



«LE QUARTIER DU FLON»: ENTWICKLUNG EINES EHEMALIGEN INDUSTRIEQUARTIERS, LAUSANNE

«Le Flon» ist ein Quartier, das nie schläft, voller Leben, ein Ort der Begegnung und des Zusammenseins, der die Gesellschaft abbildet, an dem jede und jeder sich wohlfühlen kann.

Weit über die Kantonsgrenzen hinaus ist das Quartier du Flon für seinen einzigartigen, inspirierenden und innovativen Geist bekannt.

Diese Stadt im Zentrum der Stadt Lausanne, wo immer etwas los ist, zeichnet sich durch ihre Geschichte, ihre Lage, den Architekturmix und vor allem durch ihre Mieter aus. Ebenso durch ihre bekannten Aushängeschilder und die Verborgenen, die es erst zu entdecken gilt.

Das Quartier befindet sich im aufgeschütteten Tal des gleichnamigen Flusses, des Flon. Lange Zeit eine Hochburg des Nachtlebens, ist das Quartier heute eine bunte Mischung aus Handel, Gastronomie, Büros, Nachtleben, Freizeitangeboten, Schulen, Kultur für ein grosses Zielpublikum, eingebettet in eine

grosse Fussgängerzone in der viertgrössten Stadt der Schweiz mit einem Einzugsgebiet von über 400'000 Menschen. Durch seine zentrale Lage ist das Quartier bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, zusätzlich zu seinem unterirdischen Parkhaus mit über 900 Plätzen.

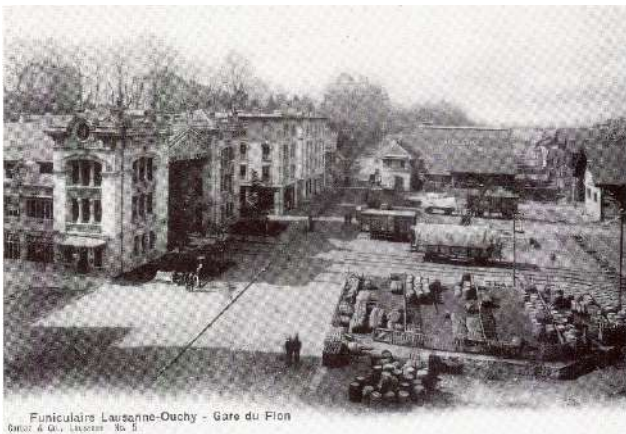
Vom Tal zu einem Quartier mit Lagerhäusern

Im 18. Jahrhundert siedelten sich im natürlichen, unbewohnten Tal, in dessen Sohle der gleichnamige Fluss fliesst, Gerbereien an. Um 1830 begann die Stadt aus hygienischen Gründen die verschmutzten Flüsse Flon und Louve mit einem Tonnengewölbe einzudecken. Das Tal wurde nach und nach mit Abbruchmaterial, Bau- und Haushaltsabfällen aufgefüllt. Um das aufgeschüttete Tal herum wurde unter anderem die heutige Brücke Grand-Pont mit zwei Bogenreihen errichtet (1839 bis 1844), welche sich 25m über dem Flon erhob und es erstmals ermöglichte, das Tal ohne Höhenunterschied zu überwinden.

Ein Stadtprojekt

Der Unternehmer Jean-Jacques Mercier-Marcel (1826-1903) unterbreitete der Stadt 1868 im Rahmen einer Ausschreibung für die Verbindung zwischen Zentrum (Saint-François) und Ouchy am Seeufer ein ambitioniertes Projekt: Eine Standseilbahn Flon-Ouchy via Bahnhof Lausanne und ein Zollfreilager in mehreren Lagerhallen um den Güterbahnhof. Der Kantonsingenieur Louis Gonin (1827 -1898) plante einen Kanal vom Fluss Grenet und Lac de Bret nach Lausanne, um die Standseilbahn mit Wasserkraft anzutreiben.

Die neu gegründete «Compagnie du Chemin de fer Lausanne-Ouchy et des Eaux de Bret» (LO) wird als Gegenleistung für die Übernahme der ganzen Baukosten dieses Projektes, mit dessen Umsetzung im Juni 1874 begonnen wird, Eigentümer des ganzen Tals.



Mit dem Aushubmaterial des Tunnels zwischen Zentrum und Ouchy wird das Tal vor dem Grand-Pont weiter aufgefüllt, was zu einer ebenen Fläche von 55'000 m² führt. Die erste Bogenreihe des Grand-Ponts verschwindet; Die Standseilbahn und der Güterbahnhof werden 1877 eingeweiht. Die Grossbaustelle dauerte bis zum Ende des ersten Weltkrieges, was aus dem einst grünen Tal eine unattraktive Brache machte.

Aufgrund der geringen Stabilität werden auf dem aufgeschütteten Land zuerst leichte Hangars gebaut. Am 1. November 1886 nahm LO den Warentransport und die Zwischenlagerung in den Gebäuden zur Feinverteilung auf. Die Flon-Plattform wird so zum Haupt-Warenumschlagplatz in Lausanne.

Neuinterpretation der Lagerhäuser

Die rasche Entwicklung des Quartiers führt 1930 zur Unterzeichnung einer Vereinbarung, welche analog eines Gestaltungsplans die Platzierung und Volumetrie der Gebäude definierte. Diese Basis blieb bis 1980 gültig, die Familienunternehmung entwickelt sich durch deren Umsetzung in eine Immobilien-gesellschaft.

1953 eröffneten die SBB einen neuen Warenumschlagbahnhof in Sébeillon, westlich des Flons, und gaben den Umschlag am Bahnhof Lausanne auf. Diese Entwicklung führte dazu, dass die Handelsaktivitäten langsam das Quartier verliessen. Das Schienennetz auf der gut erschlossenen Plattform macht nun keinen Sinn mehr und die Familienunternehmung betreibt hauptsächlich den Personentransport zwischen Ouchy, dem Bahnhof SBB und dem Flon-Quartier. Zudem bewirtschaftet sie die alten Lagerhallen, welche in Büros, Kunst- und Handwerkerateliers mit günstigen Mieten umgenutzt wurden. Das Viertel wandelt sich zu einem originellen, kreativen und alternativen Untergrundkultur-Quartier. In den 1980er-Jahren siedelt sich die Disco «Moulin à Danse» (MAD) an, welche bis heute ein Anziehungspunkt ist und seit 2016 Jahren zu den Top 100 Clubs of the World zählt.

Lust auf ein Wiederaufleben

Der Flon wird als verruchtes Quartier angesehen, der Zustand der Gebäude verschlechtert sich und stimuliert neue städtebauliche Überlegungen. Die Abfolge von verschiedenen Projekten, zu welchen es keine Einigkeit zwischen Stadt, Bevölkerung und Eigentümerfamilie gab, mündet schliesslich 1999 in der Verabschiedung des heute noch gültigen Gestaltungsplanes, welcher durch das Amt für Städtebau erarbeitet wurde.

1984 veräussert die Familienunternehmung ihre Transportaktivitäten an die lokalen Verkehrsbetriebe und konzentriert sich fortan auf die Entwicklung des Immobilienbestandes. Sie wird zur LO Holding Lausanne-Ouchy SA (Groupe LO oder einfach LO).

Die Devise zur Entwicklung der Quartiers heisst: «Mit dem Besten aus der Vergangenheit die Zukunft bauen». Daraus entwickelte LO eine Vision, welche die Gebäude, den Aussenraum sowie die Animation

des ganzen Quartiers beinhaltet. In der Umsetzung im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts folgten Renovationen und Neubauten aufeinander, welche dieses veraltete, verwunschene Viertel in ein neues Zentrum mit Leben, Arbeit, Kreativität und Unterhaltung verwandelten, welches «little Chicago» genannt wurde. Läden, Restaurants, Büros liessen sich hier neben bestehenden Mietern nieder, was den kreativen Mix ausmacht.

2009 ist Mobimo durch die Fusion mit Groupe LO Eigentümer des ganzen Quartiers geworden und hat in der Folge einen Businessplan Flon 2025 entwickelt, auf dessen Basis die weitere Entwicklung vorangetrieben wird. Die Vision für das Jahr 2025 ist es, dass das Quartier über atmosphärisch geprägte Zonen verfügt, zu denen auch der öffentliche Raum zählt.

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem umfassenden Wandel; Modelle und Entwicklungszyklen, die uns bis jetzt vertraut waren, sind nicht mehr gültig. Die Beschleunigung der Welt und die Innovationen haben zu radikalen Veränderungen in unserem Leben geführt. Die Art, wie wir leben, kommunizieren, konsumieren und arbeiten, wurde durch die Möglichkeit, ständig online zu sein, völlig verändert. Alles kann virtuell erfolgen, wir müssten das Haus nicht mehr verlassen. Dennoch braucht der Mensch echte Begegnungen und echten Austausch, wie man anhand der Restaurants und Terrassen im Flon jeden Tag feststellen kann: Menschen, die Zeit miteinander verbringen oder einfach Kontakt mit anderen mitten im Stadtzentrum suchen.

Das ist einer der Gründe, warum Mobimo der Neugestaltung der Esplanade, dem zentralen Platz im Flon, besondere Aufmerksamkeit gewidmet hat. Der Platz wurde 2017 wie eine italienische Piazza umgestaltet: Naturstein-Belag, Sitzbänke mit Branding Quartier du Flon und Ladestationen, Bäume, ein Brunnen mit Wasserspiel. Dieser Platz wurde vom Organisationskomitee für die Medaillenvergabe bei den nächsten Olympischen Jugendspielen im Januar 2020 ausgewählt.



Miroiterie

Um den kreativen Mix aus den Anfängen dieses Jahrhunderts in der Zukunft bestehen zu lassen, hat Mobimo 2014 einen Wettbewerb für das Projekt «Garages» ausgeschrieben: Ein Neubau mit kleinen, modulierbaren Flächen anstelle der alten Garagen entlang der südlichen Begrenzungsstrasse des Quartiers. Darin finden Künstlerateliers, Kleinläden und andere alternative Nutzungen einmalige Flächen zu Mieten unterhalb des Marktniveaus und definieren so die Atmosphäre des Rückgrates des Quartiers.



Garages

Um mehr Personen in den Westen des Quartier du Flon – fast 400m von der Metrostation Lausanne-Flon entfernt – zu bewegen, hat Mobimo das Projekt für ein Budget-Design Hotel ausgeschrieben: Das erste Moxy-Hotel in der Schweiz eröffnet Ende 2019 und wird mit seinen 113 Zimmern den Lausanner Mittelklasse-Hotelmarkt aufmischen. Dazu wurden im angrenzenden Gebäude über 4'800 m² auf vier Geschossen an den Co-working space Gotham vermietet.

Ein Quartiermanagement als «single point of contact» für Mieter

Die Entwicklung der Gesellschaft, aufkommende Trends, neue Generationen mit anderen Ansprüchen, mobiles Arbeiten, E-Shopping, Pop-up-Stores, Showrooms, Smart Cities, Nachhaltigkeit und sanfte Mobilität sollen in die weitere Entwicklung des Quartiers einfließen, ohne dabei die Renditeziele unserer Unternehmung aus den Augen zu verlieren.

Für diese Aufgaben hat Mobimo 2015 ein Quartiermanagement nach dem Vorbild eines Centermanagements im Shoppingcenter aufgebaut. Aufgabe dieses Teams ist die Verwaltung des gesamten Quartiers:

Mieter, Aussenflächen, Sicherheit und Sauberkeit, Organisation der saisonalen kulturellen und kommerziellen Events, welche das Viertel zusätzlich beleben.

Manchmal wird «Le Flon» als eklektisch gentrifiziertes Viertel oder gar als Hipster-Zone bezeichnet. Vor allem aber ist es ein urbanes Quartier für alle, das sich neu erfunden hat, ohne dabei seine Seele zu verlieren. Ein lebendiges, attraktives und einzigartiges Quartier im Herzen von Lausanne. Wie die Gesellschaft wird auch das Quartier du Flon nie still stehen und sich konstant entwickeln. Mobimo hat vorgesehen, die nächsten Jahre wichtige Investitionen in weitere Projekte zu tätigen.

