



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 20. Oktober 2004

B+A 39/2004

**Areal Schild AG,
Libellenrain 15/17**

**Änderung im Zonenplan
und im Bebauungsplan
B 137 Maihof/Ibach**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
16. Dezember 2004**

Übersicht

Die Schild AG Luzern gibt ihren Produktionsstandort am Rotsee (Libellenrain 15/17) auf. Das Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die ältesten, aus bauhistorischer Sicht schützenswerten Gebäude im östlichen Teil des Areals sollen erhalten und – wie dies teilweise bereits heute der Fall ist – für Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Die neueren Gebäude im westlichen Teil des Areals werden bis auf die Unterkellerung abgebrochen. Auf den bestehenden Untergeschossen soll eine Wohnüberbauung mit 56 Wohnungen nach den Plänen von Rigert + Bisang Architekten AG, Luzern, realisiert werden. Mit den vorliegenden Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Fabrikareals geschaffen.



Ausschnitt Stadtplan 1:10'000

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Umnutzung des Fabrikareals der Schild AG	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Erhalt und Umnutzung der schützenswerten Industriegebäude	4
1.3 Neue Wohnüberbauung	5
1.4 Umzonung	7
2 Änderung im Zonenplan vom 5. Mai 1994	8
2.1 Änderung im Grundnutzungsplan	8
2.2 Änderung im Wohnanteilplan	9
3 Änderung im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach vom 1. Juli 1999	10
3.1 Bebauungsplan B 137 bisher	10
3.2 Bebauungsplan B 137 neu	11
4 Vorprüfung	13
5 Öffentliche Auflage	13
6 Antrag	13

Anhang

- Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach vom 1. Juli 1999

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Umnutzung des Fabrikareals der Schild AG

1.1 Ausgangslage

Die Schild AG hat in den vergangenen Jahren verschiedene Umstrukturierungen vorgenommen und die Produktion ins Ausland verlagert. Der Betrieb am Rotsee (Libellenrain 15/17) wird daher aufgegeben. Das Areal soll verkauft und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Vordergrund stehen Wohn- und Dienstleistungsnutzung.

Das Fabrikgelände liegt heute in der Gewerbezone. Diese wurde aufgrund der historischen Entwicklung (Fabrikstandort der Firma Schild AG) geschaffen und liegt heute isoliert am Rand eines Wohnquartiers. Mit dem Wegzug der Schild AG entfällt die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung der Gewerbezone. Damit bietet sich die Chance, die Nutzung des Areals neu zu überdenken und die Zonenzuweisung entsprechend anzupassen. Die künftige Nutzung des Areals hat sich dabei an den heutigen Bedürfnissen sowie an planerischen Kriterien zu orientieren.

1.2 Erhalt und Umnutzung der schützenswerten Industriegebäude

Im Hinblick auf die Umnutzung des Areals wurde die Schutzwürdigkeit der bestehenden Industriebauten abgeklärt. Die denkmalpflegerische Untersuchung (ARIAS Industriekultur: Kleiderfabrik Schild AG Luzern, Februar 2003) kommt zum Schluss, dass der älteste Teil der Kleiderfabrik der damaligen Tuch AG aus den Jahren 1939 bis 1949 als schützenswert einzustufen ist. Die späteren Fabrikerweiterungen von 1954/55, 1962/64 und 1973 weisen keine Besonderheiten auf und gelten nicht als schützenswert. Hingegen misst die Studie dem Hochregallager mit Hängebahn, das 1973 eingerichtet wurde, hervorragende technikgeschichtliche Bedeutung bei. Die Anlage stellt laut Bericht einen sehr frühen, eventuell sogar den ersten Vertreter dieser Art in der Schweiz dar und sei daher sehr sorgfältig und detailliert zu dokumentieren.

Gestützt auf die ARIAS-Studie sprach sich die kantonale Denkmalpflege dafür aus, den ältesten Teil der Kleiderfabrik (ursprünglicher Bau und Erweiterung 1954/55) zu erhalten. Die Eigentümerin erklärte sich damit einverstanden. Somit bleibt der Gebäudekomplex im östlichen Teil des Areals bestehen.

