



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
11. November 2021
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 125

Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion,
Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und
Roger Sonderegger namens der CVP-Fraktion
vom 6. September 2021
(StB 769 vom 20. Oktober 2021)

Ist die städtebauliche Planung im Gebiet Rönningmoos und Grenzhof noch richtig?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten beziehen sich auf den vom Grossen Stadtrat im Jahr 2017 beschlossenen Kredit für die Planung der Zusammenlegung der Schulraumstandorte Grenzhof und Rönningmoos am Standort Rönningmoos. Sie gehen auf die zentrale Idee zur Nutzungsaufteilung im Bericht und Antrag 25/2017: «Ergänzungsneubau Schulhaus Rönningmoos, Neubau Dreifachturnhalle und Verlegung Rasenspielfeld. Wettbewerbs- und Projektierungskredit» ([Link](#)) ein. Diese sieht am Standort Rönningmoos die Zusammenführung der Schul- und Sportnutzung und am Standort Grenzhof gemeinnützige Wohnungen vor. Sie stellen die zweijährige Verzögerung der Baubewilligung für die Schulanlage Rönningmoos der Aussage des Stadtrates gegenüber, dass die Festlegung bezüglich Unterschutzstellung der Schulanlage Grenzhof keine Verzögerungen auf das Projekt Rönningmoos habe.

Die Interpellanten gehen davon aus, dass gemäss Jurybericht zum Wettbewerbsverfahren Rönningmoos das Sportfeld nicht bei der Schulanlage Rönningmoos erstellt werden könne, sondern wieder gegen den Standort Grenzhof verlegt werden müsse. Damit sei die ursprüngliche Idee zur Nutzungsaufteilung Rönningmoos und Grenzhof des B+A 25/2017 nicht umsetzbar. Schliesslich verweisen sie auf das Votum der Quartierkräfte, dass ihr Quartierzentrum beim Areal Grenzhof platziert sein solle. Im Zusammenhang mit diesen Feststellungen wenden sich die Interpellanten mit verschiedenen Fragen an den Stadtrat.

Mit der Gebietsentwicklung Grenzhof untersucht der Stadtrat derzeit in gesamtheitlicher Weise, welche Nutzungen, städtebaulichen Strukturen, Freiräume und Verkehrswege im Bereich der ehemaligen Schulanlage Grenzhof sowie der umliegenden städtischen Grundstücke eine zukunftsfähige Entwicklung ermöglichen. Im Perimeter der Gebietsentwicklung Grenzhof sowie der angrenzenden Schulanlage Rönningmoos sollen neben der Schulnutzung auch das bisherige Fussballfeld, gemeinnütziges Wohnen, öffentliche Freiräume sowie Nutzungen zur Stärkung des Quartierzentrums Platz finden. Zentral ist eine Anordnung dieser Nutzungen, welche Synergien und attraktive Stadträume schafft. Dies kann nach Ansicht des Stadtrates mit der gewählten Anordnung der Schulnutzung beim Rönningmoos und der übrigen Nutzungen im Gebiet Grenzhof in einer Weise gewährleistet werden, die für das Quartier einen städtebaulichen, freiräumlichen und sozialen Mehrwert schafft. Die Zwischenergebnisse der städtebaulichen Studie werden in einem nächsten

Schritt veröffentlicht und bis Ende November 2021 öffentlich auf der Partizipationsplattform Dialog Luzern zur Diskussion gestellt.

Zu 1.:

Warum konnte in der Machbarkeitsstudie zum Rönningmoos noch nicht ausgewiesen werden, dass das Sportfeld am Standort Rönningmoos nicht untergebracht werden kann?

