



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation

Nr. 157 2012/2016

von Melanie Setz Isenegger und Luzia Vetterli
namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 12. Februar 2014

(StB 476 vom 25. Juni 2014)

Keine zweite Europaallee: Lebendige Stadt statt luxuriöse Betonwüste

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Planung rund um das Entwicklungsareal Rösslimatt hat schon mehrere Planungsstufen durchlaufen und wird bis zur vollständigen Realisation noch andauern.

Zu 1.:

Wie begleitet der Stadtrat das Projekt Überbauung Rösslimatt? Wie verläuft die Zusammenarbeit? Wie gross sind die Einflussmöglichkeiten?

Bei allen oben aufgeführten Planungsschritten ist die Stadt entweder bei Planungsaufgaben federführend oder, zum Beispiel beim Studienauftrag und Gestaltungsplan, intensiv in die Bearbeitung eingebunden. Die Einflussmöglichkeiten sind entsprechend den Planungs- und Bauphasen zwar unterschiedlich gross, aber der Stadtrat und die Stadtverwaltung haben neben der üblichen Anwendungs- und Vollzugsaufgabe besonders zur Mitgestaltung eines lebendigen Quartiers und eines öffentlichen Stadtraums beizutragen. Die Vorgabe gemäss der Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates, eine „nachhaltige Neugestaltung mit einer urbanen Aufenthaltsqualität und einem geeigneten Nutzungsmix“ zu ermöglichen, kann mit dem Gestaltungsplan generell sichergestellt werden. Mit der Projektentwicklung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden die erwähnten Anliegen definitiv umgesetzt. Die Einflussmöglichkeit der Baudirektion in diesen Verfahren ist vorhanden und wird ausgeschöpft.

Das Gesamtkonzept und eine vielfältige Nutzung kann nur mit einer anschliessenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erreicht werden. Mit der Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates zur Rösslimatt wurde ebenso festgelegt, dass ein „durchmischter, vielfältiger Stadtteil mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen“ entstehen soll. Daher ist die heutige reine Arbeitszone durch eine Mischzone zu ersetzen, damit in späteren Etappen auch Wohnnutzungen ermöglicht werden. Baukommission und Parlament sind bei einer Änderung der Bau- und Zonenordnung ins Verfahren einbezogen.

Mitte März 2014 wurde an einem Austausch zwischen Vertretern der SBB und dem Stadtrat festgestellt, dass die Planung des Areals Rösslimatt erfreulich verläuft. Ein solch komplexes Vorhaben kann nur durch eine enge Zusammenarbeit von Grundeigentümern, Stadt, Kanton und Fachberatern geplant und etappenweise realisiert werden.

Zu 2.:

Ist angedacht, dass auf dem Gebiet gemeinnütziger Wohnraum erstellt wird (Ausnützungsbonus)?

Die Frage des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde aus folgenden Gründen noch nicht beraten.

Mit dem Studienauftrag haben die Teams generelle Nutzungsüberlegungen und -zuteilungen aufgezeigt. Das Siegerprojekt hat vor allem in der zweiten Etappe (langfristige Entwicklung ÜG-B) eine Blockrandtypologie vorgesehen, welche sich mit den privaten Innenhöfen sehr gut für eine Wohnnutzung eignet. Je nach späterer Zonenzuteilung und je nach erweitertem Gestaltungsplan II könnten bis gegen 50 % der Gesamtnutzfläche für Wohnnutzungen entstehen. Neben der Grobzuteilung von Arbeitsflächen, Erdgeschossnutzungen (publikumsorientierte Nutzungen, kulturelle Nutzungen usw.) und den Wohnnutzungen wurde noch keine weitere Differenzierung vorgenommen. Im Gestaltungsplan I kann mit der vorläufigen Arbeitszone (AR Nr. 317) noch keine Wohnnutzung realisiert werden. Innerhalb des städtebaulichen Konzepts ist diese Möglichkeit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das baulich sinnvolle Dichtemass und die Nutzungsart werden für die zukünftige Mischzone, welche die Arbeitszone und das Übrige Gebiet-B ersetzen soll, abschliessend im Gestaltungsplan festgelegt. Ein Ausnützungsbonus für gemeinnützige Wohnungen wie in anderen Arealen erübrigt sich, da der Gestaltungsplan gestützt auf die städtebauliche Studie die maximale, richtige Dichte festlegt. Ein zusätzlicher Bonus würde die städtebauliche Qualität daher nur mindern, da die Baubereiche und die Gebäudehöhen ausgeschöpft sind.