Der östliche Teil des Areals (Grundstück 2492) mit den zu erhaltenden Gebäuden soll an die Pensionskasse der Schild AG übergehen. Vorgesehen ist hier eine Büro- und Geschäftsnutzung. Bereits heute sind in diesem Teil der alten Kleiderfabrik die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) sowie das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie eingemietet. Die verbleibenden Flächen sollen nach einem Umbau ebenfalls vermietet werden.

1.3 Neue Wohnüberbauung

Die aus bauhistorischer und architektonischer Sicht unbedeutenden Gebäude im westlichen Teil des Areals (Grundstück 2678) sollen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die Möglichkeiten für die Umnutzung und Neubebauung des Areals wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie abgeklärt. Die Studie (Planteam S AG: Bericht und Antrag für eine Umzonung des Schild-Areals Luzern, Berichtentwurf vom 12. März 2003) empfiehlt eine Umzonung des frei werdenden Areals in die Wohn- und Geschäftszone mit einer Ausnutzungsziffer von 0,8 und einer Begrenzung auf drei Vollgeschosse. Eine Aufstockung auf vier Vollgeschosse im Rahmen eines Gestaltungsplans wird als verträglich erachtet. Mit der Wohn- und Geschäftszone soll primär Wohnnutzung mit einem gewissen Anteil an Dienstleistungsnutzung ermöglicht werden.

Das neu zu überbauende Areal (Grundstücke 2678 und 3266) soll an die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG, Littau, verkauft werden. Diese beabsichtigt, auf den beiden Grundstücken eine Wohnüberbauung zu errichten. Zur Konkretisierung des Vorhabens wurde im Herbst 2003 in enger Absprache mit der Stadtplanung ein Studienauftrag auf Einladung mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Empfehlungen der Machbarkeitsstudie bildeten die Grundlage für die Aufgabenstellung, wobei der Studienauftrag u. a. dazu dienen sollte, die städtebauliche Verträglichkeit betreffend Ausnutzung und Geschosshöhe aufzuzeigen.

Studienauftrag „Wohnpark am Rotsee“

Im Frühling 2004 erkor die Jury den Beitrag von Rigert + Bisang Architekten AG, Luzern, zum Siegerprojekt. Der Vorschlag sieht in der ursprünglichen Fassung vier punktförmige, achtgeschossige Baukörper vor. Die bestehende Unterkellerung des Fabrikgebäudes wird erhalten und für Parkgarage und Kellerräume genutzt. Der nicht überbaute Teil der Untergeschosdecke wird begrünt und als Aussenraum gestaltet. Im Jurybericht vom 14. Februar 2004 hält das Beurteilungsgremium Folgendes fest: „Die relativ schlanken und seitlich versetzten Bauten schaffen grosszügige Freiräume und Durchblicke. ... Der Konzeptvorschlag überzeugt durch

seine klare, einfache Situierung der Bauten und die hohe, für alle Wohnungen vergleichbare Qualität bezüglich Besonnung und Sicht.“

Mit einer AZ von zirka 1,0 und einer Bauhöhe von 22 m überschreitet der Vorschlag die angestrebte AZ von 0,8 sowie die gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern (BZR) zulässige Fassadenhöhe von 20 m. Die Jury schreibt dazu in ihrem Bericht, dass das Konzept aus der örtlichen Situation heraus entwickelt sei und Dichte und Bauhöhe aus dieser ortsbaulichen Entwicklung resultierten. Die Frage der Bauhöhe wurde von der Jury anlässlich einer Besichtigung an Ort und Stelle (Blick vom Sedel bzw. von der Gopplismooshalde) beurteilt. Die Jury kam dabei zum Schluss, dass die vier Bauten die Höhe des Waldes am Ufer des Rotsees unterschreiten und die vorgeschlagene Bauhöhe prinzipiell möglich sei. Weiter hält die Jury im Bericht fest, dass eine Reduktion auf 20 m Fassadenhöhe bzw. sieben Geschosse möglich sei, ohne dass die konzeptionelle Stärke des Vorschlags vermindert wird. Sie empfiehlt zudem, auf ein Attikageschoss zu verzichten.