Grundsätzlich kann das Spielfeld weiterhin in unmittelbarer Nähe der Schulanlage Rönningmoos untergebracht werden. Die Machbarkeitsstudie betonte die Vorteile des verschobenen Spielfelds für die Nutzung und den Betrieb. Es ist jedoch keinem Wettbewerbsbeitrag zum Schulhaus Rönningmoos gelungen, eine überzeugende Lösung für die Platzierung des Kunstrasenspielfelds bei der Schulanlage Rönningmoos zu finden. Gemäss Jurybericht ist diese Aufgabe an eine städtebauliche Sinngrenze gestossen. Einerseits würde eine entsprechende Fläche zu überhöhten Stützmauern talwärts zur nördlichen Siedlung und/oder bergwärts zur Strasse zur Folge haben. Dieser städtebaulich problematische Eingriff ins Terrain wäre andererseits mit hohen Kosten und einem hohen Energieaufwand für Erdbewegungen verbunden. Angesichts dieses Ergebnisses und der Juryempfehlung folgend, hat der Stadtrat diese Standortfrage neu erwogen und entschieden, das Rasenspielfeld als besseren Standort an der Luzernerstrasse (beim ehemaligen Schulhaus Grenzhof) zu belassen.

Zu 2.:

Welche Auswirkungen hat die Beibehaltung des Sportfelds im Grenzhof und der Wunsch nach einem Quartierzentrum Grenzhof auf die Planung des Areals Grenzhof?

Sowohl das Bedürfnis nach einem neuen Quartierzentrum Grenzhof wie auch die Schaffung eines neuen Kunstrasenspielfelds am heutigen Standort sind Teil der gegenwärtigen Arbeiten zur städtebaulichen Entwicklungsstudie. Mithilfe unterschiedlicher Szenarien wird geprüft, wie diese Funktionen erfüllt werden können. Unter dem Begriff «Quartierzentrum» wird in der Stadt Luzern ein Knotenpunkt im Quartier verstanden, an dem wesentliche Funktionen wie Mobilität, Versorgung mit Gütern des täglichen oder wöchentlichen Bedarfs (Lebensmittelladen, Bäckerei, Apotheke oder Poststelle) sowie gastronomische Einrichtungen zusammentreffen. Dabei können auch kirchliche oder schulische Angebote sowie Quartiertreffs Bestandteil von Quartierzentren sein, müssen es aber nicht. Aktuell wird im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsstudie geprüft, wie ein Quartierzentrum Grenzhof etabliert werden kann. Ein neues Kunstrasenspielfeld am Grenzhof kann förderlich auf die Bildung eines Quartierzentrums wirken, wenn Synergien zwischen den Vereinsbedürfnissen und denjenigen des Quartiers genutzt werden können (beispielsweise durch ein gastronomisches Angebot).

Zu 3.:

Der Stadtrat sieht inzwischen im Grenzhof auch einen Quartiertreffpunkt, wie er aus dem Quartier gewünscht wird. Bisher hatte die Schule diese Funktion. Welche andere Nutzung auf dem Areal Grenzhof kann sich der Stadtrat für diese Funktion vorstellen?

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsstudie werden unterschiedliche Szenarien untersucht. Dabei geht es insbesondere darum zu prüfen, inwiefern die Treffpunkt-Funktion der ehemaligen Schulanlage Grenzhof weiter ausgebaut werden kann. Zwei Szenarien werden in der öffentlichen Mitwirkung zur Diskussion gestellt und enthalten für das heutige Schulareal Grenzhof zwei unterschiedliche Funktionen: Im Szenario «Park im ehemaligen Schulhausareal» wird der Funktion als Quartiertreffpunkt mit einem Quartierpark Rechnung getragen. Gleichzeitig sind Einrichtungen wie ein Kindergarten sowie publikumsorientierte Nutzungen wie ein Café für das Quartier vorgesehen. Der Fokus liegt bei diesem Szenario aber auf dem Freiraum. Die Schaffung eines Quartierzentrums, wie es unter Frage 2 definiert ist, ist daher nicht im selben Mass möglich wie im zweiten Entwicklungsszenario. Im zweiten Szenario «Park am Wald» sollen im ehemaligen Schulareal Grenzhof zusätzliche Nutzungen für ein Quartierzentrum ermöglicht werden, indem auf allen Fussabdrücken, die heute bebaut sind, Neubauten entstehen sollen. Entsprechend würden mehr Flächen für Gewerbe- und Quartiernutzungen zur Verfügung stehen – neben dem geplanten Kindergarten unter anderem für Funktionen wie Einkaufsladen, Gastronomie sowie Gemeinschaftsräume. In beiden Szenarien sind auf dem Areal Grenzhof auch gemeinnützige Wohnungen vorgesehen – in erster Linie in den Obergeschossen der Neubauten.

Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, kann die Stadt bei der Baurechtsabgabe Auflagen machen und so beispielsweise fordern, dass die Baurechtsnehmerin neben Wohnnutzungen in einem bestimmten Umfang auch gemeinschaftlich nutzbare Flächen sowie Gewerbeflächen schafft. Insgesamt ist also nach aktuellem Überlegungsstand vorgesehen, im Gebiet der ehemaligen Schule Grenzhof einen attraktiven Mix aus Wohn- und Arbeitsflächen inklusive quartierorientierter Nutzungen und Freiräumen zu realisieren. Je nach Szenario ist aber die Gewichtung dieser Nutzungen eine andere.

Zu 4.:

Mit der Umplanung stellen sich erneute Fragen zur optimalen Lage der Wohnungen im Grenzhof. Bezüglich Lärmbelastung, Lichtverhältnisse und Erschliessung ist das Areal Grenzhof deutlich schwieriger für eine Wohnnutzung nutzbar als das Gebiet Rönningmoos. Wie beurteilt der Stadtrat diese Bedenken hinsichtlich des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf dem Areal Grenzhof?

Die bisherigen Abklärungen zeigen auf, dass auf dem Areal Grenzhof neben anderen Nutzungen auch attraktive gemeinnützige Wohnungen möglich sind. Mit einer durchdachten Anordnung der Wohnungen und anderer Nutzungen innerhalb des Gebiets sowie passenden Wohnungstypen kann auf die genannten Herausforderungen, insbesondere die Lärmbelastung durch die Luzernerstrasse, reagiert werden. Die Erschliessung der Wohnungen kann durch den Bau einer zentralen Tiefgarage unter dem Kunstrasenspielfeld gewährleistet werden. Das Gebiet ist zudem ausreichend belichtet und hat mit seiner grösseren Zentralität gegenüber dem Standort Rönningmoos für Wohnnutzungen auch Vorteile.

Zu 5.:

Wie viele Wohnungen können gemäss aktueller Planung auf dem Gebiet Grenzhof gebaut werden?

Nach aktuellem Kenntnisstand können auf den städtischen Flächen im Gebiet Grenzhof, bei komplettem Rückbau der ehemaligen Schulanlage und teilweiser Nutzung noch unbebauter Flächen im Umfeld, zwischen 130 und 200 Wohnungen gebaut werden. Die Stadt ist zudem in engem Austausch mit den Eigentümerschaften angrenzender Grundstücke entlang der Luzernerstrasse. Auf diesen können durch eine Verdichtung des Bestandes (mit aktuell etwas über 40 Wohnungen) künftig voraussichtlich zahlreiche weitere – hauptsächlich gemeinnützige – Wohnungen realisiert werden.

Zu 6.:

Hat der Stadtrat inzwischen Vorstellungen über den Umgang mit den heutigen Gebäuden der Schulanlage Grenzhof?

Die Abwägungen zum Umgang mit den heutigen Gebäuden haben zum im B+A 25/2017: «Ergänzungsneubau Schulhaus Rönningmoos, Neubau Dreifachturnhalle und Verlegung Rasenspielfeld» beantragten Rückbau der Schulanlage Grenzhof geführt. Diese Abwägungen hat der Stadtrat auch in seiner Beschwerde gegen die Unterschützstellung der Schulanlage Grenzhof eingebracht. Das kantonale Bildungs- und Kulturdepartement ist der Abwägung des Stadtrates gefolgt und hat die Beschwerde der Stadt Luzern gutgeheissen. Somit sieht der Stadtrat den Rückbauentscheid inhaltlich sowie formal bestätigt und sieht folglich keine Veranlassung, auf den Entscheid zurückzukommen.

Zu 7.:

Wie viele Wohnungen wären theoretisch möglich, wenn der Schulstandort doch auf den Standort Grenzhof verlegt würde und das ganze Gebiet Rönningmoos für Wohnungen genutzt würde?

