



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 30. April 2014 (StB 304)

B 12/2014

Industriestrasse: Ausschreibungskriterien

**Vom Grossen Stadtrat mit sieben
Protokollbemerkungen beschlossen
am 26. Juni 2014
(Protokollbemerkungen am Schluss dieses
Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- 2000-Watt-Gesellschaft als Fernziel anstreben
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern

Politikbereich Kultur und Freizeit

Fünfjahresziel 3.3 Mit den beschlossenen Massnahmen der Quartier- und Stadtteilpolitik unterstützt die Stadt ein aktives Quartierleben und die Freiwilligenarbeit. Das unmittelbare Lebensumfeld der Bevölkerung wird verbessert und der soziale Zusammenhalt gestärkt.

Politikbereich Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet. Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ist erhöht. Die Immobilienstrategie wird im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative für zahlbaren Wohnraum angepasst.

Politikbereich Umwelt und Raumordnung

- Fünfjahresziel 7.2** Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom ist der Aktionsplan „Energie/Luftreinhaltung/Klimaschutz“ verabschiedet. Erste Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energie sind umgesetzt. Mindestens eine 2000-Watt-Siedlung ist im Bau.
- Fünfjahresziel 7.3** Die Entwicklungsziele für die Schlüsselareale sind definiert und werden etappenweise umgesetzt.
- Fünfjahresziel 7.5** Grössere zusammenhängende Entwicklungsgebiete in der Stadt Luzern werden in kooperativen und partizipativen Planungsverfahren baureif gemacht.

Politikbereich Volkswirtschaft

- Fünfjahresziel 8.1** Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m² neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzo-nungen vorzunehmen.

Projektplan

L79005	Umsetzung städtische Wohnraumpolitik
L84003	Standortentwicklung / Entwicklung Schlüsselareale
L84009	Entwicklung Industriestrasse

Übersicht

Am 23. September 2012 wurde die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Das Initiativbegehren besagt, dass das Areal Industriestrasse an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abzugeben ist. Im Begleittext des Unterschriftenbogens steht u. a.:

„Wir sagen Ja zum Erhalt von kulturellen Freiräumen und günstigem Wohnraum.
Wir sagen Ja zu einem lebendigen Quartier mit Platz auch fürs Kleingewerbe.
Wir sagen Ja zu einer massvollen Weiterentwicklung statt Abriss und Vertreibung.“

Die Auslegung dieser Anregungsinitiative ist offen und war Gegenstand des partizipativen Prozesses, der im Dezember 2012 gestartet wurde und in der Zwischenzeit abgeschlossen ist.

Mit der Dringlichen Motion 129, Rieska Dommann und Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion sowie Urs Zimmermann und Joseph Schärli namens der SVP-Fraktion, vom 8. November 2013: „Partizipative Begleitung Industriestrasse auch im Parlament“, verlangen die Motionäre, das geplante Vorgehen sei dahingehend zu ändern, dass es dem Parlament ermöglicht werde, über die definierten Ausschreibungskriterien zu diskutieren, bevor die Ausschreibung erfolge. Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Parlament vor der Publikation der

Ausschreibung einen Planungsbericht vorzulegen. Der Planungsbericht solle die wichtigsten Ausschreibungskriterien und ihre Gewichtung aufzeigen. Die Motion wurde am 19. Dezember 2013 vom Grossen Stadtrat überwiesen. Der vorliegende Planungsbericht legt nun die Ausschreibungskriterien dar.

Der Planungsbericht entspricht noch nicht der effektiven Ausschreibung. Der Stadtrat behält sich vor, im Rahmen der Ausschreibung von einzelnen Punkten abzuweichen bzw. diese zu präzisieren. Ein Grund dafür ist, dass verschiedene Themen zurzeit noch bearbeitet werden, z. B. bezüglich der Ausgestaltung des Baurechtszinses. Zu diesem Thema erarbeitet die Stadt zurzeit in Zusammenarbeit mit G-Net (Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern) ein Modell mit den wichtigsten Parametern, welche zukünftig bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Wohn- und Baugenossenschaften angewendet werden sollen.

Im Laufe des Prozesses hat sich die Idee konkretisiert, dass mit einem anderen Bebauungsmuster die Transformation vom ehemaligen Industriegebiet in ein genossenschaftliches Areal für Wohnen und Arbeiten, welches auch andere Lebens- und Arbeitsformen zulässt, besser gelingen könnte. Dieses Bebauungsmuster sieht vor, die heute in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Überbauungsziffer zugunsten einer flächigeren und höhenmässig gestaffelten Bebauung zu erhöhen. Insgesamt könnte jedoch nicht mehr Nutzfläche und Ausnützung erzielt werden, als mit der heute bereits bestehenden BZO möglich ist. Diese Option einer innovativen Bebauungsstruktur soll zur Diskussion gestellt werden.

Die Ausschreibung des Areals Industriestrasse unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Das Areal soll mit Koordination durch G-Net an einen lokalen Bauträger abgegeben werden. Die Stadt Luzern und G-Net haben gemeinsam einen Prozess für die Abgabe erarbeitet, welche insbesondere die Rolle von G-Net klärt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	7
1.1 Initiativen / Volksentscheid	7
1.2 Areal Industriestrasse	7
2 Erarbeitung Lösungsvorschlag – Vorgehen	9
3 Definierte Ausschreibungskriterien	10
3.1 Erhalt von Gebäuden	12
3.2 Art der Wohnungen	13
3.3 Wohnfläche	16
3.4 Art des Gewerbes	17
3.5 Kultur	20
3.6 Energie, Mobilität und Baustandard	21
3.7 Bauträger	24
3.8 Prozess	26
3.9 Weitere Kriterien	27
4 Option einer innovativen Bebauungsstruktur	29
5 Ermittlung Landwert / Ausgestaltung Baurechtszins	30
5.1 Ermittlung Landwert	31
5.2 Ermittlung Baurechtszins / Ausgestaltung Baurechtsvertrag	32
5.2.1 Ermittlung Baurechtszins	32
5.2.2 Staffelung	33
5.2.3 Ausgestaltung weiterer Bestimmungen im Baurechtsvertrag	33
6 Prozess Ausschreibung und Vergabe	33
6.1 Keine Anwendung des öffentlichen Beschaffungsrechts	33
6.2 Vergabe mit Koordination durch G-Net	34
6.3 Grundsätze zum Verfahren	36

7	Bewertung der eingehenden Angebote	37
7.1	Beurteilung und Gewichtung	37
7.2	Beurteilungsgremium	39
8	Termine und weiteres Vorgehen	39
9	Kreditrechtliche Zuständigkeit	39
10	Antrag	40

Anhang

- Gegenüberstellung Ausschreibungskriterien – Resultate aus dem partizipativen Prozess

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Initiativen / Volksentscheid

Am 23. September 2012 wurde die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Das Initiativbegehren besagt, dass das Areal Industriestrasse an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abzugeben ist. Im Begleittext des Unterschriftenbogens steht u. a.:

„Wir sagen Ja zum Erhalt von kulturellen Freiräumen und günstigem Wohnraum.
Wir sagen Ja zu einem lebendigen Quartier mit Platz auch fürs Kleingewerbe.
Wir sagen Ja zu einer massvollen Weiterentwicklung statt Abriss und Vertreibung.“

Die Auslegung dieser Anregungsinitiative ist offen und war Gegenstand des partizipativen Prozesses, der im Dezember 2012 gestartet wurde und in der Zwischenzeit abgeschlossen ist.

Am 17. Juni 2012 wurde die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Diese gibt der Stadt das Ziel vor, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 % betragen muss. Das heisst, die Stadt hat sich aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen. Der B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ stellt dar, was die Stadt im Rahmen ihrer Wohnraumpolitik in der Vergangenheit bereits getan hat, wie sich die Situation heute präsentiert und welche Herausforderungen und Ziele für die Wohnraumpolitik daraus abgeleitet werden können. Für die Zukunft werden mögliche Massnahmen sowohl zur Umsetzung der Ziele der Wohnraumpolitik als auch hinsichtlich der Erreichung des Initiativziels aufgezeigt. In der Umsetzungsstrategie hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative eine Auslegeordnung aller städtischen Grundstücke gemacht und u. a. festgelegt, auf welchen Grundstücken er sich gemeinnützigen Wohnungsbau vorstellen kann. Das Areal Industriestrasse ist eines der Areale, welches für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen ist.

1.2 Areal Industriestrasse

Das Areal an der Industriestrasse umfasst eine Fläche von 9'170 m². Nach der geplanten Neugestaltung des Geissensteinrings reduziert sich diese Fläche auf rund 8'700 m². Das Areal ist heute vorwiegend mit Lagerflächen, Ateliers, kleingewerblichen Nutzungen und Wohnnut-

zungen belegt. Die Abbildung 1 zeigt das Areal, besonders hervorgehoben sind die Gebäude Industriestrasse 9 (Käselager) sowie 15 / 17 (Porzellanfabrik).



Abbildung 1: Areal Industriestrasse Situationsplan

Für die Auslegung der Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ fand am 19. Dezember 2012 ein erster „runder Tisch“ mit Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen, des Initiativkomitees und der Stadtverwaltung statt. Dieser zeigte, dass die Vorstellungen über die Umsetzung der Initiative sowie über das nachfolgende Auswahlverfahren auseinander lagen. Die Erkenntnis hat den Stadtrat veranlasst, ein partizipatives Vorgehen in die Wege zu leiten. Das Vorgehen wurde mit dem Bericht B 8/2013 vom 30. April 2013 vom Grossen Stadtrat am 27. Juni 2013 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Prozess wurde durch die Hochschule Luzern begleitet und mit dem Schlussbericht vom 22. September 2013 abgeschlossen. Der Schlussbericht wurde am 17. Oktober 2013 der Geschäftsprüfungs- und der Baukommission sowie am 29. Oktober 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Ziel des partizipativen Prozesses war es, die gemeinsamen Anforderungen an eine Trägerschaft und das Bauprojekt, welche in die Ausschreibung einfließen sollen, zu diskutieren. Verschiedene Anforderungen wurden kontrovers diskutiert, und nicht bei allen Themen besteht ein Grundkonsens. Es war vorgesehen, dass der Stadtrat unter Berücksichtigung der Ergebnisse des partizipativen Prozesses die Ausschreibungskriterien definiert, um die Ausschreibung im Frühling 2014 durchzuführen.

Mit der Dringlichen Motion 129, Rieska Dommann und Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion sowie Urs Zimmermann und Joseph Schärli namens der SVP-Fraktion, vom 8. November 2013: „Partizipative Begleitung Industriestrasse auch im Parlament“, verlangen die Motionäre, dass dem Parlament zu ermöglichen sei, über die definierten Ausschreibungskriterien zu diskutieren, bevor die Ausschreibung erfolge. Der Stadtrat wurde aufgefordert, dem Parlament vor der Publikation der Ausschreibung einen Planungsbericht vorzulegen. Der Planungsbericht solle die wichtigsten Ausschreibungskriterien und ihre Gewichtung aufzeigen. Die Motion wurde am 19. Dezember 2013 vom Grossen Stadtrat überwiesen. Der vorliegende Planungsbericht legt nun die Ausschreibungskriterien dar.

Der Planungsbericht entspricht noch nicht der effektiven Ausschreibung. Der Stadtrat behält sich vor, im Rahmen der Ausschreibung von einzelnen Punkten abzuweichen bzw. diese zu präzisieren. Ein Grund dafür ist, dass verschiedene Themen zurzeit noch bearbeitet werden, z. B. das Thema Ausgestaltung des Baurechtszinses. Zu diesem Thema erarbeitet die Stadt zurzeit in Zusammenarbeit mit G-Net (Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern) ein Modell mit den wichtigsten Parametern, welche zukünftig bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Wohn- und Baugenossenschaften angewendet werden sollen.

2 Erarbeitung Lösungsvorschlag – Vorgehen

Folgende Dokumente bilden für den Stadtrat eine Grundlage, um die Anforderungen an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, das Bauprojekt und den Prozess zu formulieren:

- Schlussbericht der HSLU „Partizipative Begleitung Industriestrasse“ vom 22. September 2013
- B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ vom 5. Juni 2013
- Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ – Initiativbegehren
- Wettbewerbsprogramm „Entwicklungsschwerpunkt Industriestrasse“ vom 26. Januar 2011

Insbesondere der Schlussbericht der HSLU wurde analysiert und die Themen innerhalb der Verwaltung diskutiert. Im Anhang befindet sich eine Übersicht, was aus dem partizipativen Prozess bleibt.