In der Folge wurde das Projekt überarbeitet und auf sieben Geschosse reduziert. Das überarbeitete Projekt bildet die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans.

Verkehr/Erschliessung

Die Erschliessung der neuen Wohnüberbauung erfolgt über den Libellenrain. Die bestehende Strasse zwischen Jugiweg und Libellenrain entlang dem Waldrand wird auf eine Fussgänger- und Veloverbindung reduziert und für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Damit entsteht eine verkehrsfreie Umgebung für die neuen Wohnhäuser. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze werden alle Parkplätze in der Einstellhalle untergebracht.

Die zirka 80 Parkplätze für die Wohnungen erzeugen ein Verkehrsaufkommen von rund 250 Fahrten pro Tag. Von diesem zusätzlichen Verkehr sind jene Fahrten abzuziehen, die infolge Schliessung des Betriebs der Schild AG wegfallen. Da keine Zahlen zum heutigen Verkehrsaufkommen auf dem Libellenrain vorliegen, lässt sich diese Verkehrsabnahme jedoch nicht quantifizieren. Insgesamt ist nach Einschätzung des Tiefbauamts mit einer für eine Quartierstrasse vergleichsweise geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Zudem entfällt mit der Schliessung des Betriebs der Schild AG der Lastwagenverkehr am Libellenrain.

1.4 Umzonung

Sowohl die geplante Wohnüberbauung im westlichen Teil des Areals als auch die Umnutzung der zu erhaltenden Gebäude im östlichen Teil erfordern eine Umzonung. Die notwendigen Änderungen betreffen den Zonenplan sowie den Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach.

Die Stadtplanung hat in Absprache mit Bauherrschaft und Grundeigentümerin die Grundlagen für die Umzonung erarbeitet. Aus planerischer Sicht ist die Nutzung des westlichen Teils des Areals für Wohnbauten richtig. Das ehemalige Fabrikgelände der Schild AG liegt heute am Rand eines beliebten Wohnquartiers. Der Studienauftrag hat bestätigt, dass das Areal für Wohnen geeignet ist und attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Ebenso ist es gerechtfertigt, die bereits bestehende Büronutzung in den schützenswerten Gebäuden des östlichen Teils weiterzuführen und die noch nicht umgenutzten Flächen für weitere Dienstleistungsbetriebe nutzbar zu machen. Eine Umnutzung der Gebäude für Wohnzwecke wäre grundsätzlich möglich, steht aber in absehbarer Zukunft nicht zur Diskussion. Mit den kantonalen Amtsstellen bestehen langfristige Mietverträge. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt Bedarf für eine Umnutzung oder eine Neubebauung entstehen, ist eine erneute Umzonung möglich.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2004 haben die Anliker AG Generalunternehmung und die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG (Gesuchstellerinnen) sowie die Schild AG (Grundeigentümerin) um die Durchführung eines Umzonungsverfahrens ersucht.