Zu 3.:

Bemüht sich der Stadtrat, mit den SBB das Gespräch bezüglich preisgünstigem Wohnraum zu suchen und allenfalls eine Genossenschaft ins Boot zu holen?

Eine Genossenschaft bereits ins Boot zu holen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll.

Mit dem Gestaltungsplan I steht diese Frage zurzeit nicht zur Debatte, da in der Arbeitszone Wohnnutzungen nicht zulässig sind. Bei späteren Planungsschritten und Umzonungen soll diese Frage stufengerecht geführt werden, indem geeignete Bauformen für Wohnnutzungen grundsätzlich gesichert werden und teils auch gemeinnütziger Wohnungsbau nicht verunmöglicht wird. Wegen der Abhängigkeit der Erstellung des Tiefbahnhofs stehen diese Fragen erst etwa ab dem Jahre 2040 an. Dies ergibt sich, weil die Flächen der geplanten Blockrandhöfe für den Bau des Tiefbahnhofs und als Baustelleninstallation benötigt werden. Ob das bundesnahe Unternehmen SBB bis dahin andere Vorgaben bezüglich Anlagepraxis und der Unterstützung von bezahlbarem Wohnraum aufweist, ist noch ungewiss und abzuwarten.

Zu 4.:

Wie kann verhindert werden, dass im Bereich Rösslimatt eine zweite „Europaallee“ entsteht?

Die Rösslimatt kann nicht mit der Europaallee verglichen werden, denn mit Ausnahme betreffend Grundeigentümer und der zentralen Lage in Bahnhofsnähe unterscheiden sich die Rahmenbedingungen erheblich. Die Europaallee ist im heutigen Zustand noch keine Allee, da sie erst zu rund 2/3 gebaut ist und sich städtebaulich und in der ganzen „Funktion“ noch nicht beurteilen lässt. Die bauliche Dichte der Europaallee ist mit durchschnittlich 8-geschossigen Bauten und einzelnen Hochhausakzenten deutlich höher und hebt sich vom städtischen Umfeld in Zürich bewusst ab. Wohnnutzungen sind in diesem städtebaulichen Muster und an dieser Lage nicht als typische Familienwohnung, sondern höchstens als Stadtwohnung und Loft zu verstehen. Mit dieser Dichte, respektive umgekehrt geringen Freiflächenziffer, ist dort die Wohnnutzung deshalb auf rund 20 % beschränkt. Vergleichbar mit der Rösslimatt ist allerdings der urbane Nutzungsmix mit Arbeiten, Bildung/Hochschule, Hotel und Kultur. In der Europaallee wurden attraktive Erdgeschossnutzungen, welche erst einen urbanen Stadtteil ausmachen, gezielt mit Einnahmen von Wohnnutzungen gefördert.

Das städtebauliche Konzept Rösslimatt ist viel besser geeignet, ein vielfältiges „normales“ Quartier zu werden. Arbeitsnutzungen sind in der ersten Phase aufgrund der Arbeitszone und der lärmbelasteten Lage zum nördlichen Gleisfeld zwangsläufig der Nutzungsschwerpunkt. Über das ganze Areal betrachtet ist aber eine Durchmischung für ein lebendiges Quartier vorgesehen. Die Nachteile der nahe gelegenen Beispiele, wie etwa das nicht durchmischte SUVA-Gebäude (Rösslimattstrasse 39; Büro, Dienstleistung) oder die wenig durchmischte Wohn-Tribschenstadt, sollen vermieden werden.