Der Stadtrat hat in seinem Seminar vom 20. Januar 2014 die wichtigsten Eckpunkte der Ausschreibung, die Festlegung eines Richtwertes für das Grundstück sowie einen möglichen Weg, welcher eine andere Bebauungsstruktur vorsieht, zur Kenntnis genommen.

Auf Wunsch des Stadtrates wurden die Eckpunkte am 20. Februar 2014 dem Vorstand von G-Net präsentiert. An seinem Seminar vom 26. März 2014 hat der Stadtrat zusammen mit dem Vorstand von G-Net die Lösungsvorschläge diskutiert.

Mit der Entwicklung des Areals Industriestrasse sollen Ziele auf allen drei Achsen der Nachhaltigkeit erreicht werden.

- **Umwelt**
 - Das Projekt erfüllt die Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft in den Phasen Entwicklung, Realisierung und Betrieb.
 - Wegweisendes Projekt für eine Arealentwicklung der kurzen Wege mit Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung auf engem Raum
 - Das Projekt hat Vorbildcharakter im Hinblick auf die Förderung der Biodiversität im urbanen Raum.

- **Soziales**
 - Bezahlbarer Wohnraum – Beitrag zur Umsetzung des Auftrages gemäss B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“
 - Lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier mit Spielräumen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bzw. Lebensformen
 - Eigenständige Identität mit vielfältiger Erscheinungsform
 - Die Gasse Chuchi wird durch die neuen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) nicht infrage gestellt bzw. nicht verdrängt.

- **Wirtschaft**
 - Mit der Abgabe des Areals wird ein angemessener Baurechtszins, welcher sich an Marktpreisen orientiert, erzielt.
 - Das Projekt muss für die Trägerschaft (ein oder mehrere gemeinnützige Bauträger) wirtschaftlich finanzierbar sein.

3 Definierte Ausschreibungskriterien

Die Ausschreibungskriterien sind in zwei Kategorien unterteilt:

- **Vorgabe**
Vorgaben sind Kernanforderungen, welche der Bauträger zwingend erfüllen muss. Die Vorgaben werden bei der Bewerbung des Bauträgers eingefordert. Wenn sich die Vorgaben auf das Bauprojekt oder auf den Prozess beziehen, sind diese als Bestandteil im Baurechtsvertrag enthalten. So wird z. B. auch die Verpflichtung, einzelne Vorgaben ins Wettbewerbsprogramm aufzunehmen, im Baurechtsvertrag definiert.

- **Empfehlung**
Empfehlungen sind Anforderungen, welche offen formuliert sind. Es wird dem Bauträger überlassen, wie und mit welchen Mitteln er die Empfehlungen umsetzt. Das Angebot, welches der Bauträger einreicht, beinhaltet ein Konzept, das aufzeigt, wie er die Empfehlungen realisieren wird. Dieses Konzept bildet später einen integrierten Bestandteil des Baurechtsvertrages und ist somit bindend.

Das Ziel ist, so viele Vorgaben und Empfehlungen wie nötig zu definieren, aber so wenig wie möglich. Die Vorgaben setzen klare Eckpfeiler, welche vom künftigen Bauträger umgesetzt werden müssen und eine gewisse Planungssicherheit gewährleisten. Die Empfehlungen sind eher qualitativ zu beurteilen. Auf der anderen Seite ist es wichtig, dem Bauträger einen maximal möglichen Spielraum einzuräumen, damit er ein attraktives Projekt, welches in seine Philosophie passt, umsetzen kann.

Die Teilnehmenden haben im partizipativen Prozess verschiedene Wünsche und Anforderungen an das Bauprojekt, den Bauträger und den Prozess formuliert. Nicht zu allen Themen bestand ein Konsens. Die formulierten Wünsche und Anforderungen können nur teilweise als Vorgabe oder Empfehlung in die Ausschreibung einfließen. Gründe dafür sind:

- **Phasengerechtigkeit / stufengerechtes Vorgehen:**
Zum jetzigen Zeitpunkt besteht noch kein Bauprojekt. Es ist vorgesehen, zuerst einen Bauträger auszuwählen, der anschliessend das Bauprojekt über ein qualitatives Verfahren erarbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt können z. B. genaue Wohnungsgrössen und die Anzahl von Wohnungen nicht vorgegeben und somit auch nicht überprüft werden. Solche Vorgaben schränken den späteren Projektwettbewerb unnötig ein und wirken sich auf die Qualität aus.
- **Wirtschaftlichkeit:**
Werden alle Kriterien erfüllt, ist das Projekt für eine Trägerschaft nicht mehr wirtschaftlich, und das Ziel der Stadt, einen angemessenen Baurechtszins zu erwirtschaften, wird nicht erreicht.
- **Überprüfbarkeit:**
Anforderungen, welche als „Vorgaben“ und als „Empfehlungen“ formuliert werden, sollen zumindest qualitativ überprüfbar sein. Diese Überprüfung ist, insbesondere wenn sie auch über die Betriebsphase der Liegenschaften erfolgen soll, aufwendig. Die Ressourcen bei der Stadtverwaltung können dies nicht leisten.

Zur Erhöhung der Transparenz werden die Wünsche und Anforderungen, welche im partizipativen Prozess formuliert wurden, in den folgenden Kapiteln aufgeführt. Aus der Gegenüberstellung im Anhang wird ersichtlich, was aus dem partizipativen Prozess übernommen wurde und was nicht. Dem Bauträger wird es freistehen, ob er nicht aufgenommene Wünsche aus dem partizipativen Prozess trotzdem umsetzen wollen.

Die Ausschreibungskriterien werden in die gleichen Kategorien wie im Schlussbericht der HSLU zum partizipativen Prozess aufgeteilt. In den nachfolgenden Kapiteln (3.1 bis 3.8) werden die Kriterien formuliert. Zudem wird aufgezeigt, welcher Kategorie diese zugeteilt werden. Damit die Entscheide nachvollziehbar sind, sind unter dem Stichwort „Erläuterungen“ zu jedem Punkt weitere Ausführungen ersichtlich.

3.1 Erhalt von Gebäuden

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
1	Erhalt Käselager (langfristig) <i>Das Käselager muss langfristig erhalten werden.</i>	X		
2	Kein Erhalt Porzellanfabrik (mittelfristig) <i>Dem Bauträger wird empfohlen, die Porzellanfabrik nicht zu erhalten.</i>		X	
3	Übergangsregelung Porzellanfabrik <i>Der Bauträger soll die Porzellanfabrik während der Planungsphase bis zum Baustart auf dem Areal erhalten, sofern dies ohne grössere Investitionen möglich ist. Die Sicherheit ist zu beachten.</i>	X		

Erläuterungen

1 Erhalt Käselager

Das Käselager trägt zur Erhaltung einer geschichtlichen Authentizität und Identität des Ortes Industriestrasse bei. Wenn die übrigen Bauten des Industrieareals einer Neuüberbauung weichen, kommt dem Käselager ein hoher städtebaulicher und geschichtlicher Wert zu. Das Käselager ist im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen. Die Stadt Luzern möchte der Erhaltung und Pflege des baulichen Erbes Rechnung tragen und mit ihren Bauten substanzschonend und denkmalverträglich umgehen. Weil das Käselager im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen ist, müsste einem Abbruch ein bewilligtes Neubauprojekt vorausgehen. Eine klare Positionierung bezüglich des Erhalts oder des Nichterhalts des Käselagers erhöht die Planungssicherheit für den Bauträger.

Wird das Käselager zumindest in einer ersten Phase nur sanft saniert, können weiterhin Räume zu günstigen Mietpreisen oder Räume für die zukünftigen Bewohner des Areals (z. B. Gemeinschaftsräume) zur Verfügung gestellt werden.

2 Erhalt Porzellanfabrik

Die Stadt empfiehlt dem Bauträger, keinen mittelfristigen Erhalt der Porzellanfabrik vorzusehen.

Ein mittelfristiger Erhalt der Porzellanfabrik würde zwar dazu beitragen, dass das Areal Industriestrasse behutsam transformiert werden könnte und zumindest für eine gewisse Zeit weiterhin sehr günstige Räume zur Verfügung stehen würden. Weiter trägt die Porzellanfabrik wie das Käselager zur heutigen Identität des Areals bei. Aus Sicht der Stadt überwiegen jedoch die Risiken: Die Bausubstanz ist bereits heute sehr schlecht. Ein gemeinnütziger Bauträger muss die Werkeigentümerhaftung übernehmen. Um die Gebäude über 10 bis 15 Jahre erhalten zu können, sind grössere Sanierungen notwendig.

Ein neues Projekt müsste mit und ohne den Erhalt der Porzellanfabrik die städtebaulichen Anforderungen erfüllen. Die Komplexität des Bauprozesses würde sich stark erhöhen.

Solange die Porzellanfabrik bestehen bleibt, kann zudem das Projekt „Neugestaltung Geissensteinring“ entlang der betroffenen Parzelle nicht realisiert werden. Dieses Projekt sieht eine zusätzliche Baumreihe vor, zudem soll der Fussgänger- und Veloverkehr mehr Platz erhalten. Um dieses Projekt umzusetzen, werden rund 5 Meter des heutigen Areals benötigt – dieser Landstreifen ist heute mit der Porzellanfabrik bebaut. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung im Gebiet Steghof und der Route der geplanten Langsamverkehrsachse erachtet es die Stadt als wichtig, dieses Projekt in den nächsten Jahren umzusetzen.

3 Übergangsregelung Porzellanfabrik

Der Bauträger soll für die Porzellanfabrik eine Übergangsregelung finden. Die Porzellanfabrik bleibt über die Planungsphase bis zum effektiven Baustart auf dem Areal erhalten, sofern dies für die Trägerschaft aus Sicherheitsgründen möglich ist, ohne dass sie grössere Investitionen tätigen muss.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Baubeginn auf dem Areal bei einem idealen Ablauf der Planungsphase frühestens 2,5 Jahre nach der definitiven Vergabe des Grundstücks an einen Bauträger erfolgen kann. Aufgrund der heutigen Planung wäre dies Anfang 2018. Kann die Porzellanfabrik während dieser Zeit gehalten werden, so würden die Räume seit der Annahme der Initiative im September 2012 noch mindestens 5 Jahre zur Verfügung stehen.

3.2 Art der Wohnungen

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
4	Wohnungsmix 2½–5½ Zimmer <i>Der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen</i>		X	
5	Anteil Familienwohnungen mindestens 30 % (4½ Zimmer) <i>Der Schwerpunkt ist auf Familienwohnungen zu legen. Mindestens 30 % der Wohnungen sind 4½-Zimmer-Wohnungen oder grösser.</i>	X		

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
6	Breites, innovatives Wohnangebot für verschiedene Lebensformen (z. B. Clusterwohnungen usw.) <i>Das Projekt soll ein sehr breites, innovatives und vielfältiges Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Qualitäten zur Verfügung stellen. Nebst Familienwohnungen sollen auch vor- und nachfamiliäre Wohnformen angeboten werden. Zudem ergänzen „spezielle Wohnungen“ für Wohngruppen, ältere Menschen, Alleinstehende und Paare, Gross-Wohngemeinschaften usw. den Wohnungsmix.</i>		X	
7	Ausbaustandard der Wohnungen <i>Der Ausbaustandard der Wohnungen ist unterschiedlich und reicht von einfach bis mittel.</i>			X
8	Preis der Wohnungen <i>Ein Anteil der Wohnungen soll sehr preisgünstig angeboten werden.</i>			X
9	Gemeinschaftsraum <i>Es ist mindestens ein Gemeinschaftsraum vorzusehen, der von den Bewohnern wie auch vom umliegenden Quartier vielseitig genutzt werden kann (z. B. Feste, Mittagstisch, Ausstellungen, Versammlungen usw.).</i>	X		

Erläuterungen

4 Wohnungsmix

Dies war ein Grundkonsens im partizipativen Prozess. Auf die Vorgabe, dass auch 1½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden sollen, wurde verzichtet, weil die Erfahrung der Wohnbaugenossenschaften zeigt, dass dieser Wohnungstyp schwer vermietbar ist. Dass der Wohnungsmix 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen beinhalten soll, wird als Empfehlung abgegeben. Der Wohnbauträger soll dabei einen Spielraum haben.