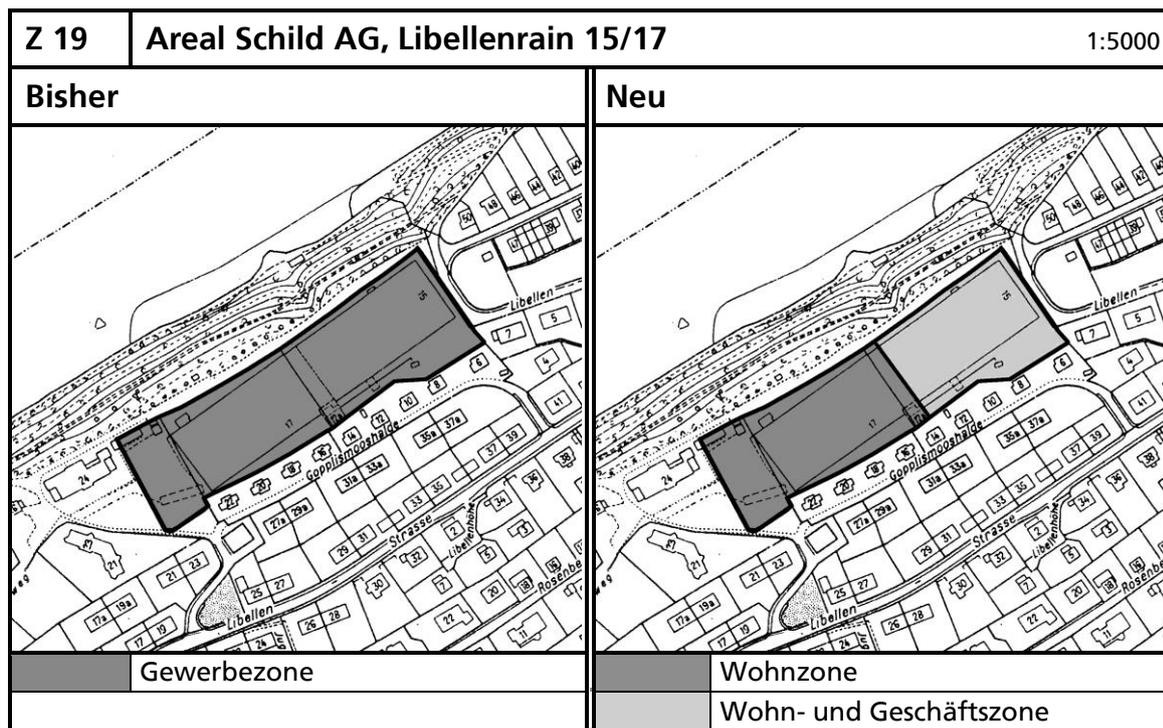
2 Änderung im Zonenplan vom 5. Mai 1994

2.1 Änderung im Grundnutzungsplan

Das Areal der Schild AG (Grundstücke 2492, 2678 und 3266) befindet sich heute in der Gewerbezone GE.

Der östliche Teil des Areals (Grundstück 2492) mit den zu erhaltenden schützenswerten Gebäuden wird neu der Wohn- und Geschäftszone WG zugewiesen. Damit wird eine gemischte Nutzung ermöglicht. Die bereits heute vorhandene Büronutzung kann weitergeführt und ausgebaut werden.

Der westliche Teil des Areals (Grundstücke 2678 und 3266) wird neu der Wohnzone WO zugewiesen. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Wohnüberbauung geschaffen.



2.2 Änderung im Wohnanteilplan

Mit der Zuweisung des Areals der Schild AG in die Wohnzone bzw. in die Wohn- und Geschäftszone wird auch der Wohnanteilplan geändert. Die Wohnanteile richten sich nach Art. 12 BZR.

