu einem Anziehungspunkt mit stadtweiter Ausstrahlung zu machen?
- Worauf ist zu achten, damit der entsprechende Anbieter-Mix entstehen kann?
- Welches Vorgehen ist für die Vermietung geeignet, um diese Anbieter zu gewinnen?

Ergebnisse der Diskussion

Allgemein:

- Der Vorschlag, über das Begleitgremium und weitere Akteure ein Netzwerk für das künftige Mieter-Scouting aufzubauen, stösst auf breite Zustimmung
- Um Interessenten zu gewinnen, wäre eine schärfere Vision der künftigen Nutzungen hilfreich; vor allem sollten die finanziellen Rahmenbedingungen bekannt sein

Gastronomie

- Alle sind sich einig, dass das aktuelle gastronomische Angebot am Aeschenplatz eindeutig lückenhaft und das Bedürfnis gross ist. Wie eine Befragung ergab, wünscht sich auch die Quartierbevölkerung eine Verbesserung.
- Mehrere kleinere Einheiten wären für die arbeitende Bevölkerung der Umgebung attraktiv. Die Ausrichtung auf Take-away ohne eigene Sitzplätze (wie die Foodtrucks, die z.Zt. regelmässig vor dem Gebäude stehen) wäre ausreichend. Sitzmöglichkeiten könnten in einem gemeinsamen Raum bereitgestellt werden und wären sehr willkommen, da es rund um den Aeschenplatz auch daran fehlt.
- Für kleinere Angebote wird insbesondere am Mittag die Nachfrage als gross eingeschätzt, doch auch ein gutes Café-Angebot am Morgen würde eine Lücke füllen. Für Feierabendangebote ist unter der Arbeitsbevölkerung am Aeschenplatz und Umgebung und evtl. im Quartier ebenfalls Kundschaft da.
- Ungewohnte Kombinationen (z.B. Blumenladen & Bar) wären für Basel interessant und könnten wesentlich zur Ausstrahlung des Gebäudes beitragen. Ein hybrides Konzept, das unterschiedliche Angebote zu unterschiedlichen Tageszeiten kombiniert, kann ausserdem wirtschaftlich vorteilhaft sein.
- Ein «Dachlabel» oder ein gemeinsames, übergeordnetes Konzept ist für die kleineren Angebote nicht nötig. Standardisierte Ketten bringen nicht die gewünschte Anziehungskraft und könnten den Standort sogar abwerten. Eine persönliche Note macht einen Betrieb eher attraktiv.
- Für ein Restaurant ist eine klare Identität bzw. ein eindeutiges Profil eher von Vorteil, denn dies kann der Grund für einen Besuch sein. Ein neues Restaurant zu etablieren und profitabel zu führen, ist jedoch immer eine Herausforderung. Für den langfristigen Erfolg ist die Preisgestaltung bei der Miete entscheidend.

Kultur und Treffpunkt

- Ob Kultur stattfinden kann, ist eher eine finanzielle als eine räumliche Frage und hängt u.a. von der Bereitschaft der Grundeigentümerin ab, Kulturangebote quer zu finanzieren.
- Ergänzend zu festen Nutzungen könnte im UG ein Veranstaltungsraum für eher experimentelle Angebote (Theater, Performances, Kino, ...) eingerichtet werden, der sich an ein regionales Publikum richtet. In diesem Fall wäre Sichtbarkeit am Aeschenplatz entscheidend, da auch ortsunkundiges Veranstaltungspublikum angesprochen würde.
- Regelmässige Mieterwechsel würden den Ort lebendig halten und ihm guttun. Der Wechsel sollte institutionalisiert und Räume (können im UG sein) als zeitlich begrenzte «Zwischennutzungen» vergeben werden.