5 Anteil Familienwohnungen

Dies war ein Grundkonsens im partizipativen Prozess. Der minimale Anteil von 30 % wurde auch schon im letzten Investorenwettbewerb gefordert.

6 Breites, innovatives Wohnangebot

Diese Empfehlung unterstützt das Ziel, auf dem Areal Industriestrasse ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier zu gestalten, welches Raum und individuelle Spielräume für andere Wohnbedürfnisse und Lebensformen ermöglicht. Dem gemeinschaftsorientierten Leben in einer Genossenschaft soll in der zukünftigen Überbauung ein hoher Wert beimessen werden.

Diese Empfehlung trägt zur Umsetzung der Massnahme 10 bei, welche im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ festgelegt ist: *„Die Stadt befürwortet im Rahmen von Wohnprojekten auf städtischen Liegenschaften neue Wohnformen. Wohn- und Baugenossenschaften werden für neue Wohnformen sensibilisiert und motiviert.“*

7 Ausbaustandard der Wohnungen

Dieses Anliegen entspricht einem Grundkonsens aus dem partizipativen Prozess. Absicht ist es, dass durch einen tiefen Ausbaustandard die Mietpreise tief gehalten werden können. Unterschiedliche Standards tragen dazu bei, verschiedene Anspruchsgruppen anzusprechen, was wiederum ein lebendiges Quartier fördert.

Zu diesem Punkt werden keine Vorgaben oder Empfehlungen definiert. Dem Bauträger wird der Spielraum gewährt, den Ausbaustandard nach seiner Präferenz festzulegen. Da der Zweck eines gemeinnützigen Wohnbauträgers das Erstellen von preisgünstigem Wohnraum ist, wird davon ausgegangen, dass die Trägerschaft darauf sensibilisiert ist. Es gibt verschiedene Wege, wie günstige Wohnungen realisiert werden können. Der Preistreiber ist eher die Grösse der Wohnungen als der Ausbaustandard. Gemeinnützige Bauträger wollen preisgünstige Wohnungen über den gesamten Lebenszyklus der Wohnbauten anbieten und nicht nur am Anfang. Aus diesen Überlegungen heraus kann es sinnvoll sein, bei der Erstellung einen höheren Ausbaustandard anzuwenden, wenn dadurch die Betriebs- und Erneuerungskosten tiefer ausfallen.

8 Preis der Wohnungen

Ein Grundkonsens aus dem partizipativen Prozess besteht darin, dass ein Teil der Wohnungen besonders preisgünstig angeboten werden soll. Über den Anteil an besonders preisgünstigen Wohnungen und über den effektiven Mietpreis besteht hingegen keine Einigkeit.

Zu diesem Thema werden keine Vorgaben oder Empfehlungen definiert. Der Spielraum liegt bei den Wohn- und Baugenossenschaften, welche explizit zum Ziel haben, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Gibt es in der Überbauung einen Anteil sehr preisgünstiger Wohnungen, welche indirekt durch die Stadt subventioniert werden (Minderung Landwert), stellt sich die Frage, wie die Vergabe dieser Wohnungen zu erfolgen hat und wer Anrecht auf eine solche Wohnung erhält. Gibt die Stadt bei der Landabgabe einen maximalen Mietpreis vor, entspricht dies einer Momentaufnahme, da zum jetzigen Zeitpunkt keine Prognose über die Entwicklung der Mietpreise über eine Baurechtsdauer von 60 bis 90 Jahren gemacht werden kann.

9 Gemeinschaftsraum

Dies war ein Grundkonsens im partizipativen Prozess.

3.3 Wohnfläche

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
10	Zu realisierende Wohn- und Arbeitsanteile (<i>über die minimalen Vorschriften hinaus</i>) <i>Es gelten die Anteile, welche im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind.</i>			X
11	Orientierung am genossenschaftlichen Standard <i>Die Wohnungsgrößen orientieren sich am genossenschaftlichen Standard von 35 m² pro Person. Der Bauträger verfügt über Spielräume in Bezug auf die Planung des gesamten Wohnungsmixes.</i>		X	
12	Wohnbauträger muss schriftliche Belegungsvorschriften haben <i>Der Bauträger, welcher sich für das Areal bewirbt, muss über schriftliche Belegungsvorschriften (von den Genossenschaf tern verabschiedet oder in den Statuten festgelegt) verfügen und diese anwenden. Wohnungen werden nur zur eigenen Nutzung und als Hauptwohnsitz abgegeben.</i>	X		
13	Belegungsvorschriften nicht nur bei Bezug <i>Die Belegungsvorschriften sollen nicht nur bei Bezug, sondern auch während eines Mietverhältnisses angewendet werden.</i>		X	

Erläuterungen

10 Wohn- und Arbeitsanteile

Im Bau- und Zonenreglement sind in Art. 14 Abs. 5 BZR die minimalen Wohn- und Arbeitsanteile, welche in der Wohn- und Arbeitszone (WA) zu realisieren sind, definiert.

Die Stadt lässt dem Bauträger den Spielraum, die effektiven Wohn- und Arbeitsanteile zu definieren. Weil das Kerngeschäft der gemeinnützigen Wohnbauträger „Wohnen“ und nicht „Gewerbe/Dienstleistung“ ist, wird davon ausgegangen, dass der Wohnanteil höher sein wird als minimal vorgeschrieben.

11 Orientierung am genossenschaftlichen Standard

Mit dieser Empfehlung soll ein geringerer Wohnflächenverbrauch gefördert werden, was sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Ziele unterstützt.

12 Belegungsvorschriften

Das Anliegen ist, dass das Angebot des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch dem Zielpublikum zugutekommt. Aus diesem Grund wird gefordert, dass der gemeinnützige Wohnbauträger über schriftliche Belegungsvorschriften verfügt.

13 Belegungsvorschriften nicht nur bei Bezug

Mit dieser Empfehlung sollen die Bauträger darauf sensibilisiert werden, dass die Belegungsvorschriften nicht nur beim Bezug einer Wohnung zum Tragen kommen, sondern auch während eines Mietverhältnisses angewendet werden. Dabei sollte z. B. verhindert werden, dass eine anfänglich an eine einkommensschwache Familie vermietete Wohnung nach Auszug der Kinder zu den gleichen Bedingungen alleine den Eltern dient, deren Einkommen mittlerweile gestiegen ist. Die Stadt erwartet, dass der künftige Bauträger dies mit geeigneten Mietzinsmodellen verhindert und im eigenen Interesse periodisch Kontrollen durchführt.

Die Kontrolle der Einhaltung von Vermietungskriterien während einer laufenden Vermietung ist mit relativ hohem Aufwand verbunden. Die einzelnen Lebenssituationen sind oft komplexer als die klar formulierten Belegungsvorschriften. Für die Umsetzung ist deshalb ein gewisser Spielraum erforderlich. Würde die Stadt diesen Punkt als Vorgabe definieren, müsste sie die Einhaltung – zumindest sporadisch – überprüfen. Die personellen Ressourcen dafür sind nicht vorhanden. Auch ist ein Kontrollstaat nicht zielführend.

3.4 Art des Gewerbes

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
14	Flexible Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen <i>Es sind flexibel einteilbare Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen vorzusehen. Nebst grösseren Flächen sind auch kleine Einheiten (rund 30–50 m²) anzubieten.</i>		X	
15	Realisierung von Ateliers, Wohnateliers, Flächen für Kleingewerbe <i>Als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind auch Ateliers und Wohnateliers sowie geeignete Flächen für das Kleingewerbe vorzusehen.</i>		X	
16	Minimaler Anteil m ² für Ateliers, Wohnateliers, Kleingewerbe <i>Auf dem Areal werden mindestens 1'500 m² für Ateliers, Wohnateliers und Kleingewerbe zur Verfügung gestellt.</i>			X
17	Ausbaustandard der Räume für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers <i>Der Ausbaustandard der Räume für Gewerbe, Dienstleistungen und Ateliers ist unterschiedlich und reicht von einfach bis mittel. Ein Teil der Räume wird im Rohbau angeboten.</i>			X

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
18	Preis der Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers <i>Ein Anteil der Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Ateliers soll sehr preisgünstig angeboten werden.</i>			X
19	Fläche für Kindergartenlokal der Stadt inklusive Aussenraum <i>Der Bauträger ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung ein Kindergartenlokal (zirka 150 m²) inklusive Aussenfläche mit Spielplatz (zirka 200 m²) gemäss den „Empfehlungen Schulbauten für die Volksschule“ der kantonalen Dienststelle Volksschulbildung zu vermieten. Die Mietkosten sollen die Kostenmiete, wie sie die Genossenschaften anwenden, nicht übersteigen. Sollte die Fläche anfänglich oder zu einem späteren Zeitpunkt nicht benötigt werden, kann diese vom Bauträger an Dritte vermietet werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Stadt im Bedarfsfall auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin wieder über die Fläche verfügen kann.</i>	X		

Erläuterungen

14 Flexible Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen

Mit dieser Empfehlung soll sichergestellt werden, dass auf dem Areal auch attraktive Räume für das Kleingewerbe realisiert werden.

Dieser Punkt wird als Empfehlung definiert, weil es als wichtig erachtet wird, dass der Bauträger in Bezug auf die Planung der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen über Spielräume verfügt. Eine konkretere Formulierung, welche z. B. die Grundrissstruktur der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorgibt, ist nicht phasengerecht.

15 Realisierung von Ateliers, Wohnateliers, Flächen für Kleingewerbe

Diese Empfehlung weist darauf hin, dass auf dem Areal auch Ateliers und Wohnateliers sowie Flächen für das Kleingewerbe vorzusehen sind. Das Raumangebot soll dazu beitragen, dass teilweise ein struktureller Erhalt der heutigen Nutzung stattfinden kann.

Wenn die Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen gemäss Punkt 14 flexibel einteilbar realisiert werden und auch kleinere Einheiten angeboten werden, so können genau diese Flächen auch als Ateliers, Wohnateliers oder für das Kleingewerbe genutzt werden.

Dieser Punkt wird als Empfehlung definiert, weil es als wichtig erachtet wird, dass der Bauträger in Bezug auf die Planung, aber auch auf die spätere Bewirtschaftung der Flächen über Spielräume verfügt.

16 Minimaler Anteil m² für Ateliers, Wohnateliers, Kleingewerbe

Im partizipativen Prozess wurde das Anliegen formuliert, dass die Fläche, welche zukünftig für Kleingewerbe, Ateliers und Wohnateliers zur Verfügung stehen wird, mindestens 1'500 m² beträgt. Dies entspricht in etwa der Fläche, welche heute für diese Nutzungen zur Verfügung steht. Mit dieser Vorgabe könnte ein struktureller Erhalt der heutigen Nutzung gefördert werden.

Dieses Anliegen wird nicht in die Ausschreibung aufgenommen. In diesem Punkt soll der Bauträger einen Spielraum erhalten. Insbesondere während der Betriebsphase soll er flexibel auf die jeweilige Nachfrage reagieren können. Werden die Flächen für Dienstleistung und Gewerbe so ausgestaltet, dass sie flexibel einteilbar sind, können diese für verschiedene Bedürfnisse genutzt werden.

17 Ausbaustandard der Räume für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers

Dieses Anliegen entspricht einem Grundkonsens aus dem partizipativen Prozess. Durch einen tiefen Ausbaustandard sollen die Mietpreise tief gehalten werden können. Unterschiedliche Standards tragen dazu bei, dass verschiedene Bedürfnisse abgedeckt werden und insbesondere auch zahlbare Räume für Kleingewerbe, Produktionsstätten und Ateliers entstehen.

Zu diesem Punkt werden keine Vorgaben oder Empfehlungen formuliert. Dem Bauträger wird der Spielraum gewährt, den Ausbaustandard nach seiner Präferenz festzulegen. Mit den Empfehlungen 14 und 15 wird darauf hingewiesen, dass attraktive Flächen für Kleingewerbe, Ateliers und Wohnateliers zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Bereich von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ist es üblich, dass diese auch im Rohbau vermietet werden.