Es ist nicht das vorrangige Ziel des Stadtrates, eine maximale Anzahl von Wohnungen an diesem oder jenem Ort zu erstellen. Vielmehr soll die Chance der städtebaulichen Neuentwicklung genutzt werden, um aus einer gesamtheitlichen Sicht Nutzungen, Freiräume und Verkehrswege im Gesamtgebiet Grenzhof/Rönningmoos städtebaulich schlüssig aufeinander abzustimmen. Da ähnliche Anforderungen hinsichtlich Städtebau und Freiräume bestehen, ergäbe eine Wohnnutzung des Gebiets Rönningmoos näherungsweise die gleiche Anzahl von Wohnungen, wie es gegenwärtig für das Gebiet Grenzhof einschliesslich umgebender Fläche geprüft wird. Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass sowohl ein Quartiertreffpunkt als auch ein Quartierzentrum einschliesslich Kindergarten am Standort Grenzhof ideal platziert sind. Aus diesem Grund sprechen nicht zuletzt die städtebaulichen Vorteile der geplanten Situierungen von Schul-, Wohn- und Quartiernutzung für die gegenwärtige Nutzungsaufteilung.

Zu 8.:

Was wären allfällige finanzielle Folgen einer solche Umplanung zum jetzigen Zeitpunkt (höherer Baurechtszins, Änderung Investitionskosten, zusätzlicher Wettbewerb)?

Da die Projektierung der Schulanlage Rönimoos bereits sehr weit fortgeschritten ist und alle Planungsaufträge vergeben sind, ist mit einer nahezu vollständigen Abschreibung des gesamten Projektierungskredits von zirka 2,71 Mio. Franken zu rechnen. Der ursprüngliche Sonderkredit für den Wettbewerb und die Projektierung im B+A 25/2017 von zirka 2,46 Mio. Franken wurde durch den Stadtrat unter anderem wegen Verzögerungen während der Wettbewerbsphase und nachfolgender Umplanungen um rund Fr. 250'000.– erhöht.

Ein Projektabbruch am Standort Rönimoos und Neuplanungen am Standort Grenzhof würden zudem dazu führen, dass das Provisorium Grenzhof für mindestens drei Jahre länger benötigt würde als bisher geplant. Bei jährlichen Kosten von zirka Fr. 400'000.– würden damit zusätzlich insgesamt zirka 1,2 Mio. Franken für die Nutzung des Provisoriums anfallen. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein längerer Einsatz des Provisoriums am Standort Grenzhof dazu führen würde, dass ein zusätzliches Provisorium benötigt würde, um den Bedarf am geplanten Nachfolgestandort zu decken. Schliesslich wären die städtebauliche Entwicklungs- und die Machbarkeitsstudie mit vergebenen Aufträgen von zirka Fr. 190'000.– hinfällig.

Die genannten Kosten summieren sich somit auf insgesamt zirka 4,1 Mio. Franken, welche abzuschreiben wären, um wieder zum Ausgangspunkt der Standortentscheidung zurückzukommen. Von diesem Punkt ausgehend müssten wieder finanzielle Mittel von grob geschätzt 3 Mio. Franken für Wettbewerb, Projektierung, städtebauliche Entwicklungs- und Machbarkeitsstudie aufgewendet werden, um auf den heutigen Planungsstand zu kommen. Damit belaufen sich die Mindestkosten einer Umplanung auf zirka 7,1 Mio. Franken.

Da die Ansprüche an Umgebungsflächen ähnlich sind, hat gemäss den Antworten auf die Fragen 5 und 7 die Standortwahl keinen Einfluss auf die Anzahl der Wohnungen und führt dementsprechend zu keiner Differenz der Baurechtszinse.

Weitere allfällige finanzielle Folgen einer solchen Umplanung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Insbesondere können keine Angaben zu Investitionskosten am Standort Grenzhof gemacht werden. Das Bildungs- und Kulturdepartement hält diesbezüglich im oben genannten Entscheid zur Verwaltungsbeschwerde fest, dass keine Fachperson garantieren könne, dass die Räumlichkeiten der Schulanlage Grenzhof nach einer Schadstoffsanierung wieder nutzbar wären.

Stadtrat von Luzern