- Der Treffpunkt sollte nicht dem Quartier vorbehalten sein, sondern ganz unterschiedlichen Gruppen offenstehen – zumal der Aeschenplatz von der Quartierbevölkerung nicht als Teil des Gellerts angesehen wird, sondern «auf dem Weg in die Stadt» liegt. Die Nähe zum Bahnhof macht den Standort auch für Pendler attraktiv.
- Die Betreuung des Raums (Reinigung, Unterhalt etc.) wäre am einfachsten über den Anschluss an einen Gastronomie-Betrieb sicherzustellen. Ein Raum im UG ist gut denkbar.
- Als Treffpunkt bietet sich allenfalls auch das Gastroangebot auf der Seite Gartenstrasse an, dieses wird eher ein Café sein.

Sport/Spiel/Freizeit (im UG)

- Grösse ist nicht so entscheidend, um die gewünschte Anziehungskraft zu entwickeln, aber für viele Nutzungen in diesem Cluster nötig (mind. 1000 m²). Gut wären 2 grössere Ankermieter, weitere UG-Nutzungen können durchaus kleiner sein.
- Dass die UG-Nutzungen vom Aeschenplatz entkoppelt und von dieser Seite nicht zugänglich sind, finden manche bedauerlich. Die Mehrheit hält die Lage der Foyers an der Gartenstrasse jedoch nicht für problematisch, da Sport-/Spiel-/Freizeitnutzungen nicht von Laufkundschaft leben. Für einen persönlichen Empfang sollten die Foyers bedient sein, deswegen braucht es dort unbedingt Tageslicht. Es ist ohne weiteres denkbar, dass sich die UG-Nutzungen eine Adresse teilen.
- Eventuell könnte man auch einen multifunktionalen Raum, der von mehreren Anbietern gemietet/genutzt werden kann, in Betracht ziehen.

Neues Stadtgewerbe / neue Stadtdienstleistungen

- Gewerbe oder Dienstleistungen mögen nicht so sehr zur Ausstrahlung beitragen, aber es besteht auf jeden Fall eine Nachfrage nach Räumen.
- Der Standort mit LKW-tauglicher Zufahrt und der Nähe zur Autobahn verfügt über ein grosses Potenzial – für Logistik-Dienstleistungen (evtl. in Kombination mit Feinverteilung durch Lastenvelos), aber auch für den Handel (z.B. Getränke).
- Die Erfolgchancen für Urban Farming sind schwierig einzuschätzen; am ehesten ist es im Rahmen eines Gastrokonzepts mit hauseigener Produktion von Zutaten denkbar.

Weitere Bemerkungen

- Das markante Glasfoyer wäre eine sehr attraktive Hauptadresse für die Publikumsnutzungen im EG und UG – doch auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses braucht es einen Eingang mit Identität. Es wird angeregt, bauliche Lösungen für Nutzungskonflikte zu prüfen, damit das Glasfoyer nach Möglichkeit beide Funktionen erfüllen kann.
- Für etliche Nutzungen (u.a. Gastro, Sport) ist die Haustechnik kritisch. Insbesondere sind ausreichende Lüftungskapazitäten vorzusehen.
- (Zu) knapper Lagerraum ist ein häufiges Problem. Jeder Betrieb braucht Lagerräume, nicht nur die Gastronomie – ebenso Räume für Büro, Koordination. Diese Raumbedürfnisse sollten unbedingt von Beginn weg mitgedacht werden.
- Für die Besucherinnen und Besucher sind genügend Parkierflächen vorzusehen (v.a. Velo).
- Folgende Themen bei der Planung frühzeitig mitdenken: Lärm (Schalldämpfung), Beleuchtung (Sicherheitsgefühl v.a. in den Untergeschossen), Vandalismus, Raumtemperatur (Heizsystem), Schliessenanlagen, ausreichend Ressourcen für das Betriebsmanagement.