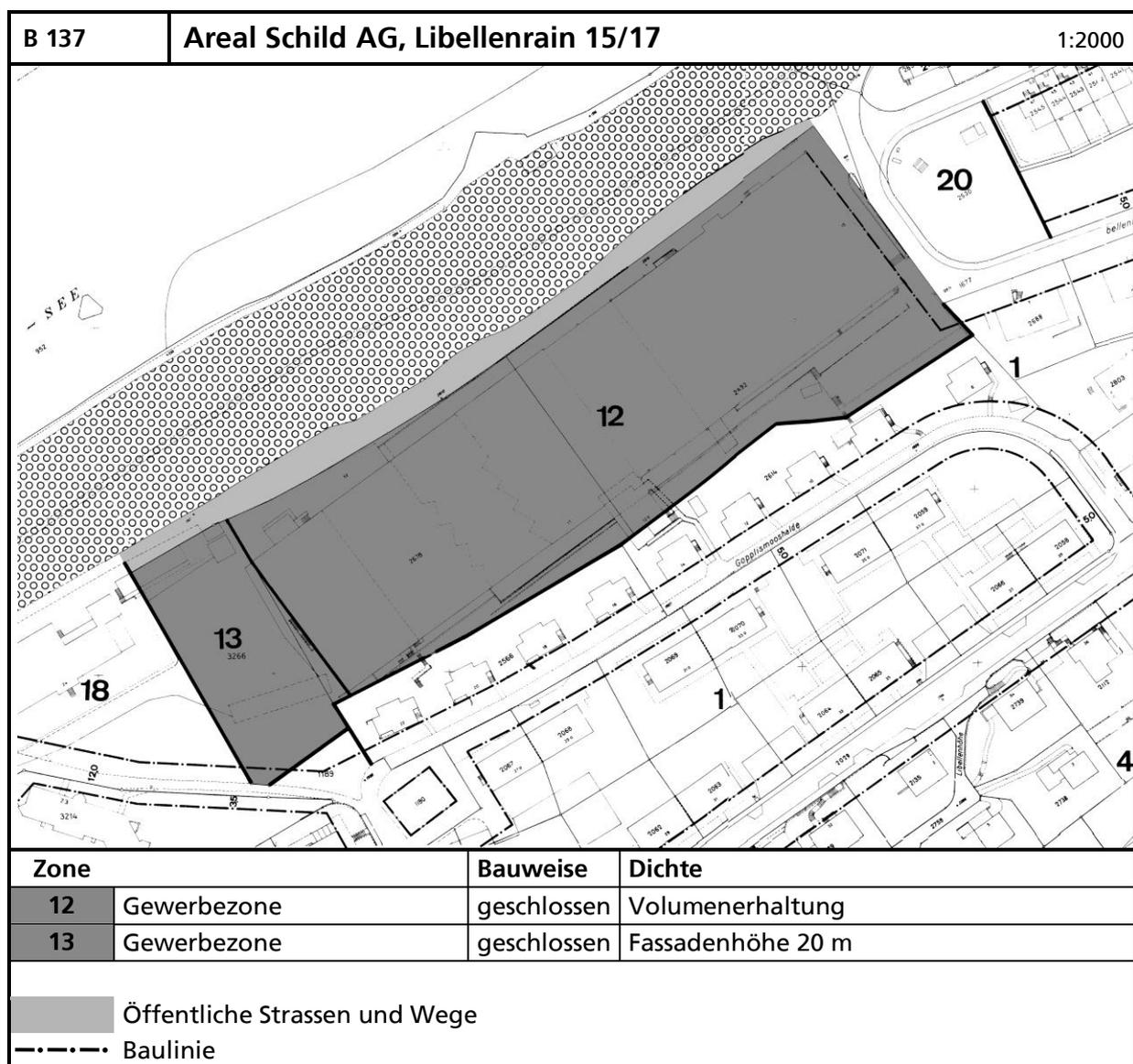
In der Wohn- und Geschäftszone sind gemäss Art. 12 Abs. 2 bei Bauten bis zu drei Vollgeschossen die Dach- und Attikageschosse als Wohnraum zu nutzen. Da das bestehende, zweigeschossige Fabrikgebäude über kein Dach- oder Attikageschoss verfügt, hat diese Wohnanteilvorschrift keine Auswirkung.

In der Wohnzone (Grundstücke 2678 und 3266) ist gemäss Art. 13 Abs. 1 das Volumen oberhalb des Erdgeschosses als Wohnraum zu nutzen.

3 Änderung im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach vom 1. Juli 1999

3.1 Bebauungsplan B 137 bisher

Heute befindet sich das Areal der Schild AG zum grössten Teil (Grundstücke 2492 und 2678) in der Zone 12 mit Volumenerhaltung. Das Grundstück 3266 am westlichen Rand (heutiger Parkplatz) liegt in der Zone 13. Hier wird die Bebauung durch Baulinie, Grenzabstände und eine maximale Fassadenhöhe von 20 m bestimmt.



3.2 Bebauungsplan B 137 neu

Der östliche Teil des Areals (Grundstück 2492) bleibt in der Zone mit Volumenerhaltung (neu Zone 6). Für die absehbare Zukunft sind der Erhalt und die Weiternutzung der bestehenden Fabrikgebäude vorgesehen. Somit besteht heute kein Anlass für eine Änderung der Bebauungsplanvorschriften. Bei Bedarf ist zu einem späteren Zeitpunkt – beispielsweise im Hinblick auf eine Neubebauung – eine projektbezogene Bebauungsplanänderung möglich.