Das Siegerprojekt des Teams Rolf Mühlethaler fügt sich bewusst in die vorhandene Stadtlandschaft zwischen Hirschmatt/Neustadt und Tribschen ein. Die bauliche Dichte und das städtebauliche Muster sind in etwa mit dem Hirschmattquartier vergleichbar. Das städtebauliche Grundkonzept für die Rösslimatt lässt damit eine sehr dichte, aber für die Innenstadt von Luzern städtebaulich gut eingepasste Entwicklung zu. Die baulichen Typologien wie der Blockrand mit privaten Innenhöfen gewährleisten eine vielfältige Nutzung, auch mit Wohnnutzungen. All diese wichtigen Rahmenbedingungen und Vorgaben werden im Gestaltungsplan I und später im Gestaltungsplan II für das gesamte Areal verbindlich verankert. Damit unterscheiden sich die baulichen Voraussetzungen im Vergleich zur Europaallee erheblich. Zudem werden mit einem „Rahmenvertrag zur städtebaulichen Entwicklung Rösslimatt“ zwischen der SBB und Stadt Luzern die gegenseitigen Verpflichtungen u. a. in Bezug der weiteren Planungsschritte und der öffentlichen Flächen vereinbart. Damit ein Stadtteil auch als öffentlicher Raum gebraucht werden und funktionieren kann, müssen die öffentlichen Aussenräume vom Eigentum der SBB zur Stadt übergehen.

Zu 5.:

Wie kann sichergestellt werden, dass genügend publikumsorientierte Räume (Bars, Restaurants) realisiert werden?

Mit dem Gestaltungsplan I und II wird die Erdgeschossnutzung wie folgt geregelt:

Die Erdgeschosshöhe muss grundsätzlich grösser sein als für ein Normalgeschoss, damit diese für verschiedene Nutzungen wie Restaurant oder Läden nutzbar sind (Lichte Höhe mind. 3,50 m). Zudem werden die Abschnitte bestimmt, die nicht nur eine Erdgeschossnutzung, sondern explizit eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen müssen (u. a. bei den Arkaden im Längsbau Baubereich A). Allerdings ist infolge der Etappierung und langen Realisierungszeit zu Beginn mit einer geringeren Besucherfrequenz zu rechnen. Daher ist bei der Nutzung der Erdgeschosse eine der langen Entwicklung angepasste Übergangsphase vorgesehen.

Zu 6.:

In diesem Gebiet bestehen diverse Industriebetriebe sowie Bürogebäude. Zudem liegt die Uf-schöttli sehr nahe. Gäbe es im Gebiet Rösslimatt Möglichkeiten von lärmintensiveren Bar-/Discobetrieben mit Aussenraumnutzung wie sie auch in der Volksmotion 69, Patrick Grinschgl und Mitunterzeichner/innen namens der Gastro Region Luzern, vom 8. Mai 2013: „Für eine lebendige und sichere Stadt!“ gefordert werden?

Grundsätzlich sind keine Einschränkungen oder Vorgaben zu solchen Nutzungen geplant. Da es sich nach der Umzonung des ÜG-B um eine Mischnutzung mit Wohnen handelt, sind Nutzungskonflikte und Lärmprobleme mit oben aufgeführten Abend- und Nachtnutzungen vorhersehbar und unvermeidlich. Zudem sind in der neuen Bauzone durch alle Nutzer die tieferen Planungswerte einzuhalten, was für Bars und Clubs insbesondere bei den „Lärmgrenzwerten für die Nacht“ eine zusätzliche Herausforderung darstellt. Am ehesten ist der Bereich zum bestehenden Kulturbetrieb „Schüür“ für eine solche Nutzung geeignet, was aber erst ab dem Jahre 2040 möglich wäre.

Zu 7.:

Zurzeit befinden sich heute in diesem Gebiet diverse Räume für die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Kleingewerbe (Ateliers, Bandrooms, Werkstätten, Büros etc.). Wo bestehen mögliche Ersatzräumlichkeiten für diese Nutzungen?

In den Gestaltungsplanvorschriften sind Zwischennutzungen erwähnt und generell zugelassen. Das Areal Rösslimatt besteht heute aus zwei Bürogebäuden, wenigen Wohnungen, Abstellgleisen und einem alten Güterschuppen, welcher gemäss Angaben der SBB bis zu seinem Rückbau vor allem als Lagerplatz, Abstellplatz für Oldtimer oder vom Tisch-Tennis-Verein

zwischen genutzt wird. Das Siegerprojekt für die städtebauliche Entwicklung des Areals Rösslimatt sieht eine gemischte und nachhaltige Nutzung vor, bestehend aus Dienstleistungsflächen, Wohnflächen, Kommerz, Gastronomie, Retail, Kultur und öffentlichen Freiflächen. Dazu gehören längerfristige sowie Zwischennutzungen wie beispielweise Restaurants, Bars, Läden, aber auch Märkte und öffentliche Nutzungen. Dies ist eine Grundvoraussetzung für ein attraktives und lebendiges Quartier.

Platz für Kultur- und Kreativ-Wirtschaft ist durchaus denkbar, zum Beispiel in den noch verbleibenden Holzstrukturen entlang der Gleise und im Bereich des Hauses an der Güterstrasse 7, welches als kulturelles und historisches Wahrzeichen für das Areal erhalten bleiben wird (erbaut 1905; erhaltenswertes Gebäude gemäss Bauinventar der Stadt Luzern).

Der Bereich des Musik- und Kulturhauses „Schüür“ ist von der Entwicklung nicht tangiert und bleibt ebenfalls erhalten. Ebenso ist der Bereich der Zone für öffentliche Zwecke (Spange Süd), welcher auch verschiedene Zwischennutzungen enthält, nicht im Perimeter des Gestaltungsplans enthalten.

Ein besseres Angebot von grossen, zusammenhängenden Arbeits- und Dienstleistungsflächen hat im Stadtkern von Luzern eine sehr hohe Priorität. Allenfalls werden durch Umsiedlungen von Firmen aus Luzern in die Rösslimatt andere Standorte für die Kultur- und Kreativ-Wirtschaft verfügbar. Der Stadtrat wird sich dafür einsetzen, dass solche Chancen zum Beispiel mit der im Mai 2014 gestarteten „Raumbörse Luzern“ genutzt werden. Mit der Arealentwicklung Industriestrasse (Bericht 12/2014 vom 30. April 2014: „Industriestrasse: Ausschreibungskriterien“) werden durch Genossenschaften entsprechend „gemeinnützige Gewerbe- und Arbeitsflächen“ und mögliche Ersatzräumlichkeiten entstehen.

Zu 8.:

Erfolgt nach Realisierung der ersten Etappe eine Analyse und wird die Baukommission über den Planungsfortschritt informiert?

Die Baukommission wurde Mitte Oktober 2013 über das Ergebnis des Studienauftrags orientiert. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans I soll anstelle der heutigen Güterschuppen das erste Gebäude realisiert werden. Je nach Nachfrage werden die SBB das lange Gebäude allenfalls etappieren. Um dann im Areal Wohnnutzungen zu realisieren und u. a. das höhere Gebäude beim grossen „Gleisplatz“ zu ermöglichen, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erforderlich. In diesem Nutzungsplanverfahren sind die Baukommission und der Grosse Stadtrat ohnehin involviert. Die Baudirektion beabsichtigt, der Baukommission die Änderungen zur Teilrevision BZO Rösslimatt bereits während der Vorprüfung vorzustellen, um so Anregungen bis zur öffentlichen Auflage zu verarbeiten. Die Grundeigentümerin wird

den Zeitpunkt für die weiteren Schritte und Etappen bestimmen und mit der Stadt das Vorgehen absprechen. Der zurzeit zwischen SBB und Stadt auszuhandelnde „Rahmenvertrag für die städtebauliche Arealentwicklung“ bildet dazu das Grundgerüst. Über wichtige Schritte der Arealentwicklung Rösslimatt wird die Baudirektion die Baukommission laufend orientieren und nach wichtigen Etappen eine Zwischenbilanz präsentieren.

Stadtrat von Luzern



Beilagen:

- Zonenplanausschnitt Rösslimatt, Arbeitszone und ÜG-B gemäss neuer BZO.
- Perspektive Studie Rösslimatt, Fotomontage Luftaufnahme, Mühlethaler.