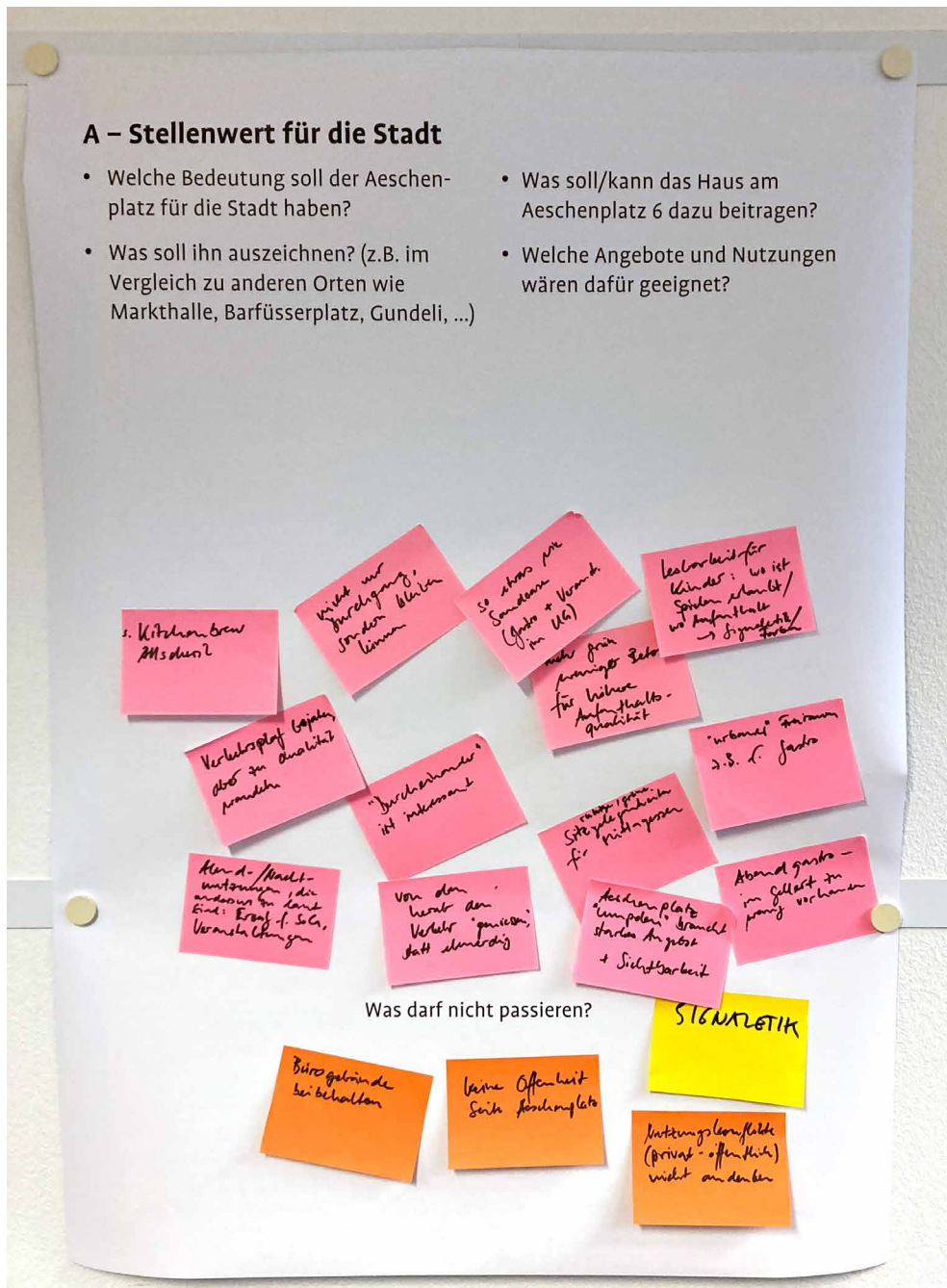
4. Weiteres Vorgehen

Mit dem Ende der Workshop-Reihe ist die erste Phase der Partizipation abgeschlossen. Die gesammelten Vorschläge sind wertvolle Anregungen für die weitere Entwicklung des Projekts. Die Seraina Investment Foundation wird den Austausch mit dem Begleitgremium während der Bauzeit weiterführen. Voraussichtlich 2028, bevor es in die Vermarktung geht, wird nochmals geprüft, wie sich die Ideen konkret umsetzen lassen und welche Mieterinnen und Mieter geeignet wären.

Anhang

Anhang 1

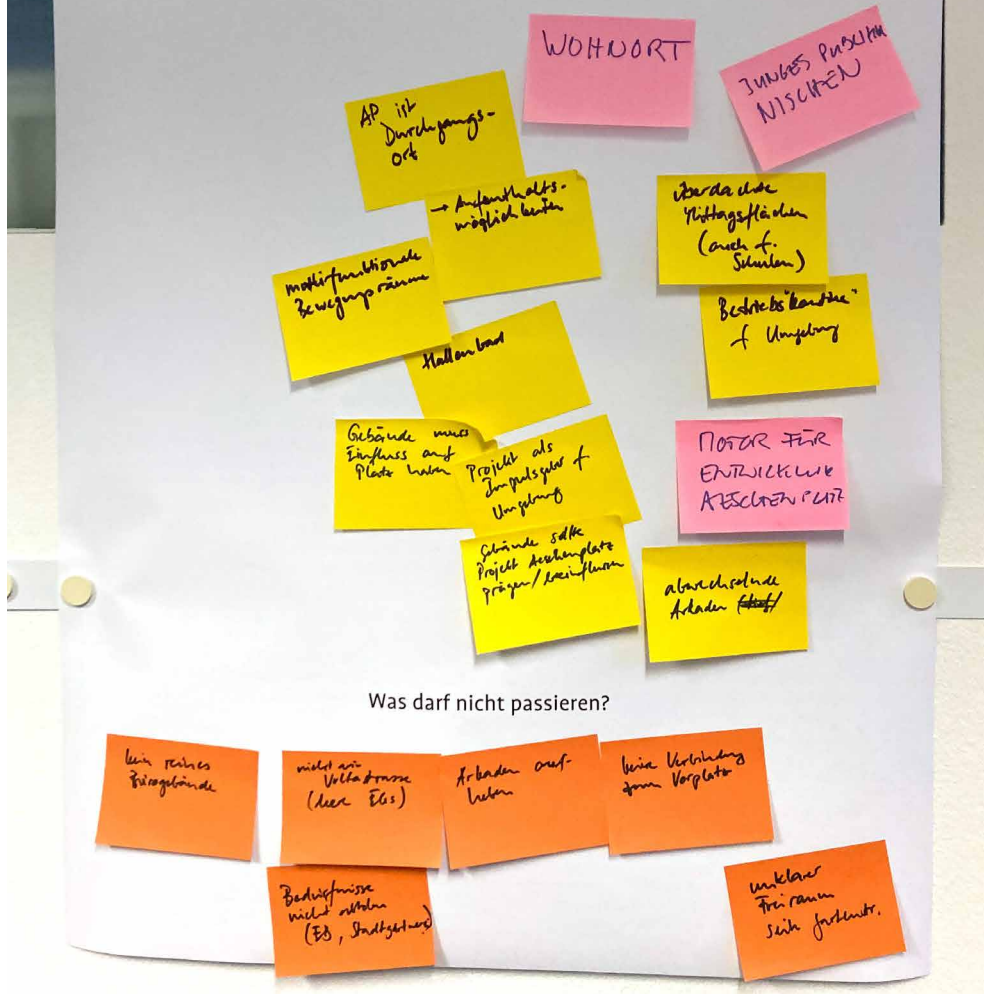
Fotoprotokoll des Workshops 1 mit dem Begleitgremium, 16. Mai 2024



Stellenwert des Aeschenplatz 6 für die Stadt: Resultate der Gruppe 1

A – Stellenwert für die Stadt

- Welche Bedeutung soll der Aeschenplatz für die Stadt haben?
- Was soll ihn auszeichnen? (z.B. im Vergleich zu anderen Orten wie Markthalle, Barfüsserplatz, Gundeli, ...)
- Was soll/kann das Haus am Aeschenplatz 6 dazu beitragen?
- Welche Angebote und Nutzungen wären dafür geeignet?



Stellenwert des Aeschenplatz 6 für die Stadt: Resultate der Gruppe 2

B – Konkrete Bedürfnisse

Aus Ihrer Perspektive:

- Was fehlt für Sie und Ihre Kreise am Aeschenplatz?
- Was fehlt für die Nachbarschaft (Wohnbevölkerung, aber auch Beschäftigte am Aeschenplatz)?
- Was fehlt zu unterschiedlichen

Es braucht
Erlebniswelten

"Es läuft immer
was"
speziell im UG

unabgegründet
"world"
UG - Freizeit -
park

Flexibilität
bei Nutzung;
Zwo-/Wohnung;
Flächengrößen

Gesamt -
konzept
EG - Platzkette
UG - Erlebnisflächen

Veranstaltungen/
Nachtleben
→ Esatz SOCA

Band probierraum

Pufferzone
ohne
Verkehrslärm

RESTAURANT
FOOD ITALIE
DIN ALKES.
ZU DIV ZEITEN

Bewegungsland-
schaft

Kita

Bereichs-
zone
→ VERKEHR;

CO-Working
+
Seminarraum

Tagesklinik
bzw. -strukturen
+ Ärzte / Demenz
...

Räume/
Zugänge
ohne Konsum-
zwang

7/24
(Bio-)Einkaufs-
möglichkeit

Lernland-
schatten im
Umfeld d. Schulen

City-Logistik
Kreislaufwirtschaft

Pendler-
Velo-
Station
größer

Urban
farming im UG

Aussen-
bereich zum
Verkeilen

Tech Startups
Hip, Urban, Stay

Volatung zum
Parking auch
v. Aeschenplatz

Was sollte nicht entstehen

Nutzungen,
die niemand
(mehr) will

(langweiliger)
Bürobau

Mehr vom
Gleichen

Nutzungs-
Konflikte
→ Abstreifen v. Neubürgern

~~Retail~~

Konkrete Bedürfnisse: Resultate der Gruppen 1 und 2

Anhang 2

Konsolidierte Ergebnisse des öffentlichen Workshops, 13. Juni 2024

Gedanken zur Nutzungsentwicklung

- a) Welches sind aus Ihrer Sicht die 2 wichtigsten Aussagen?
b) Haben Sie Einwände, Anmerkungen, Ergänzungen?

- 1.** Viel Verkehr, keine unmittelbaren Nachbarn:
Die Umgebung ist nicht lärmempfindlich.
- Zudem gibt es aus Sicht des Quartiers kein Bedürfnis, das am Aeschenplatz 6 gestillt werden muss.
- Dies bietet einen grossen Entwicklungsspielraum – und eine Chance, die es zu packen gilt.

keinen zusätzlichen Verkehr an den Aeschenplatz bringen

Ruhe – keine zusätzliche Belebung nötig

mehr Leben wäre gut – denn der Verkehr ist eh schon da

wer hierherzieht, will es urban

- 2.** In der Umgebung fehlt ein klarer Anziehungspunkt.

Der Aeschenplatz 6 sollte den Anspruch haben, diese Lücke zu füllen und einer zu werden.

Hier muss etwas entstehen, das man anderswo nicht findet – zum Beispiel aussergewöhnliche Erlebnisse.

Nähe zum Bahnhof

Community-Building

Unikat

- 3.** Der Aeschenplatz ist in erster Linie eine Verkehrsdrehscheibe.

Das Haus und sein Vorplatz soll vor allem jenen Menschen etwas bieten, die diese urbane Stadtatmosphäre schätzen.

Hier werden mehr Menschen leben
> mehr Angebote
> mehr Angebote nötig

den ganzen Aeschenplatz mitdenken
> Dorfplatz

keine Erlenmatt

heutigen Garten behalten

- 4.** Gefragt sind auch ruhigere öffentliche Räume ohne Konsumzwang – draussen und drinnen (oder zumindest wettergeschützt).

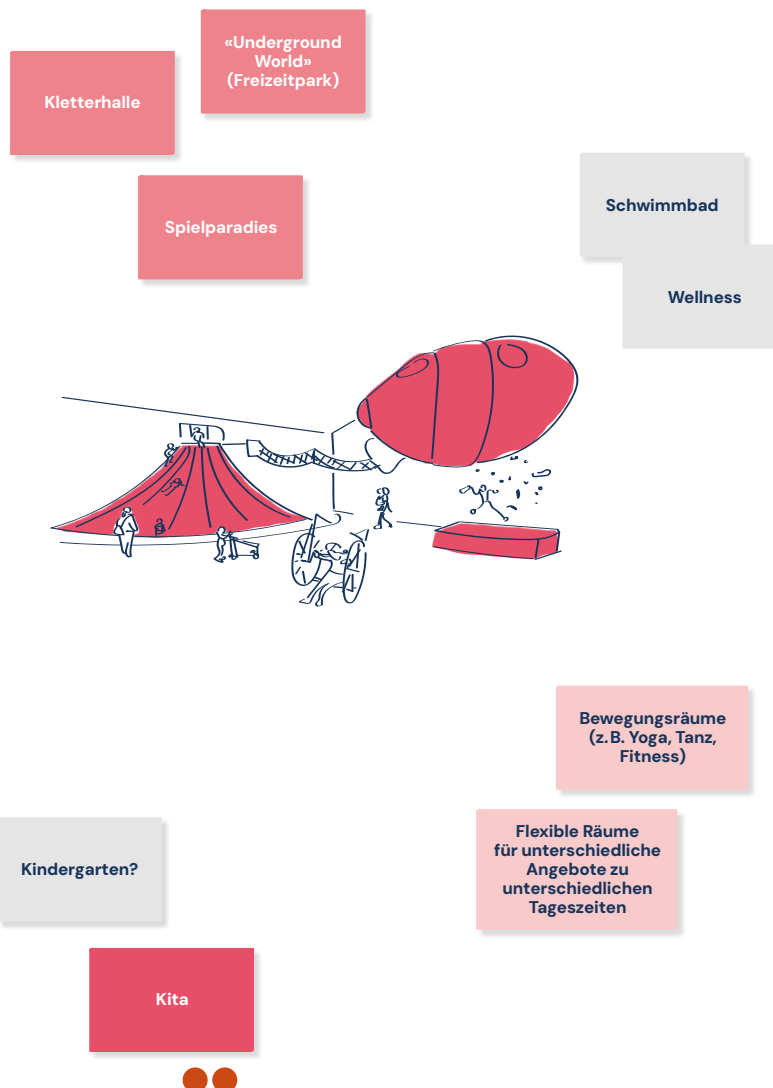
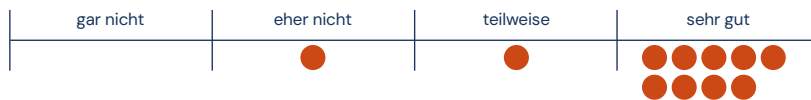
Dabei muss klar sein, wer den Freiraum auf der Seite Gartenstrasse benützen darf: Was ist noch öffentlich, was privat?

Die blau hinterlegten Aussagen wurden zur Diskussion gestellt und von den Teilnehmenden mit Punkten gewichtet. Weisse, rosa und grüne Post-its sind Ergänzungen der Teilnehmenden.

Angebotscluster 2:

Bewegung (Sport, Spiel, Freizeit)

Wie gut eignet sich dieser Angebotscluster, um aus dem Haus einen Anziehungspunkt für das Quartier und die Stadt zu machen?