Für die geplante Wohnüberbauung im westlichen Teil des Areals ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderungen betreffen die Festlegung von Baubereichen und Höhenkoten für die vier siebengeschossigen Wohnhäuser (neu Zone 4a). Die neuen Bestimmungen basieren auf dem städtebaulich und architektonisch überzeugenden Siegerprojekt von Rigert + Bisang Architekten aus dem Studienauftrag „Wohnpark am Rotsee“.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baubereiche geben die Lage der Wohnhäuser an. Drei der vier geplanten Gebäude werden auf der bestehenden Unterkellerung der Fabrik errichtet, das vierte im Bereich des heutigen Parkplatzes. Um die Last der Wohnhäuser aufzufangen, muss die bestehende Untergeschossdecke verstärkt werden. Damit der Aussenraum zwischen den Häusern begrünt werden kann, ist zudem ein Deckenaufbau mit Humusschicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgelegte Höhenkote von 463,50 m ü. M. liegt 20 m über dem Niveau dieses neuen, auf der bestehenden Unterkellerung anzulegenden Terrains. Die vier Neubauten bleiben unter der Höhe des Waldes am Ufer des Rotsees.

Zum Vergleich: Die bestehende Fabrik erreicht heute (auf einer Länge von rund 175 m) eine Höhe von 450,60 m ü. M. und im Bereich des Hochregallagers am westlichen Rand (auf einer Länge von rund 25 m) eine Höhe von 464,20 m ü. M.

Vor dem Bau der Kleiderfabrik im Jahre 1939 bildete das natürlich gewachsene Terrain zwischen der Hangkante der Gopplismooshalde und dem heutigen Waldrand eine bis zu mehreren Metern tiefe Senke, in welcher die Fabrik errichtet wurde. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist heute im Areal nicht mehr ablesbar. Es ist daher gerechtfertigt, das Niveau des neu auf der bestehenden Erdgeschossplatte anzulegenden Terrains als Bezugspunkt zur Bestimmung der Bauhöhen heranzuziehen. Dies umso mehr, als es in ökonomischer wie ökologischer Hinsicht sinnvoll ist, die bestehende Unterkellerung zu erhalten und weiter zu nutzen bzw. zu begrünen.

Im Zusammenhang mit der neuen Wohnüberbauung wird auch der Aussenraum neu gestaltet. Die entlang dem Waldrand verlaufende Strasse wird im Bereich der Zone 4a auf einen rund 3 m breiten Fussgänger- und Veloweg reduziert, über den auch die Waldbewirtschaftung erfolgt. Für den motorisierten Individualverkehr wird die Verbindung zwischen Jugiweg und Libellenrain gesperrt. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Strassenfläche entsprechend verkleinert.



Zone		Bauweise	Dichte
4a	Wohnzone	offen	Baubereich / OK Dachrand 463,50 m ü. M.
6	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Volumenerhaltung

- Öffentliche Strassen und Wege
- Baulinie
- Baubereichslinie

4 Vorprüfung

Die Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 137 wurden dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung vorgelegt.

Der Vorprüfungsbericht vom 6. August 2004 hält fest, dass die vorgesehene Umzonung des Areals von der Gewerbezone in die Wohnzone bzw. in die Wohn- und Geschäftszone recht- und zweckmässig ist und den Planänderungen aus kantonaler Sicht keine Interessen entgegenstehen.

5 Öffentliche Auflage

Die Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach wurden vom 30. August 2004 bis 28. September 2004 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist ist keine Einsprache eingegangen.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 20. Oktober 2004

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 39/2004 vom 20. Oktober 2004 betreffend

Areal Schild AG, Libellenrain 15/17 Änderung im Zonenplan und im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

1. Die Änderung im Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) (Z 19) wird beschlossen.
2. Die Änderung im Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach (B 137-A) wird beschlossen.
3. Die Beschlüsse gemäss Ziffern I.1. und I.2. treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I. unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 16. Dezember 2004

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Bruno Heutschy
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber