



**Stadt  
Lucern**

Stadtrat

## Stellungnahme

zum

### Postulat 55

Daniel Furrer und Luzia Vetterli  
namens der SP/JUSO-Fraktion  
vom 3. März 2017  
(StB 528 vom 30. August 2017)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
26. Oktober 2017  
teilweise überwiesen.**

### Vorwärts mit dem SBB Areal Rösslimatt

Die Postulantin und der Postulant bitten den Stadtrat, den Dialog mit der SBB zu suchen, um gemeinsam die Arealentwicklung Rösslimatt voranzutreiben, indem

- das **Nutzungskonzept** und insbesondere die aktuell geplante **Etappierung** nochmals überprüft wird und dabei
- die **Bedürfnisse der aktuellen Nutzer (Bsp. Güterschuppen) und Anstösser** berücksichtigt werden,
- im Interesse einer guten Quartierdurchmischung auch **gemeinnütziger Wohn- und Geschäftsraum** eingeplant wird,
- eine **öffentliche Partizipation** stattfindet,
- geprüft wird, ob eine **Mehrwertabschöpfung** vereinbart werden kann.

Zu diesen Anliegen nimmt der Stadtrat wie folgt Stellung:

#### Nutzungskonzept und Etappierung

Mit der **Revision der Bau- und Zonenordnung 2013** wurde eine Fläche von rund 21'000 m<sup>2</sup> im Gebiet Rösslimatt der **Arbeitszone** zugeteilt (vgl. Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan; Arbeitszone 317, rosarote Fläche). Bezüglich der Dimensionierung war der damalige Stand des Projekts «Tiefbahnhof» bzw. die für dessen Realisierung erforderlichen Freihalteflächen ausschlaggebend.

Mit der Zuteilung der besagten Fläche zur Arbeitszone hat der Grosse Stadtrat mit B+A 31/2012 eine Protokollbemerkung überwiesen, welche folgende Ziele für die weitere Entwicklung der Rösslimatt verlangt:

- eine Aufwertung des Gebiets und Vernetzung mit den bestehenden Quartieren,
- eine urbane Aufenthaltsqualität durch attraktive öffentliche Räume, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und durch einen vielfältigen Nutzungsmix,
- eine etappierte Planung und Realisierung.



**Ausschnitt Zonenplan; Arbeitszone Nr. 317**

Im Jahr 2013 startete die SBB den städtebaulichen Studienauftrag Rösslimatt. Die Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates wurde dabei berücksichtigt, indem das Konzept abweichend zur Arbeitszone 317 eine urbane Mischung von Arbeiten, Wohnen und Erdgeschossnutzungen vorsehen sollte. Die noch nicht eingezonte Gleisfläche (weisse Fläche im Zonenplan) wurde dabei ebenfalls in den Bearbeitungsperimeter einbezogen. Als überzeugender Vorschlag wurde das **städtebauliche Konzept von Team Rolf Mühlethaler** ermittelt.

Das städtebauliche Konzept als Ganzes weist die Nutzungsanteile gemäss der Bau- und Zonenordnung auf (Art. 14, Wohn- und Arbeitsanteil, BZR). Der Nutzungsmix ist vergleichbar mit jenem der Quartiere Hirschmatt oder Neustadt und kann somit als «urbaner Nutzungsmix» bezeichnet werden. Mittel- bis langfristig sind insgesamt rund 45 bis 55 Prozent der Geschossflächen für Wohnnutzungen vorgesehen. Die Wohnnutzungen verteilen sich allerdings nicht gleichmässig auf alle Bauten. So sind beispielsweise im Baufeld entlang der Schiene, im Konzept als Baubereich «Perron» bezeichnet, keine Wohnnutzungen vorgesehen. Aus lärm- und strahlungstechnischen Gründen ist Wohnen entlang des Gleisfelds nicht ideal. Zudem ergibt sich mit dem Dienstleistungsgebäude «Perron» sowie den hinterliegend angeordneten Wohnhöfen langfristig eine logische und überzeugende Gesamtkonzeption.

Im Weiteren sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgesehen, die ein wichtiges städtebauliches Element darstellen und für die urbane Belebung der Aussenräume entscheidend sind (vgl. Fotomontage städtebauliches Konzept 2013).



Fotomontage Städtebauliches Konzept Rolf Mühlethaler, 2013

Aktuell läuft das Verfahren zum **Gestaltungsplan G 360 Rösslimatt I**. Der Perimeter des Gestaltungsplans I ist übereinstimmend mit dem Perimeter der eingezonten Arbeitszone 317. Er umfasst damit lediglich die Baufelder A bis C des Gesamtkonzepts von Mühlethaler. Der Gestaltungsplan I dient u. a. für die Realisation des ersten Projekts «Perron» im Baufeld A im Bereich der Güterschuppen. Es soll als Dienstleistungsgebäude auf der Grundlage der rechtsgültigen Arbeitszone erstellt werden. Weiter werden die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen verbindlich geregelt. Aufgrund der Zonenzuteilung sind mit dem Gestaltungsplan I noch keine Wohnnutzungen zulässig.

Der Gestaltungsplan G 360 Rösslimatt I lag vom 15. Februar bis 6. März 2017 öffentlich auf. Nach der aktuell laufenden Einsprachenbehandlung kann die Genehmigung des Gestaltungsplans voraussichtlich auf Ende Jahr 2017 erfolgen.

Gemäss aktuellen Informationen der SBB Immobilien AG ist beim Projekt «Perron» (Baufeld A) die Vorprojektphase abgeschlossen. Es ist vorgesehen, das Baufeld A zu realisieren, wenn mindestens 50 Prozent des Gebäudes vermietet sind. Die Verhandlungen mit potenziellen Ankermietern waren bis anhin nicht erfolgreich. Mitunter war der Realisierungszeitpunkt des Gebäudes auf dem Baufeld A zu weit in der Zukunft, und potenzielle Mieter wollten rascher einziehen. Die SBB steht bezüglich Mietersuche im aktiven Austausch mit der Wirtschaftsförderung des Kantons und der Stadt.

Die angestrebte Genehmigung des Gestaltungsplans ist aus Sicht der SBB bezüglich Vermietung hilfreich. Nach Rechtskraft des Gestaltungsplans möchte die SBB im optimalen Fall die Projektplanung wiederaufnehmen und hofft, dass das Baufeld A spätestens 2023 in Betrieb genommen werden kann.



#### Auszug aus Gestaltungplan G 360 Rösslimatt I, umfassend die Baufelder A bis C

Damit das gesamte städtebauliche Konzept von Mühlethaler umgesetzt werden kann und die geplanten Wohnnutzungen realisiert werden können, ist eine **Anpassung des Zonenplans** erforderlich. Diese ist **Teil des aktuellen Teilrevisionsverfahrens**. Die Arbeitszone wird in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont. Sobald die Umzonung rechtskräftig ist, soll ein revidierter Gestaltungsplan erarbeitet werden, der auch die geplanten Wohnnutzungen gemäss städtebaulichem Konzept ermöglicht.

Die Wohnhöfe oder Blockrandtypologie der Baufelder D, E und F können erst in einer viel späteren Etappe, etwa ab 2040, realisiert werden. Sie liegen im Bereich der Freihaltezonen für den Bau des Tiefbahnhofs, der erst nach dessen Realisierung zur Verfügung steht. Eine **Einzonung des Gleisfelds** ist daher vorderhand noch nicht möglich.

Dem Stadtrat ist bewusst, dass das dargelegte und gewählte Planungsverfahren sehr komplex, aufwendig und für Aussenstehende kaum nachvollziehbar ist. Für vergleichbare Gebietsentwicklungen sollen daher künftig andere Vorgehen geprüft werden. Insbesondere soll zuerst gemeinsam, unter Einbezug der Bevölkerung geplant werden, und erst danach sollen die entsprechenden zonen- und baurechtlichen Anpassungen mit klaren Bedingungen und Auflagen dem Parlament zum Beschluss vorgelegt werden.

### **Gemeinnütziger Wohn- und Geschäftsraum**

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und trägt zur Förderung der sozialen Durchmischung bei. Mit B+A 12/2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» wurde als Massnahme M4 definiert, dass bei Ein- und Umzonungen Wohnanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau festgelegt werden sollen. Mit der späteren Einzonung des Gleisfelds werden daher entsprechende Auflagen und Vorgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu berücksichtigen sein.

Der Erwerb und das Zurverfügungstellen von preisgünstigem Gewerberaum gehört generell nicht zu den Aufgaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Bislang gibt es auch kaum Genossenschaften in der Stadt Luzern, welche in grossem Ausmass gemeinnützige Gewerberäume zur Verfügung stellen. Inwieweit auch gemeinnützige Gewerberäume vorgeschrieben werden sollen und durch wen diese betrieben werden könnten, wird mit der späteren Einzonung zu diskutieren sein.

### **öffentliche Partizipation / Mitwirkung und Bedürfnisse der aktuellen Nutzer und Anstösser**

Bei allen Verfahren der Nutzungsplanung (Gestaltungspläne, Anpassungen BZO usw.) ist die öffentliche Mitwirkung immer in geeigneter Form gemäss den gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen. Wenn die Stadt alleine solche Prozesse und Projekte leitet, werden oft partizipative Formen wie z. B. moderierte Mitwirkungsveranstaltungen vorgesehen. Im Falle der Rösslimatt wurde nach der Nutzungsplanfestlegung mit der Bau- und Zonenordnung der Prozess durch die SBB gestartet und finanziert. Als Grundeigentümerin ist sie für die Erarbeitung des Gestaltungsplans zuständig. Die Entwicklung eines «Quartiers Rösslimatt» erforderte jedoch den intensiven Einbezug verschiedener Stellen der Stadtverwaltung und des Stadtrates. Neben der Begleitung von Fachgruppen sind Beratungen durch Delegationen der Stadt, sowie regelmässige Behördengespräche zwischen Stadtrat und Leitung SBB erfolgt. Auch der Kontakt zu den Anstössern oder zum Quartierverein Langensand ist durch die SBB regelmässig erfolgt und soll weitergeführt werden. Anlässlich einer Veranstaltung der IG Stadtentwicklung im November 2015 haben auch Interessierte und heutige Mieter den direkten Kontakt zur SBB gesucht. Die SBB zeigt sich interessiert, mit unterschiedlichen Nutzern und Mietern einen interessanten Angebotsmix zu ermöglichen.

Der grosse Platz «Gleisdreieck» oder der Park «Rösslimatthain» von der «Schüür» bis zur Landenbergstrasse sind zukünftige öffentliche Aussenräume und sollen durch die Nutzer und die Bevölkerung mitgeprägt werden. Daher erachtet der Stadtrat eine öffentliche Partizipation z. B. für die Gestaltung und Aneignung des öffentlichen Aussenraums als sinnvoll. Solange jedoch der Seekiesverlad der Seekag noch gewährleistet werden muss, kann das «Gleisdreieck» nicht realisiert werden. Ein öffentlicher Prozess für die Platzgestaltung und -nutzung ist daher erst in rund 10 Jahren bzw. für den «Rösslimatthain» in rund 25 Jahren zu starten. Diese öffentlichen Flächen sind durch die Bau- und Zonenordnung bzw. durch den Gestaltungsplan freigehalten und langfristig gesichert.

### **Mehrwertabschöpfung**

Im Rahmen der Gesamtrevision der BZO waren Mehrwertabgaben in Geld im ganzen Stadtteil Luzern und in der Rösslimatt noch kein Thema. Mit der neuen gesetzlichen Regelung, welche Anfang 2018 in Kraft tritt, sind die Leitplanken für die Mehrwertabgabe klar definiert. Sie werden bei der Einzonung des Gleisfelds für die Umsetzung der letzten Etappe des Gesamtkonzepts zur Anwendung kommen.

Bei der Einzonung der Arbeitszone verzichtete der Stadtrat auf Infrastrukturverträge. Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan G 360 Rösslimatt I wurde aber vereinbart, dass die SBB den Passerellenaufgang in Absprache mit der Stadt Luzern mit der Fertigstellung der Bauten im Baubereich A aufzuwerten hat.

### **Fazit**

Der Stadtrat wird für die weitere Planung weiterhin intensiv den Dialog mit der SBB führen und die jeweiligen Anliegen bei den entsprechenden Planungsschritten diskutieren. Dem Stadtrat sind die geforderten Anliegen der Postulanten insgesamt sehr wichtig. Diese werden in der laufenden Planung so weit wie möglich und rechtlich zulässig bereits berücksichtigt.

Aufgrund des langfristigen Planungs- und Realisierungshorizonts können zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht alle Anliegen gleichermassen verbindlich behandelt und gesichert werden. Da das auf lange Frist angelegte städtebauliche Gesamtkonzept von Rolf Mühlethaler überzeugt und im aktuellen Planungsstand aufgrund umwelttechnischer und auch rechtlicher Vorgaben der Arbeitszone keine Wohnnutzungen möglich sind, ist der Stadtrat der Ansicht, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine Anpassung des Nutzungskonzepts und der Etappierung nicht möglich und zielführend ist. Aus diesem Grund nimmt der Stadtrat das Postulat nur teilweise entgegen.

**Der Stadtrat nimmt das Postulat teilweise entgegen.**

Stadtrat von Luzern