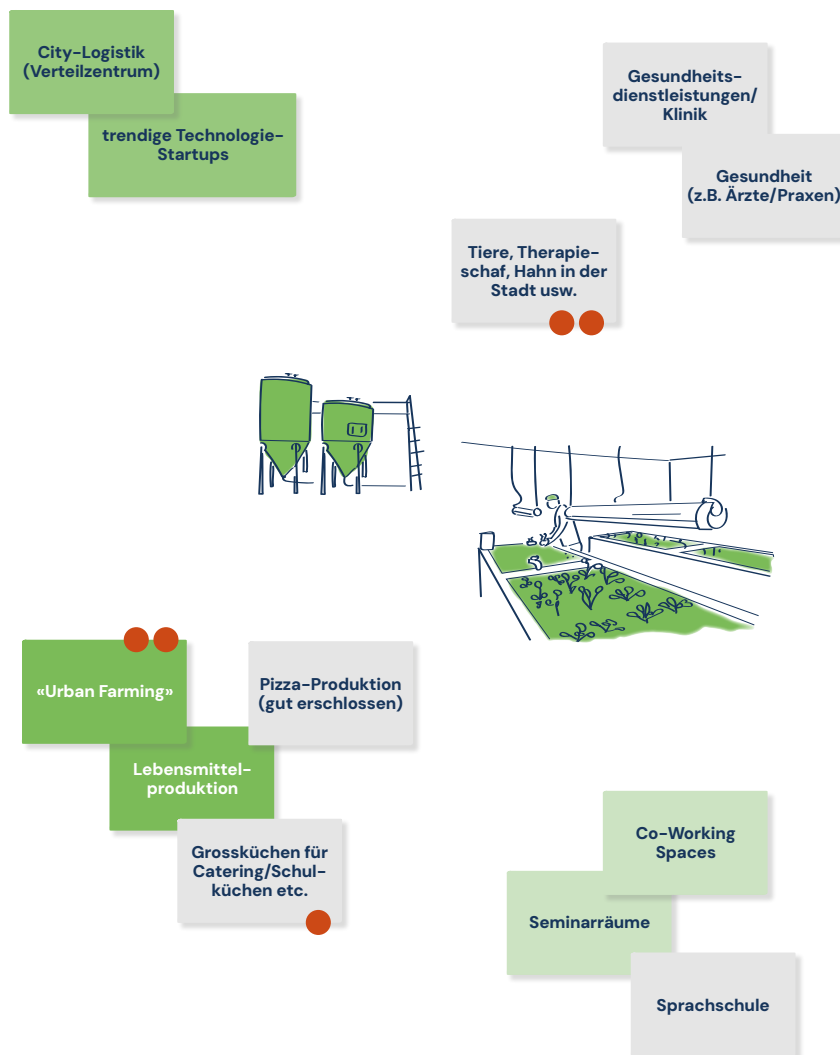


Die farbigen Post-its wurden zur Diskussion gestellt, grau die Ergänzungen der Teilnehmenden.

Angebotscluster 3:

Neues Stadtgewerbe, neue Stadtdienstleistungen

Wie gut eignet sich dieser Angebotscluster, um aus dem Haus einen Anziehungspunkt für das Quartier und die Stadt zu machen?



Die farbigen Post-its wurden zur Diskussion gestellt, grau die Ergänzungen der Teilnehmenden.

Lieber Aeschenplatz 6...

Haben Sie Wünsche, Ideen, Anregungen?

Schreiben Sie es uns auf ein Post-it.

Wandbach
„skulpturartig“

Günstige Gemein-
schaftsräume,
z.B. für Selbsthilfe-
gruppen

Menschen mit
Behinderung/
Inklusion

Treffpunkt für
Jugendliche

Angebote für
Kinder und
Jugendliche

auch Ältere und
Menschen
mittleren Alters
berücksichtigen

Treffpunkt für
Senior:innen ohne
Konsumzwang
(Ersatz für Rialto)