18 Preis der Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers

Ein Grundkonsens aus dem partizipativen Prozess besteht darin, dass ein Teil der Gewerbeflächen besonders preisgünstig angeboten werden soll. Keine Einigkeit besteht über den Anteil an besonders preisgünstigen Flächen und über den effektiven Mietpreis. Dieser Konsens beruht auf dem Anliegen, dass teilweise ein struktureller Erhalt der heutigen Nutzungen ermöglicht werden soll.

Zu diesem Thema werden keine Vorgaben oder Empfehlungen definiert. Der Spielraum liegt bei den Wohn- und Baugenossenschaften. Mit den Empfehlungen 14 und 15 wird jedoch darauf hingewiesen, dass attraktive Flächen für Kleingewerbe, Ateliers und Wohnateliers zur Verfügung gestellt werden sollen. Gibt es in der Überbauung einen Anteil sehr preisgünstigen Gewerbeflächen, welcher indirekt durch die Stadt subventioniert wird (Minderung Landwert), stellt sich die Frage, wie die Vergabe dieser Flächen zu erfolgen hat und wer Anrecht auf eine solche Gewerbefläche bekommt. Gibt die Stadt bei der Landabgabe einen maximalen Mietpreis vor, entspricht dies einer Momentaufnahme, da zum jetzigen Zeitpunkt keine Prognose über die Entwicklung der Mietpreise über eine Baurechtsdauer von 60 bis 90 Jahren gemacht werden kann.

19 Fläche für Kindergartenlokal der Stadt inklusive Aussenraum

Im Gebiet Steghof werden in den nächsten Jahren nebst der Industriestrasse verschiedene Areale entwickelt. Dies führt zu einer inneren Verdichtung. Mehr Wohnungen werden auch zu einer Zunahme von kindergartenpflichtigen Kindern führen. Die Volksschule geht davon aus, dass pro 150 Wohnungen ein Kindergarten benötigt wird. Dieser soll im nahen Umfeld sein. Erfahrungen zeigen, dass geeignete Räumlichkeiten für einen Kindergarten – vor allem mit dem entsprechenden Aussenraum – in der Innenstadt nicht einfach zu finden sind.

3.5 Kultur

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
20	Künstlerische Produktionsstätten inkl. Repräsentationsräumen als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen <i>Die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind zum Teil so auszugestalten, dass diese auch als künstlerische Produktionsstätten und Repräsentationsräume genutzt werden können.</i>		X	
21	Flächen für Unternehmen im Bereich Kreativwirtschaft als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen <i>Die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind zum Teil so auszugestalten, dass diese auch für Unternehmen, welche im Bereich Kreativwirtschaft (z. B. Architektur, Werbung, Design, Musik, Film) tätig sind, attraktiv sind.</i>		X	
22	Keine städtische Kulturinfrastruktur <i>Die Stadt wird nicht als Bestellerin, Eigentümerin, Mieterin oder Betreiberin von Räumlichkeiten für Kultur auftreten.</i>	X		

Erläuterungen

20 Künstlerische Produktionsstätten inkl. Repräsentationsräumen

Diese Empfehlung weist darauf hin, dass auf dem Areal auch künstlerische Produktionsstätten inkl. Repräsentationsräumen vorzusehen sind. Dieses Raumangebot soll dazu beitragen, dass teilweise ein struktureller Erhalt der heutigen Nutzung stattfinden kann.

Werden die Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen flexibel einteilbar realisiert, können auch kleinere Einheiten angeboten werden. Dadurch eignen sich diese Flächen auch für Bedürfnisse im Kulturbereich.

Es wird als wichtig erachtet, dass der Bauträger in Bezug auf die Planung, aber auch auf die spätere Bewirtschaftung und Vermietung der Flächen über Spielräume verfügt.

21 Flächen für Unternehmen im Bereich Kreativwirtschaft als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

Diese Empfehlung weist darauf hin, dass auf dem Areal auch attraktive Räume für Unternehmen der Kreativwirtschaft vorzusehen sind.

Werden die Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen flexibel einteilbar realisiert, können auch kleinere Einheiten angeboten werden. Dadurch eignen sich diese Flächen auch für Bedürfnisse der Kreativwirtschaft.

Es wird als wichtig erachtet, dass der Bauträger in Bezug auf die Planung, aber auch auf die spätere Bewirtschaftung und Vermietung der Flächen über Spielräume verfügt.

22 Keine städtische Kulturinfrastruktur

Die Stadt bestellt keine Kulturinfrastruktur, welche sie selbst bespielen oder bei der sie als Eigentümerin, Mieterin oder Betreiberin auftreten wird.

3.6 Energie, Mobilität und Baustandard

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
23	<p>Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale <i>Die Entwicklung, die Erstellung, der Betrieb und die Erneuerung der Bebauung auf dem Areal Industriestrasse haben sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszuzeichnen. Dies soll durch eine ganzheitliche Betrachtung erfolgen. Neben den klassischen Betriebsenergien für Raumklima, Warmwasser, Licht und Apparate sollen auch die Themenbereiche Baumaterial (graue Energie) und Mobilität, die durch die Nutzung der Gebäude induziert wird, berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Die Bebauung hat das „Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale“ für die Phasen Entwicklung und Betrieb zu erreichen.</i></p>	X		
24	<p>Autoarm/Carsharing <i>Das Areal ist autoarm zu gestalten. Die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen sind zu berücksichtigen. Es sind genügend Veloparkplätze vorzusehen.</i></p>	X		

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
25	Niedriger bis mittlerer technischer Standard <i>Um die Bau- und Betriebskosten zu senken, ist der technische Standard des Bauprojekts möglichst tief zu halten.</i>			X

Erläuterungen

23 Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale

Die Stadt Luzern hat im Rahmen des B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ Areale definiert, welche nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt werden sollen. Das Areal Industriestrasse befindet sich an sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossener Lage in der Stadt Luzern und wurde deshalb als geeignet beurteilt. Die Entwicklung, die Erstellung, der Betrieb und die Erneuerung der Bebauung auf dem Areal Industriestrasse sollen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszeichnen und den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen.

Im Rahmen des partizipativen Prozesses war es umstritten, ob ein Zertifikat vorgeschrieben werden soll oder nicht. Es wurde befürchtet, dass eine Zertifizierung zu Mehrkosten führe, welche letztendlich die Wohnungen bzw. die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen verteuerten. Wird ein Zertifikat nicht vorgeschrieben, stellen sich Fragen nach dem Massstab, welcher angelegt wird, und wie die Stadt überprüfen kann, ob das Areal tatsächlich nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt, bebaut und betrieben wird.

Das Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale umfasst einen quantitativen Nachweis und eine qualitative Bewertung. Für den quantitativen Nachweis werden Zielwerte für die Primärenergie und die Treibhausgasemissionen definiert. Diese sind abhängig von der Struktur der Nutzungen und werden für das Areal individuell festgelegt. Mit den nachzuweisenden Projekt- bzw. Betriebswerten sind die festgelegten Zielwerte einzuhalten. Die qualitative Bewertung für 2000-Watt-Areale verwendet – in Anlehnung an das Energiestadt-Label für Gemeinden – ein Punktesystem. Die qualitative Bewertung deckt über einen Massnahmenkatalog fünf Themen ab: Managementsystem, Kommunikation und Kooperation, Ver- und Entsorgung, Gebäude und Mobilität.

Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale ist für Bauherrschaften bzw. Investoren von Interesse, da es einen Ausgleich und Kompensationsmassnahmen für die energetische Optimierung über die Aspekte Erstellung, Betrieb und Mobilität ermöglicht und damit den ökonomisch optimalen Einsatz der finanziellen Mittel erlaubt.

Die Stadt gibt vor, dass ein 2000-Watt-Zertifikat erreicht werden muss. Mit dieser Vorgabe sind die Anforderungen und das Vorgehen klar definiert. Der Prozess wird automatisch von akkreditierten 2000-Watt-Areal-Beraterinnen und -Beratern begleitet, welche sich kontinuierlich mit dem Thema auseinandersetzen. Die Qualität ist sichergestellt.

Mit Beschluss 253 vom 17. April 2013 hat der Stadtrat festgelegt, dass bei privaten Bauherrschaften, die von einer wesentlichen städtischen Unterstützung profitieren, ein Baurecht auf städtischem Grund erhalten oder städtisches Land erwerben, die Anwendung der aktuellen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen in den entsprechenden Verträgen verbindlich vorgeschrieben wird. Dies sind die jeweils aktualisierten Massstäbe für energie- und umweltgerechtes Bauen (Gebäudestandard 201X, herausgegeben von Energie Schweiz für Gemeinden). Gemäss aktuell gültigem Standard „Gebäudestandard 2011“ müssen Neubauten den MINERGIE-ECO-Standard erreichen, wobei der MINERGIE-P-ECO-Standard anzustreben ist.

Mit der Vorgabe, dass für das Areal Industriestrasse das Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale zu erreichen ist, verzichtet der Stadtrat auf die fixe Vorgabe, dass die einzelnen Gebäude den MINERGIE-P-ECO-Standard bzw. das entsprechende Label erreichen müssen.

24 Autoarm/Carsharing

Die Mobilität ist ein wichtiges Handlungsfeld im Modell Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft. Die Vorgabe autoarmes Wohnen / Carsharing soll dazu beitragen, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Innenstadt durch die zusätzlichen Flächen (Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen) nicht stark zunimmt. Darüber hinaus soll eine möglichst geringe Zahl an Tiefgaragenparkplätzen dazu beitragen, die Baukosten und indirekt auch die Mieten für Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen tief zu halten.

Im bestehenden Parkplatzreglement der Stadt Luzern ist festgelegt, wie die Anzahl Parkplätze, welche bei einem Bauvorhaben zu erstellen sind, berechnet wird. Der Stadtrat hat unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen, feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder raumplanerischen Gesichtspunkten die Möglichkeit, die Zahl der Parkplätze zu reduzieren oder zu erhöhen. Das bestehende Parkplatzreglement bildet heute noch nicht ab, was „autoarmes Wohnen“ im Detail bedeutet. Im Hinblick darauf, dass diese Fragestellung in Zukunft vermehrt gestellt wird – z. B. wenn private Bauherrschaften bzw. Investoren eine Zertifizierung für 2000-Watt-Areale anstreben –, erarbeitet die Stadt unter Federführung des Tiefbauamtes zurzeit entsprechende Richtlinien. In diesen werden u. a. Aussagen zur Berechnung der Anzahl Individual- und Carsharing-Parplätze sowie zu Veloabstellplätzen gemacht. Weiter werden auch rechtliche Fragestellungen genauer beleuchtet. Die Resultate werden voraussichtlich Ende Mai 2014 vorliegen und in die Ausschreibung einfließen.

25 Niedriger bis mittlerer technischer Standard

Das Anliegen, dass der technische Standard der Gebäude niedrig bis mittel ist, stammt aus dem partizipativen Prozess. Die Baukosten und die späteren Betriebskosten sollen dadurch möglichst tief gehalten werden und damit indirekt auch die Mieten für Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

Dieses Anliegen wird nicht in die Ausschreibung aufgenommen. Es gibt verschiedene Wege, wie das Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale erreicht und die Betriebskosten gesenkt werden können. Der Bauträger erhält den Spielraum, selbst zu bestimmen, welches der sinnvollste technische Standard ist.

Da es sich um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handeln wird, dessen primärer Zweck es ist, zahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, geht die Stadt davon aus, dass dieser den technischen Standard definiert, welchen er als zweckmässig erachtet.

3.7 Bauträger

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
26	Gemeinnütziger Wohnbauträger <i>Der Bauträger hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemeinnützig zu sein.</i>	X		
27	Lokaler Wohnbauträger <i>Der Bauträger soll örtlich verankert sein.</i>	X		
28	Mitglied bei G-Net <i>Der Bauträger soll Mitglied beim Netzwerk der Luzerner Wohn- und Baugenossenschaften G-Net sein.</i>	X		
29	Aufteilungsmöglichkeiten des Areals auf mehrere Bauträger <i>Es ist denkbar, dass das Areal von mehreren Bauträgern entwickelt und bebaut wird. Erwartet wird ein gemeinsames Angebot. Die Bauträger verpflichten sich gemeinsam, ein Gesamtkonzept für das Areal zu entwickeln. Darauf basierend ist denkbar, dass das Areal auf die verschiedenen Bauträger aufgeteilt wird. Die genaue rechtliche Ausgestaltung wird vom Gesamtkonzept für das Areal abhängen.</i>			X

Erläuterungen

26 Gemeinnütziger Wohnbauträger

Es handelt sich gemäss Initiative um eine verbindliche Vorgabe.

27 Lokaler Wohnbauträger

Eine örtliche Verankerung der Baugenossenschaft wird als wichtig erachtet. Gerade beim Areal Industriestrasse kann es sich positiv auswirken, wenn der Bauträger die Geschichte des Areals, die Anspruchsgruppen und das Quartier kennt.

Es ist auch denkbar, dass ein Bauträger die örtliche Verankerung erreicht, indem er sich mit einem lokalen Wohnbauträger zusammenschliesst.

28 Mitglied bei G-Net

Die gemeinnützigen Luzerner Wohn- und Baugenossenschaften haben sich im Juni 2013 zum Netzwerk G-Net zusammengeschlossen. Diesem gehören momentan 18 Wohnbauträger an. Ziel von G-Net ist es, die Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern nachhaltig zu stärken. Mitglieder können alle gemeinnützigen Wohnbauträger mit Sitz in der Stadt Luzern werden, sofern die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch eine staatliche Behörde vorliegt.

G-Net zeigt grosse Bereitschaft, an der Erreichung der Ziele der städtischen Wohnraumpolitik mitzuwirken, und ist für die Umsetzung ein wichtiger Partner für die Stadt Luzern.

Ist ein Bauträger Mitglied bei G-Net, wird die örtliche Verankerung mit den Kontakten zu den anderen Wohn- und Baugenossenschaften automatisch sichergestellt.

29 Aufteilungsmöglichkeiten des Areals auf mehrere Bauträger

Die Grösse des Areals Industriestrasse führt dazu, dass insbesondere bei kleineren Wohn- und Baugenossenschaften die Entwicklung und Bebauung des Areals viele Ressourcen binden wird. Es kann deshalb sinnvoll sein, wenn sich interessierte Bauträger zusammenschliessen und das Areal gemeinsam entwickeln. Dies hat als weiteren Vorteil, dass aufgrund der verschiedenen Ausrichtungen der Bauträger verschiedene „Bewohner“ angesprochen werden, was insgesamt zu einem lebendigeren Quartier beitragen kann. Es ist jedoch auch denkbar, dass eine grössere Wohn- und Baugenossenschaft das Areal selbst entwickelt und bebaut.

In diesem Fall macht die Stadt bei der Ausschreibung keine Vorgaben, der Spielraum liegt bei den Wohnbauträgern.

3.8 Prozess

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
30	Qualifizierung des Projekts <i>Die Trägerschaft wird verpflichtet, für das Bauprojekt ein qualifiziertes Planungsverfahren durch einen Wettbewerb gemäss anerkannten Normen (z. B. SIA 142) durchzuführen.</i>	X		
31	Einbezug der Stadt <i>In der Wettbewerbsjury sind mindestens zwei Fachpersonen der Stadt Luzern und ein Mitglied des Stadtrates vertreten, davon mindestens eine Person mit Stimmrecht.</i>	X		
32	Auswahl Fachjury <i>Die externen Architektinnen/Architekten für die Fachjury sind gemeinsam mit der Stadt Luzern zu bestimmen.</i>	X		
33	Partizipation Anspruchsgruppen <i>Die Anspruchsgruppen sollen im weiteren Verfahren beteiligt werden. Das Verfahren ist mit der benachbarten Grundeigentümerin ewl abzusprechen.</i>		X	
33.1	Bei jedem Planungsschritt <i>Die Anspruchsgruppen sollen bei jedem Planungsschritt beteiligt werden.</i>			X
33.2	Beim Wettbewerb <i>Die Anspruchsgruppen sollen beim Wettbewerb beteiligt werden.</i>		X	
33.3	Bei der Gestaltung des Aussenraums <i>Die Anspruchsgruppen sollen bei der Gestaltung des Aussenraums beteiligt werden.</i>		X	

Erläuterungen

30 Qualifizierung des Projekts

Diese Vorgabe ist bedingt durch die Grösse des Areals und die Lage in der Stadt erforderlich.

31/32 Einbezug der Stadt / Auswahl Fachjury

Die städtischen Fachpersonen in der Jury stellen sicher, dass die bei der Ausschreibung definierten Vorgaben und Empfehlungen entsprechend ins Wettbewerbsprogramm einfließen und dass mit dem Bebauungsprojekt die Ziele der Stadt eingehalten werden können.

Die externen Architektinnen/Architekten für die Fachjury werden gemeinsam mit der Stadt Luzern (Stadtarchitekt) bestimmt.

33 Partizipation Anspruchsgruppen

Der Wunsch, dass die Anspruchsgruppen bei der weiteren Entwicklung des Projekts ebenfalls einbezogen werden, kommt aus dem partizipativen Prozess.

Ob der Bauträger das gesamte Projekt partizipativ entwickeln und in jedem Schritt die Anspruchsgruppen beteiligen will, wird von der Stadt offengelassen. Die Stadt empfiehlt jedoch eine gewisse Beteiligung der Anspruchsgruppen beim Wettbewerb und bei der Gestaltung des Aussenraumes.

Dieses Anliegen ist eine Empfehlung an den Bauträger, da er bestimmen soll, wer die Anspruchsgruppen sind und inwieweit er diese einbeziehen möchte (Information, Mitwirkung, Mitentscheid). Dabei ist zu beachten, dass sich die Anspruchsgruppen im Verlauf des Planungs- und Bauprozesses ändern können. Z. B. sind die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner beim Wettbewerb noch nicht bekannt und können deshalb nicht einbezogen werden.

3.9 Weitere Kriterien

Ausschreibungskriterien

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
34	Aussenräume <i>Auf dem Areal sind ausreichend private und (halb)öffentliche Freiräume zu schaffen. Diese sollen unterschiedlichen Bedürfnissen Platz bieten können (Begegnungsräume, Spiel, Ruhe usw.), auch für das Quartier attraktiv sein und einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im städtischen Raum leisten. Es ist erwünscht, dass die Dachflächen im Rahmen der baugesetzlichen Vorgaben mit gut nutzbaren Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. Dachgärten) für die Bewohner versehen werden.</i>		X	
35	Übernahme der Mietverträge <i>Der Bauträger hat die auf den bestehenden Gebäuden lastenden Mietverträge vollumfänglich mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen.</i>	X		
36	Gewährleistung von Altlasten Untergrund <i>Die Stadt Luzern trägt die Kosten für den Abtransport und die Entsorgung des sanierungsbedürftigen Aushubs.</i>	X		

Nr.	Thema	Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben
37	Gewährleistung von Altlasten bestehender Bauten <i>Die Bauschadstoffsanierung der asbest- und PCB-haltigen Bauteile trägt die Stadt Luzern.</i>	X		
38	Abbrüche und Abfälle <i>Die Kosten für sämtliche Abbrüche, Abbrucharbeiten, den Rückbau der bestehenden Gebäude und Anlagen, die Demontagen und Abfallentsorgungen, die Sicherheitsmassnahmen, die Transporte und die Deponiegebühren hat der Bauträger zu zahlen.</i>	X		
39	Duldungspflicht Immissionen GasseChuchi: <i>Mit dem Baurechtsvertrag wird z. L. der Grundstücke die Pflicht begründet, Immissionen im Zusammenhang mit dem Bestand und dem Betrieb der GasseChuchi zu dulden und auf Klagen zu verzichten.</i>	X		

Erläuterungen

34 Aussenräume

Diese Empfehlung weist darauf hin, dass bei der Ausgestaltung des Bauprojekts auf die Gestaltung von Aussen- und Freiräumen ein besonderes Augenmerk gelegt werden soll. Eine konkretere Formulierung, welche z. B. die Anzahl und Grösse dieser Aussenräume vorgibt, ist nicht phasengerecht. Es wird als wichtig erachtet, dass im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens Spielräume in Bezug auf die Ausgestaltung und Anordnung der Freiräume und somit auch auf die Bebauungsstruktur vorhanden sind.

35 Übernahme der Mietverträge

In sämtlichen Mietverträgen sind die Mietverhältnisse wie folgt geregelt: „Der vorliegende Mietvertrag wird im Hinblick auf das bevorstehende Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Erhalt der erforderlichen, rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen. Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist daher gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ausgeschlossen.“

36/37 Gewährleistung von Altlasten

Im Zusammenhang mit dem Investorenwettbewerb hat die CSD Ingenieure AG eine abfallrechtliche Untersuchung des Untergrunds sowie eine Bauschadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen mit zwei Berichten vom 6. Januar 2012 vor. Die Kosten wurden mit einer Genauigkeit von +/- 20 % geschätzt.

Bei der Bauschadstoffuntersuchung wurden gemäss Bericht CSD Ingenieure AG vom 6. Januar 2012 Asbest-, polychlorierte Biphenyle- (PCB-) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe- (PAK-)haltige Materialien gefunden. Es bestehe der Verdacht auf KW- (Kohlenwasserstoff-)Belastung von Bodenplatten. Durch die festgestellten Bau-

schadstoffe werden beim Rückbau der Gebäude Mehrkosten generiert. Diese werden mit einer Genauigkeit von +/-20 % auf insgesamt Fr. 78'165.– geschätzt (Baustelleninstallation Fr. 8'100.–, Rückbauarbeiten Fr. 43'600.–, Entsorgung Bauschadstoffe Fr. 8'005.–, Entsorgung Bausubstanz Fr. 10'560.–, zusätzliche Leistungen Fr. 7'900.–).

Die Stadt Luzern trägt für diese Sachverhalte die Kosten.

38 Abbrüche und Abfälle

Die abfallrechtliche Untersuchung des Untergrundes durch die CSD Ingenieure AG hat gemäss Bericht vom 6. Januar 2012 gezeigt, dass für die frühere Erschliessung und Bebauung des Areals vermutlich in mehreren Etappen die Geländeoberfläche mit Schüttungen (Bauschutt, Strassenabbruch und Koffermaterial) eingeebnet worden ist. Die Auffüllung enthält stellenweise Abfälle wie Leitungsrohre, Eisenbleche, Elektrokabel, Maschinenteile, Stahlträger, Schlacken. Durch die im Untersuchungsperimeter festgestellten Abfälle werden bei einem Totalaushub der Abfälle im Rahmen des Bauprojekts Mehrkosten generiert. Mit einer Genauigkeit von +/- 20 % werden die Kosten des baubedingten Aushubs im Bereich der künstlichen Auffüllungen auf insgesamt Fr. 799'270.– geschätzt (Baustelleninstallation Fr. 25'000.–, Entsorgung Aushub Fr. 752'000.– [Triage Fr. 147'900.– + Inertstoffentsorgung Fr. 722'000.– + Entsorgung Reaktorqualität Fr. 45'500.– abzüglich baubedingter Aushub Fr. 163'400.–], zusätzliche Leistungen Fr. 22'270.–).

Die Kosten für diese Sachverhalte trägt der Bauträger.

39 Duldungspflicht Immissionen GasseChuchi

Durch den Eintrag im Grundbuch wird der Bauträger verpflichtet, den Bestand und den Betrieb der GasseChuchi über die gesamte Laufzeit des Baurechtsvertrages zu dulden.

4 Option einer innovativen Bebauungsstruktur

Seit der Annahme der Initiative im September 2012 hat sich im Laufe des Prozesses die Idee konkretisiert, dass mit einem anderen Bebauungsmuster die Transformation vom ehemaligen Industriegebiet in ein genossenschaftliches Areal für Wohnen und Arbeiten, welches auch andere Lebens- und Arbeitsformen zulässt, besser gelingen könnte.

Dieses Bebauungsmuster sieht vor, die heute in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Überbauungsziffer zugunsten einer flächigeren und höhenmässig gestaffelten Bebauung zu erhöhen. Insgesamt könnte jedoch nicht mehr Nutzfläche/Ausnützung erzielt werden, als heute mit der BZO möglich ist. Ein Bebauungsmuster in dieser Art wird aktuell auf einem Baufeld im Quartier Feldbreite in Emmen umgesetzt.

Die Vorteile dieses Bebauungsmusters wären vor allem qualitativer Natur:

- Eine auf die spezifische Situation der Industriestrasse abgestimmte Arealentwicklung mit einer flexiblen, kompakten und vielseitig nutzbaren Struktur.
- Eine Transformation, welche sich zum Teil an der ursprünglich gewerblichen Bebauungsstruktur im Gebiet orientieren könnte.
- Unterschiedliche Baukörper unterstützen eine breite Nutzungsvielfalt und das Gefühl von Gemeinschaft. Ein Stadtteil mit eigener Identität entsteht.
- Der Ansatz „Stadt der kurzen Wege – Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung“ wird unterstützt.
- Vielfältige kleinräumige Freiflächen (Wege, Gärten, Plätze), teils öffentliche und teils private, entstehen.

Die Umsetzung einer solchen Bebauungsstruktur erfordert, dass die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Überbauungsziffer erhöht wird. Derzeit ist vorgesehen, dass zunächst eine Studie über die Bebauungsstruktur erstellt wird, die dann in einem Bebauungsplan umgesetzt wird. Durch diese Verfahren würde die Planung mehr Zeit beanspruchen. Das Planungsrisiko wird mit diesem Verfahren höher, indem kurz nach der Revision der Bau- und Zonenordnung stark von der bestehenden Grundordnung abgewichen wird, was wegen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit das Risiko von Einsprachen birgt. Das definitive Verfahren wird mit dem ausgewählten Wohnbauträger abzusprechen sein. Es wäre mit einem Zeitbedarf von rund 28 Monaten (inklusive Studie) zu rechnen. Davon ausgehend, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Befreiung von der Gestaltungsplanpflicht stattfindet, wäre der effektive Mehrbedarf rund 1,5 Jahre. Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens würden die Kosten bei der Stadt liegen. Ein Bebauungsplanverfahren mit allen Bruttokosten/Bruttokredit liegt je nach Umfang bei mindestens Fr. 100'000.–.

Vorgesehen ist, dass der Lead für die Planung beim Bauträger liegt. Wird der volle Baurechtszins erst bei Bezug der Liegenschaft fällig, so würde die Stadt aufgrund des längeren Planungszeitraums länger auf den Baurechtszins verzichten. Dieser Verzicht dürfte jedoch maximal 1,5 Jahre länger sein als mit einem konventionellen Verfahren.

Der Stadtrat ist offen für diese Option, er überlässt es jedoch dem künftigen Bauträger, ob er diesen Weg einschlagen will oder nicht. Falls dieser sich dazu entscheidet, so hat er im Rahmen des Angebotes darzulegen, wie er diese Option umsetzen will.

5 Ermittlung Landwert / Ausgestaltung Baurechtszins

Für die Ausschreibung des Areals muss der Landwert festgelegt werden. Dieser Landwert entspricht einem Richtwert und zeigt transparent auf, was sich der Stadtrat vorstellt. Basierend auf den Vorgaben und Empfehlungen in der Ausschreibung und diesem Richtwert werden die Wohn- und Baugenossenschaften ein Angebot einreichen, welches auch einen konkreten Landwert enthalten wird. Der vereinbarte Landwert bildet anschliessend die Basis, um den

jährlichen Baurechtszins zu berechnen. Dabei werden die Modalitäten für die Berechnung des Baurechtszinses bereits in der Ausschreibung vorgegeben.

5.1 Ermittlung Landwert

Der Landwert wird dadurch ermittelt, dass sowohl durch die Stadt als auch durch einen externen Bauökonom verschiedene Szenarien berechnet werden. Zudem bilden die Angebote im Rahmen des Investorenwettbewerbs, welcher 2011 durchgeführt wurde, eine wichtige Grundlage.

Die Schwierigkeit bei der Ermittlung des Landwertes besteht darin, dass zum aktuellen Zeitpunkt kein konkretes Bauprojekt vorliegt. Für die Berechnung werden verschiedene Annahmen z. B. bezüglich des Wohn- und Gewerbeanteils, erzielbarer und/oder anrechenbarer Geschossflächen, Erstellungskosten oder erzielbarer Mietpreise getroffen. Aus diesem Grund handelt es sich beim ermittelten Landwert um einen Richtwert.

Die Massnahme 7 im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ legt fest, dass das städtische Bauland im Grundsatz zum Verkehrswert abgegeben wird. Für die Abgabe im Baurecht kann zur Berechnung des Baurechtszinses auf dem Verkehrswert eine Reduktion bis zu maximal 20 % gewährt werden.

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert: „Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden.“¹

Als Sieger aus dem 2011 durchgeführten Investorenwettbewerb ging die Bietergemeinschaft um die Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, mit dem Projekt „Urban Industries“ hervor. Die Allreal Generalunternehmung AG hatte bei der Abgabe im Wettbewerb ein Kaufangebot von 18,7 Mio. Franken eingereicht. Dieses lag im oberen Bereich und war von den Projekten der engeren Wahl das höchste. Gestützt auf die Empfehlung des Preisgerichts, dass die Gebäudehöhe des Hofgebäudes zu den Wohnbauten an der Kellerstrasse zu reduzieren sei, wurde das Projekt „Urban Industries“ um rund 900 m² anrechenbarer Geschossfläche verkleinert. Der definitive Kaufpreis wurde deshalb auf 17,2 Mio. Franken festgelegt.

Aus Sicht des Stadtrates entspricht der Verkehrswert der Grundstücke an der Industriestrasse auch heute 17,2 Mio. Franken. Dieser Wert bildet die Ausgangslage für die Ermittlung des Landwertes.

Die Reduktion für die Abgabe im Baurecht wird auf 20 % festgelegt. Der maximale Abzug wird gewährt, weil es sich beim künftigen Bauträger um einen gemeinnützigen Wohnbau-träger handelt und mit der Entwicklung des Areals Industriestrasse auch Ziele der Stadtentwicklung erreicht werden sollen.

¹ Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, Seite 15.

Die Berechnungen der Stadt und eines externen Ökonomen zeigen, dass der Landwert bei Erhalt des Käselagers um rund 1 Mio. Franken abnimmt.

	Mio. Fr.
Ausgangslage Allreal Generalunternehmung AG	17,20
Abzüglich Erhalt Käselager	1,00
Landwert bei Verkauf	16,20
Abzüglich Abgabe im Baurecht (20 %)	3,24
Landwert bei Abgabe im Baurecht	12,96

Der zusätzliche Erhalt der Porzellanfabrik würde zu einer weiteren Reduktion des Landwertes von rund 4 Mio. Franken führen. Die grosse Auswirkung auf den Landwert wird insbesondere dadurch verursacht, dass die Grundflächen der bestehenden Gebäude gross sind und einen entsprechenden Anteil der maximal möglichen Überbauungsziffer konsumieren. Dadurch, dass die Gebäude nur 1- bis 3-geschossig sind, kann jedoch viel weniger anrechenbare Geschossfläche realisiert werden als bei 6-geschossigen Neubauten.

Die Stadt Luzern erwartet von den Wohn- und Baugenossenschaften ein entsprechendes Angebot, welches mit dem eingereichten Überbauungskonzept abgestimmt ist. Der Stadtrat geht dabei davon aus, dass die im Kapitel 3 definierten Vorgaben zu keiner Reduktion des Landwertes führen.

5.2 Ermittlung Baurechtszins / Ausgestaltung Baurechtsvertrag

Es gibt verschiedene Modelle, wie ein Baurechtszins ermittelt werden kann. Jedes Modell hat Vor- und Nachteile. Ziel der Stadt Luzern ist es, dass neue Baurechtsverträge mit Wohn- und Baugenossenschaften zukünftig nach den gleichen Grundprinzipien abgeschlossen werden. Dabei sollen die Konditionen über die Laufzeit der Verträge für beide Parteien möglichst fair sein. Zurzeit erarbeitet die Stadt in Zusammenarbeit mit G-Net ein Modell, welches in der Stadt Luzern bei Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Wohn- und Baugenossenschaften angewendet werden soll. Ziel ist es, dass bis zur Ausschreibung des Areals Industriestrasse (Sommer 2014) ein vom Stadtrat verabschiedeter Kriterienkatalog vorliegt, in welchem die Eckpunkte für künftige Baurechtsverträge (Ermittlung Baurechtszins, Anpassung Baurechtszins und Heimfall) verbindlich definiert sind.

5.2.1 Ermittlung Baurechtszins

Für die Ermittlung des Baurechtszinses steht zurzeit folgende Variante im Vordergrund:

Der definierte Landwert bildet die Basis für die Berechnung des Baurechtszinses, indem der Landwert mit einem definierten Prozentsatz verzinst wird. Als Basis für die Ermittlung des Zinssatzes gilt z. B. der momentan gültige oder der über 5 Jahre durchschnittliche Referenzzinssatz. Für Immobilität, Verwaltung und Risikoabdeckung wird ein Zuschlag auf dem Referenzzinssatz definiert. Die Höhe des Zuschlags ist noch nicht bestimmt, würde jedoch maximal 1,5 % betragen.

Beim aktuellen Referenzzinssatz von 2 % würde dies einem Baurechtszinssatz von 3,5 % entsprechen, was bei einem Landwert von 13 Mio. Franken einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 455'000.– ergeben würde.

5.2.2 Staffelung

Der Stadtrat hat für das Areal Industriestrasse eine Staffelung des Baurechtszinses über die ersten 10 Jahre geprüft. Mit einer Reduktion zwischen 25 % und 35 % auf den Baurechtszins könnte die Belastung des Bauträgers in den ersten Jahren vermindert werden. Zudem könnte dadurch ein Teil der Wohnungen, zumindest in der Anfangsphase, günstiger angeboten werden.

Aufgrund des folgenden Nachteils wurde entschieden, keine Staffelung des Baurechtszinses anzubieten: Die Wohn- und Baugenossenschaften berechnen ihre Mietzinse in der Regel nach der Kostenmiete. Wenn der Baurechtszins nach 10 Jahren wieder 100 % beträgt, müssen dannzumal auch die Mieten dementsprechend angepasst werden. Dies kann dazu führen, dass die Mieten stark steigen, ohne dass die Mieterschaft einen effektiven Mehrwert hat. Damit die Mieten konstant gehalten werden können, bevorzugen die Vertreter von G-Net statt einer Staffelung des Baurechtszinses eine faire Lösung für die Anpassung des Baurechtszinses nach 10–15 Jahren. Aufgrund der Entwicklungen im Gebiet Steghof wird davon ausgegangen, dass der Landwert in diesem Zeitraum steigen wird, was dannzumal zu einer massiven Erhöhung des Baurechtszinses führen könnte. Dies wäre für die Wohn- und Baugenossenschaften bzw. für die Mieterschaft problematisch.

5.2.3 Ausgestaltung weiterer Bestimmungen im Baurechtsvertrag

Da Baurechtsverträge in der Regel langfristig (über 60–100 Jahre) abgeschlossen werden, kann die Entwicklung (demografisch, wirtschaftlich) bei Abschluss der Verträge nicht über die ganze Laufzeit vorausgesehen werden. Die Frage ist weniger, welches Modell am Anfang ausgewählt wird, sondern wie die Anpassung an die aufgelaufene Teuerung oder an die zukünftige Entwicklung des Landwertes erfolgt. Eine starke Landwertsteigerung kann zu einer starken Zunahme des Baurechtszinses führen. Da die Wohn- und Baugenossenschaften die Mietzinse auf Basis der Kostenmiete berechnen, kann dies zur Folge haben, dass die Mietzinse pro Wohnung stark steigen, ohne dass in den Wohnungen selbst ein effektiver Mehrwert erzeugt wurde.

6 Prozess Ausschreibung und Vergabe

6.1 Keine Anwendung des öffentlichen Beschaffungsrechts

Eine öffentliche Beschaffung ist ein Rechtsgeschäft, mit dem sich die öffentliche Hand gegen entsprechende Bezahlung die für die Tätigkeit nötigen Sachmittel und Leistungen beschafft, d. h., es handelt sich dabei um Einkäufe des Staates. Alleine mit der Einräumung eines Baurechts kauft die Stadt Luzern noch keine Leistung für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe ein. Es handelt sich um die gegenteilige Konstellation, indem die Stadt Luzern ein Bau-

recht gegen Entgelt abgibt. Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen kommt somit nicht zur Anwendung. Konkurrenten, an die das Baurecht nicht vergeben wird, haben somit keine Möglichkeiten zur Beschwerde. Allerdings besteht aus der Bundesverfassung ein direkter Anspruch auf ein transparentes und faires Verfahren, in dem jeder Interessent ein Angebot abgeben kann und in dem die Vergabe des Baurechts nach nachvollziehbaren Kriterien erfolgt. Die Gleichbehandlung ist zu wahren.

Durch die Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ ist der Markt auf Genossenschaften eingeschränkt. Gestützt auf den Vorschlag des G-Net entscheidet schliesslich der Stadtrat bzw. der Grosse Stadtrat nach nachvollziehbaren und fairen Kriterien über die Vergabe des Baurechts. Dabei sind alle Interessenten in ihrem Angebot gleichzubehandeln.

6.2 Vergabe mit Koordination durch G-Net

Das Areal Industriestrasse soll einem lokalen Bauträger abgegeben werden. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass der Lokalbezug ein ausschlaggebender Faktor ist, um an der Industriestrasse ein „Leuchtturmprojekt“ realisieren zu können. Insbesondere die Kenntnis der Geschichte dieses Areals und der verschiedenen Anspruchsgruppen wird als wichtig erachtet. Die lokalen Wohn- und Baugenossenschaften sollen gestärkt werden, da sie wichtige Partner für die Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik sind.

Die gemeinnützigen Luzerner Wohn- und Baugenossenschaften haben sich im Juni 2013 zum Netzwerk „G-Net“ zusammengeschlossen. Diesem gehören momentan 18 Wohnbauträger an. Mitglieder können alle gemeinnützigen Wohnbauträger mit Sitz in der Stadt Luzern werden, sofern die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch eine staatliche Behörde vorliegt.

Ein in der Charta von G-Net festgehaltener Grundsatz ist, dass die Mitglieder beim Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften der öffentlichen Hand und bei Wettbewerben der öffentlichen Hand nicht als Konkurrenten auftreten. In Laufe der regelmässigen Gespräche zwischen dem Vorstand von G-Net und Vertretern der Stadt Luzern, welche seit Ende 2013 stattfinden, wurde die Rolle von G-Net bei der Landabgabe diskutiert und ein entsprechender Ablauf erarbeitet.

Grundsatz war die Umsetzung der im Rahmen des B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ definierten Massnahme M1: „Der Stadtrat will aktiv mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammenarbeiten mit dem Ziel, diese frühzeitig in laufende Entwicklungen einzubinden, Informationen auszutauschen sowie Herausforderungen und Probleme gemeinsam zu lösen.“

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt den erarbeiteten Prozess.

Das Ziel der Phase I „Rahmenbedingungen“ ist es, dass die Stadt die Rahmenbedingungen für die Abgabe eines Grundstücks definiert. In diese Phase fällt die Festlegung einer Strategie und das Definieren von wichtigen Vorgaben wie z. B. der Erhalt von Gebäuden, die mögliche

Bebaubarkeit (Volumen, Nutzfläche), die Vorstellungen über den Landwert und ob die Grundstücke im Baurecht abgegeben oder allenfalls veräussert werden können. Damit die Planungssicherheit für die Wohn- und Baugenossenschaften gegeben ist, ist es wichtig, dass die definierten Vorgaben vor der effektiven Ausschreibung politisch diskutiert und von den verschiedenen Stellen (Kanton, Stadt, Stadtbaukommission) akzeptiert sind.

In dieser Phase übernimmt der Vorstand von G-Net eine beratende Rolle. Der Vorstand achtet insbesondere darauf, dass die definierten Vorgaben und Empfehlungen für die Wohn- und Baugenossenschaften auch umsetzbar und finanzierbar sind.

Die Phase II „Ausschreibung“ beinhaltet die effektive Ausschreibung. Diese wird von der Stadt an G-Net überwiesen, welches diese danach seinen Mitgliedern weiterleitet. So wird sichergestellt, dass jedes Mitglied von G-Net zeitgleich über die Informationen verfügt.

In dieser Phase nimmt G-Net eine Vermittlerrolle ein. Ziel ist es, dass gemeinsam darüber diskutiert wird, für welche Wohn- und Baugenossenschaft ein Areal interessant ist und ob allenfalls bei der Planung, Umsetzung oder Finanzierung eine Koordination und Kooperation von mehreren Bauträgern sinnvoll ist. Die einzelnen Wohn- und Baugenossenschaften erarbeiten anschliessend ihre Angebote. Wird ein Areal durch mehrere Bauträger gemeinsam entwickelt und bebaut, ist ein gemeinsames Angebot einzureichen. Die Angebote werden von G-Net gesammelt und der Stadt Luzern weitergeleitet.

In der Phase III „Angebot“ werden die eingegangenen Angebote von der Stadt Luzern geprüft. Verhandlungen finden direkt mit den jeweiligen Baugenossenschaften statt. In dieser Phase ist G-Net nicht mehr beteiligt. Kann eine Einigung erzielt werden, so erarbeitet die Stadt zuhanden des Grossen Stadtrates einen referendumpflichtigen Bericht und Antrag für die Landabgabe. Falls keine Einigung erzielt wird oder kein gültiges Angebot von den Wohn- und Baugenossenschaften eingeht, kann die Stadt ein Areal in einem zweiten Schritt öffentlich ausschreiben. In einem solchen Fall könnten auch Wohn- und Baugenossenschaften, welche ihren Sitz bzw. ihre Haupttätigkeit ausserhalb von Luzern haben, ein Angebot einreichen.

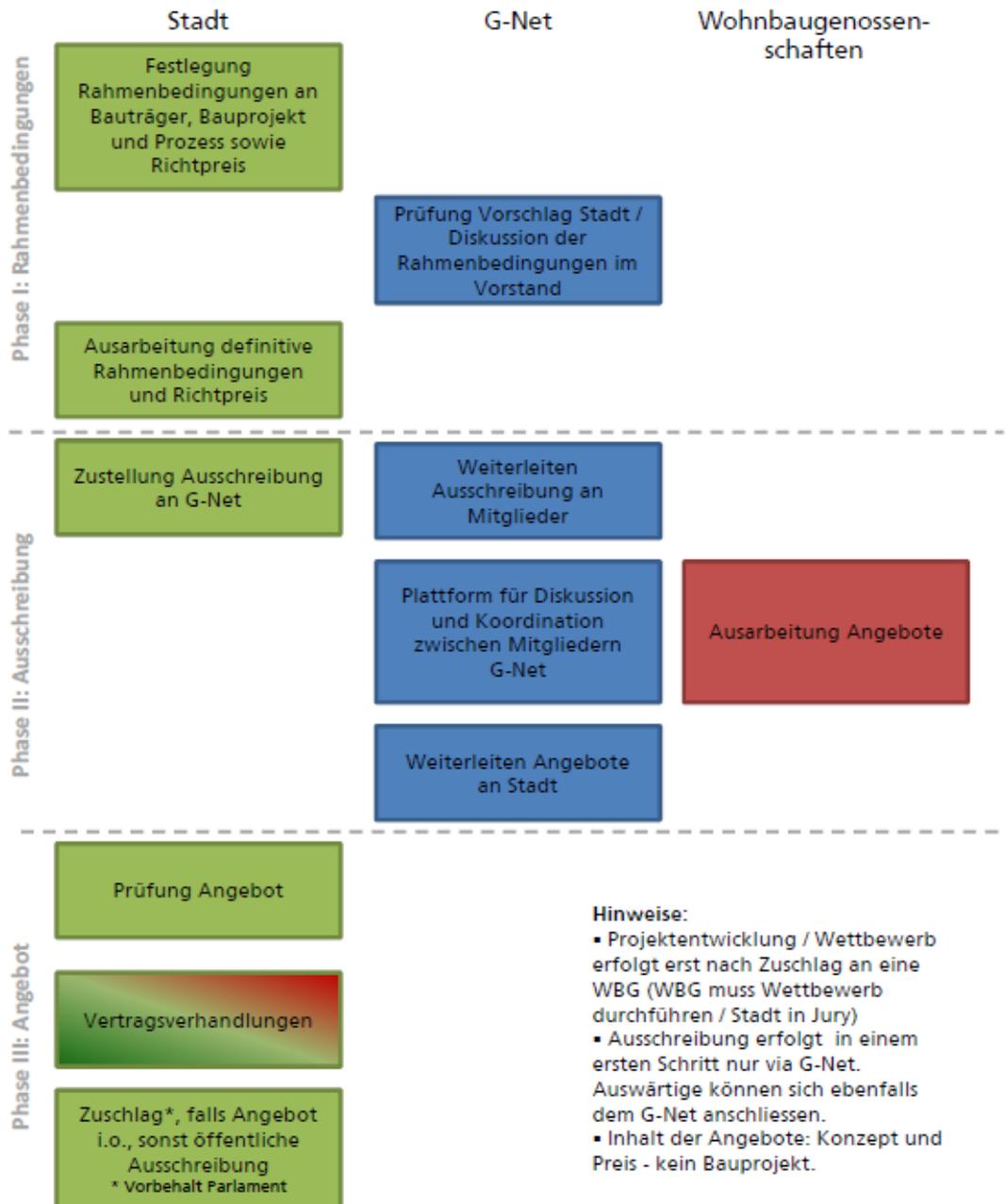


Abbildung 2: Prozess Landabgabe mit Koordination durch G-Net vom 16. Oktober 2013

6.3 Grundsätze zum Verfahren

Anonymität

Es wird davon ausgegangen, dass die Anonymität auch bei einem solchen Verfahren nicht zu 100 % gewährt werden könnte. Dies insbesondere aus folgenden Gründen:

- Eingeschränkter Teilnehmerkreis (Mitgliedschaft im G-Net notwendig)
- Enger Kontakt Verwaltung Stadt Luzern – Baugenossenschaften
- Stadtinternes Beurteilungsgremium

Daher wird kein anonymes Verfahren durchgeführt.

Gemeinsame Bewerbung von mehreren Bauträgern

Es ist denkbar, dass das Areal durch mehrere Bauträger entwickelt und bebaut wird. In einem solchen Fall ist ein gemeinsames Angebot einzureichen, wobei ein Bauträger die Federführung übernimmt und die Schnittstelle zur Stadt gewährleistet. Im Angebot sind auch ein gemeinsames Konzept und ein gemeinsamer Landwert einzureichen. Die Bauträger verpflichten sich, das Projekt gemeinsam zu planen. Der Baurechtsvertrag (Entwurf für die Ausschreibung) wird gemeinsam unterzeichnet. Es ist denkbar, dass das Areal vor der effektiven Realisierung auf die verschiedenen Bauträger aufgeteilt wird. Das einzureichende Angebot muss dann Aussagen zur rechtlichen Ausgestaltung enthalten.

Ein- oder zweistufiges Verfahren

Zurzeit ist ein einstufiges Verfahren geplant. Nachdem die Ausschreibungsunterlagen publiziert wurden, wird eine Frist für die Fragebeantwortung und für die Ausarbeitung der Unterlagen eingeräumt. Nach Eingang der Unterlagen werden die Angebote geprüft und beurteilt. Anschliessend entscheidet der Stadtrat über den Zuschlag.

Sollten viele Angebote vorliegen, behält sich die Stadt ein zweistufiges Verfahren vor. In einem solchen Fall werden in einer ersten Beurteilungsrunde maximal drei Angebote ausgewählt, die in einer festgelegten Frist weiterzubearbeiten sind.

7 Bewertung der eingehenden Angebote

7.1 Beurteilung und Gewichtung

Zwingende Anforderungen

Die folgenden Anforderungen sind zwingend zu erfüllen, sonst wird das Angebot von der Beurteilung ausgeschlossen.

- Gemeinnütziger Bauträger gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
- Mitgliedschaft bei G-Net
- Nachweis lokaler Bezug
- Unterschriebener Vertragsentwurf (auf Basis Normvertragsvorgabe/Baurechtsvergabe)
- Bonitätsnachweis (Solvenz- und Betreuungsnachweis), Versicherungsdeckung

Erfüllt ein Bauträger diese Anforderungen nicht, so wird das Angebot von der Beurteilung ausgeschlossen.

Vorgaben

Mit der Einreichung eines Angebotes verpflichtet sich der Bauträger, die im Kapitel 3 formulierten Vorgaben zu erfüllen. Die Vorgaben werden im Musterbaurechtsvertrag (Vertragsentwurf) verbindlich festgelegt.

Empfehlungen

Der Bauträger hat mit dem Angebot ein Konzept einzureichen. Dieses Konzept bildet einerseits die Basis für die qualitative Beurteilung des Angebotes und stellt andererseits sicher, dass die im Kapitel 3 formulierten Empfehlungen umgesetzt werden.

Das Konzept wird integral beurteilt. Es wird erwartet, dass eine in sich konsistente Gesamtlösung beschrieben wird, mit welcher die formulierten Ziele auf allen drei Achsen der Nachhaltigkeit erfüllt werden.

Im Konzept müssen insbesondere Aussagen zu folgenden Themen enthalten sein:

- Wie werden mit dem Projekt die übergeordneten Ziele auf den drei Achsen der Nachhaltigkeit erfüllt?
- Haltung und Umgang mit den formulierten Empfehlungen zu den Themen
 - Erhalt von Gebäuden
 - Art der Wohnungen
 - Wohnfläche
 - Art des Gewerbes
 - Kultur
 - Ökologischer Standard
 - Planungs- und Bauprozess
- Vielfältigkeit des Raumangebotes
- Innovation
- Terminplan (Planung und Realisierung)
- Falls der Bauträger die Option „innovative Bebauungsstruktur“ umsetzen will, soll dargelegt werden, wie er ein solches Verfahren angehen würde.
- Falls sich mehrere Bauträger gemeinsam bewerben:
 - Organisation/Federführung
 - Aufteilung Areal/Baufelder
 - Rechtliche Ausgestaltung (Planungsphase/Realisierungsphase, Betriebsphase)
- Nachgewiesene Erfahrung des Bauträgers und/oder der Schlüsselpersonen
- Das eingereichte Konzept ist bindend und wird integrierender Bestandteil des zukünftigen Baurechtsvertrages.

Das Konzept wird für die Beurteilung zu 50 % gewichtet.

Landwert

Der Bewerber bietet einen Landwert an, auf welchem der zukünftige Baurechtszins berechnet wird. Der Landwert liegt mindestens bei 12,96 Mio. Franken. Die Herleitung dieses Landwertes ist im Kapitel 5.1 „Ermittlung Landwert“ beschrieben. Dazu sind die Bedingungen/Konditionen zum Angebot auszuweisen.

Der angebotene Landwert wird in der Beurteilung zu 50 % gewichtet.

7.2 Beurteilungsgremium

Die Eingaben werden durch ein Beurteilungsgremium geprüft und bewertet. Dieses setzt sich aus verwaltungsinternen und -externen Fachpersonen zusammen. Das Beurteilungsgremium wird zurzeit noch definiert. Es wird darauf geachtet, dass im Beurteilungsgremium Fachwissen und Erfahrung in den Bereichen Stadtentwicklung, Immobilien, Architektur, Kultur, Finanzen, Wirtschaft, Umweltschutz, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sowie Soziales vertreten sind.

Das Beurteilungsgremium schlägt aufgrund der eingegangenen Angebote einen gemeinnützigen Bauträger vor und formuliert einen entsprechenden Antrag zuhanden des Stadtrates. Über die Abgabe des Baurechts an den gemeinnützigen Wohnbauträger wird der Grosse Stadtrat beschliessen. Der Beschluss wird zumindest dem fakultativen Referendum unterstehen.

8 Termine und weiteres Vorgehen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die geplanten Termine.

Projektschritte	Daten
Planungsbericht im Parlament	26. Juni 2014
Publikation Ausschreibungsunterlagen	Mitte Juli 2014
Bewerbungsphase	Mitte Juli 2014 bis Mitte Oktober 2014
Auswahl Trägerschaft	Oktober 2014
Stadtrat Entscheid Trägerschaft	Anfang November 2014
Information GPK/BK	20. November 2014
Orientierung Öffentlichkeit/Medien	Dezember 2014
Verhandeln Baurechtsvertrag und Erstellen Bericht und Antrag	Dezember 2014 bis Januar 2015
B+A Stadtrat (C-Geschäft)	Februar 2015
B+A Geschäftsprüfungskommission	März 2015
B+A Parlament	April 2015
Fakultatives Referendum (70 Tage) (inkl. Frist für Veröffentlichung im Kantonsblatt)	April bis Juni 2015

9 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Die weitere Entwicklung wird über Kredite gemäss Art. 65 der Gemeindeordnung (GO) finanziert, deren Bewilligung in der Kompetenz der Finanzdirektion liegt.

10 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- vom Bericht „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ gemäss den Kapiteln 1 bis 3 und 5 bis 9 des Berichtes zustimmend Kenntnis zu nehmen;
- von der Option der innovativen Bebauungsstruktur gemäss dem Kapitel 4 des Berichtes zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 30. April 2014



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht 12 vom 30. April 2014 betreffend

Industriestrasse: Ausschreibungskriterien,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

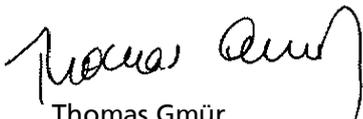
in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 und Art. 52 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Vom Bericht „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“ gemäss den Kapiteln 1 bis 3 und 5 bis 9 wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Von der Option der innovativen Bebauungsstruktur gemäss dem Kapitel 4 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Luzern, 26. Juni 2014

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Thomas Gmür
Ratspräsident



Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B 12/2014 Industriestrasse:

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 3.1, Seite 12, Ausschreibungskriterien, Position 3, lautet:
„Beim Ausschreibungskriterium 3, Übergangsregelung Porzellanfabrik, ist nicht die Kategorie ‚Vorgabe‘, sondern ‚Empfehlung‘ festzulegen.“

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 3.2, Seite 13, Ausschreibungskriterien, Position 5, lautet:
„Beim Ausschreibungskriterium 5 ist die Mindestanzahl Familienwohnungen mit 50 % festzulegen.“

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 3.7, Seite 24, Bauträger, Position 27, lautet:
„Beim Ausschreibungskriterium 27, Lokaler Wohnbauträger, ist nicht die Kategorie ‚Vorgabe‘, sondern ‚Keine Vorgabe‘ festzulegen.“

Die **Protokollbemerkung 4** zu Kapitel 3.7, Seite 24, Bauträger, Position 28, lautet:
„Beim Ausschreibungskriterium 28, G-Net, ist nicht die Kategorie ‚Vorgabe‘, sondern ‚Keine Vorgabe‘ festzulegen.“

Die **Protokollbemerkung 5** zu Kapitel 3.8, Seite 26, Ausschreibungskriterien, Position 31, lautet:
„In der Wettbewerbsjury ist mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern und ein Mitglied des Stadtrates vertreten.“

Die **Protokollbemerkung 6** zu Kapitel 3.9, Seite 29, Position 38, lautet:
„Neues Ausschreibungskriterium 40 (Kategorie Empfehlung): ‚Die Emissionen der Bar 59 bzw. des Uferlos werden im Bauprojekt berücksichtigt.‘“

Die **Protokollbemerkung 7** zu Kapitel 5.1, Seite 31, lautet:
„Beim Landwert wird offen ausgewiesen, welche Wertsteigerung das Grundstück dank Art. 24 Abs. 3 BZR, Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht, erfährt. Der ausgewiesene Mehrwert wird jedoch bei der Festsetzung des Landwerts nicht berücksichtigt.“

Anhang: Gegenüberstellung Ausschreibungskriterien – Resultate aus dem partizipativen Prozess

Legende

Dissens im partizipativen Prozess – Entscheid Stadt
Grundkonsens im partizipativen Prozess – Vorgabe Stadt
Grundkonsens/Teilvoten im partizipativen Prozess – Empfehlungen Stadt
Grundkonsens/Teilvoten im partizipativen Prozess – Keine Vorgaben Stadt
Kein Thema im partizipativen Prozess

Nr.	Thema	Ausschreibung			Partizipativer Prozess			Kein Thema	Bemerkung
		Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben	Grundkonsens	Teilvoten	Dissens		
1	Erhalt Käselager (langfristig)	X					X		
2	Kein Erhalt Porzellanfabrik (mittelfristig)		X				X		
3	Übergangsregelung Porzellanfabrik	X						X	
4	Wohnungsmix 2½–5½ Zimmer		X		X				1½-Zimmer-Wohnungen waren Bestandteil des Grundkonsenses – aufgrund Feedback G-Net wird eine Vorgabe erst ab 2½-Zimmer-Wohnungen gemacht.
5	Anteil Familienwohnungen mindestens 30 % (4½ Zimmer)	X			X				Über den konkreten Anteil kam im partizipativen Prozess keine Einigung zustande.
6	Breites, innovatives Wohnangebot für verschiedene Lebensformen (z. B. Clusterwohnungen usw.)		X			X			
7	Ausbaustandard der Wohnungen			X	X				

Nr.	Thema	Ausschreibung			Partizipativer Prozess			Kein Thema	Bemerkung
		Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben	Grundkonsens	Teilvoten	Dissens		
8	Preis der Wohnungen			X	X				Die Teilvoten, dass der Anteil und der maximale Mietpreis vorgegeben werden sollen, wurden nicht berücksichtigt.
9	Gemeinschaftsraum	X			X				
10	Zu realisierende Wohn- und Arbeitsanteile (über die minimalen Vorschriften hinaus)			X		X			Gewünscht war, dass der Anteil Gewerbeflächen definiert wird. Es gab Teilvoten, welche einen Anteil von über 50 % forderten.
11	Orientierung am genossenschaftlichen Standard		X		X				
12	Wohnbauträger muss schriftliche Belegungsvorschriften haben	X			X				
13	Belegungsvorschriften nicht nur bei Bezug		X			X			
14	Flexible Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen		X		X				
15	Realisierung von Ateliers, Wohnateliers, Flächen für Kleingewerbe		X		X				
16	Minimaler Anteil m ² für Ateliers, Wohnateliers, Kleingewerbe			X	X				Grundkonsens war, dass ein teilweiser struktureller Erhalt des heutigen Kleingewerbes sichergestellt wird.
17	Ausbaustandard der Räume für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers			X	X				

Nr.	Thema	Ausschreibung			Partizipativer Prozess			Kein Thema	Bemerkung
		Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben	Grundkonsens	Teilvoten	Dissens		
18	Preis der Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers			X	X				Grundkonsens war, dass der Preis für die Gewerbe- flächen teils markt- konform und teils günstig sein sollen. Teilvoten haben mehrheitlich güns- tige Flächen gefordert. Zum Teil war der Wunsch vorhanden, dass die Stadt den maximalen Mietpreis festlege.
19	Fläche für Kindergartenlokal der Stadt inklusive Aussen- raum	X						X	
20	Künstlerische Produktions- stätten inkl. Repräsentations- räumen als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen		X				X		
21	Flächen für Unternehmen im Bereich Kreativwirtschaft als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen		X				X		
22	Keine städtische Kulturinfra- struktur	X					X		
23	Energiestadt-Zertifikat für 2000-Watt-Areale	X					X		
24	Autoarm/Carsharing	X			X				Es sind unterschiedliche Vorstellungen über kon- krete Anzahl PP vorhan- den. Grundkonsens ist, dass das Areal auch ein Mobility- Standort sein soll. Es wer- den Parkplätze für das Carsharing vorgegeben.

Nr.	Thema	Ausschreibung			Partizipativer Prozess			Kein Thema	Bemerkung
		Vorgabe	Empfehlung	Keine Vorgaben	Grundkonsens	Teilvoten	Dissens		
25	Niedriger bis mittlerer technischer Standard			X	X				
26	Gemeinnütziger Wohnbauträger	X						X	
27	Lokaler Wohnbauträger	X					X		
28	Mitglied bei G-Net	X				X			Teilvoten: Einbezug externer Genossenschaften soll möglich sein.
29	Aufteilungsmöglichkeiten des Areals auf mehrere Bauträger			X	X				
30	Qualifizierung des Projekts	X			X				
31	Einbezug der Stadt	X						X	
32	Auswahl Fachjury	X						X	
33	Partizipation Anspruchsgruppen		X				X		
33.1	Bei jedem Planungsschritt			X			X		
33.2	Beim Wettbewerb		X			X			
33.3	Bei der Gestaltung des Aussenraums		X		X				
34	Aussenräume		X		X				
35	Übernahme der Mietverträge	X						X	
36	Gewährleistung von Altlasten Untergrund	X						X	
37	Gewährleistung von Altlasten bestehender Bauten	X						X	
38	Abbrüche und Abfälle	X						X	
39	Duldungspflicht Immissionen GasseChuchi	X						X	