

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 31. August 2023

Medienmitteilung Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse

Der Stadtrat will die städtischen Grundstücke im Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse im Baurecht an gemeinnützige Wohnungsbauträger abgeben. Die Entwicklung des Gebietes eröffnet die Chance, das Stadtquartier in Zentrumsnähe mit einem vielfältigen und flexiblen Wohnangebot für unterschiedliche Lebensformen und Altersgruppen zu ergänzen. Ziel ist auch, die bereits bestehenden Qualitäten des städtischen Begegnungsortes mit öffentlich zugänglichen Räumen für Bevölkerung, Quartier, Kultur und Kreativwirtschaft zu erhalten. Für die Entwicklung des Gebietes beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat einen Sonderkredit von 550'000 Franken.

Das Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse hat für die Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung. Es ist das grösste Areal in Zentrumsnähe, das für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen ist. Die städtischen Grundstücke sollen im Baurecht an gemeinnützige Wohnungsbauträger abgegeben werden. Hinzu kommt, dass das Gebiet durch die Zwischennutzung Neubad an sozialräumlicher und kultureller Bedeutung für das Quartier und die Stadt gewonnen hat. Es besteht ein grosses politisches Interesse am Gebiet und damit verbunden eine grosse Erwartungshaltung an dessen Entwicklung.

Machbarkeitsstudie 2015

Bereits 2015 hat der Stadtrat eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, mit der Bebauungsvarianten geprüft wurden. Gestützt darauf wurden 2020 im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die verschiedenen Parzellen als Gesamtareal zusammengefasst, die Baulinien angepasst und eine Gestaltungsplanpflicht sowie die Vorgabe für gemeinnützigen Wohnungsbau festgelegt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie fand allerdings keine vertiefte Güterabwägung für den Umgang mit den als erhaltenswert eingestuften Bauten wie dem ehemaligen Hallenbad oder dem Feuerwehrdepot statt. Auch mögliche weitere Nutzungen und die Gestaltung der Freiräume wurden nur rudimentär thematisiert. Zudem sind in der Zwischenzeit neue Ansprüche wie die Prüfung eines Regenrückhaltebeckens oder der Schulraumbedarf hinzugekommen. Der Stadtrat hat deshalb entschieden, einen Prozess zur Klärung dieser wichtigen Themen zu starten.

Dialogverfahren

Vorgesehen ist ein Dialogverfahren, in dem die Stossrichtungen und Lösungsstrategien für das Gebiet definiert werden. Ziel des Verfahrens ist ein städtebauliches Richtkonzept, das in einem nächsten Schritt planungsrechtlich gesichert werden kann. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Planungsteam bestehend aus mindestens zwei Kernteams aus den Bereichen Architektur/Städtebau sowie je einer

Fachperson aus den Bereichen Freiraum, Kultur/Sozialraum, Energie/Klima und Verkehr wird die Aufgabenstellungen bearbeiten. In drei Workshops werden die Projektüberlegungen und Planungsschritte des Teams mit einem Begleitgremium diskutiert. Im Gegensatz zur klassischen Testplanung werden nicht nur Resultate beurteilt, sondern die Planungsschritte werden unter Beteiligung der Mitglieder des Begleitgremiums gemeinsam weiterentwickelt. Am Schluss des Verfahrens würdigt das Begleitgremium die Beiträge des Teams und erarbeitet Empfehlungen zuhanden des Stadtrates.

Einbezug der Bevölkerung

Um den unterschiedlichen Ansprüchen an das Areal und den hohen Erwartungen gerecht zu werden, soll auch die Bevölkerung in diesen Prozess einbezogen werden. Es sind drei Dialogphasen vorgesehen: Zum Start des Verfahrens werden die Bedürfnisse, Themen und Inhalte an einem Auftaktforum gesammelt. In einem zweiten Schritt werden in einem Dialogforum die Rahmenbedingungen für das städtebauliche Richtkonzept anhand verschiedener Szenarien diskutiert. Schliesslich werden die Erkenntnisse des Dialogverfahrens in einem Ergebnisforum präsentiert. Die aktuellen Informationen zum Prozess werden jeweils auf der Plattform dialogluzern.ch abrufbar sein.

Als Leitplanke für das Dialogverfahren hat der Stadtrat unter anderem folgende Rahmenbedingungen festgelegt.

- Es ist aufzuzeigen, wie sich möglichst viele gemeinnützige Wohnungen mit einem attraktiven Wohnungsmix realisieren lassen, sodass ein breites Wohnangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebensphasen und Preissegmenten geschaffen werden kann.
- Die denkmalpflegerische Unterschutzstellung des ehemaligen Hallenbads kommt für den Stadtrat nicht in Frage. Es soll jedoch geprüft werden, inwiefern ein «Weiterbauen» und «Weiterentwickeln» des Bestands möglich ist und welche Vor- und Nachteile dies im Vergleich zu einem Neubau hat.
- Die Kultur- und Quartierzentrumsfunktionen sollen weiterentwickelt werden. Das Ziel ist ein vielseitiger städtischer Begegnungsort mit öffentlich zugänglichen Räumen für Quartier, Kultur, Kreativwirtschaft und Bevölkerung. Die Stadt Luzern will deshalb die Nutzung der Räume im Neubad um mehrere Jahre verlängern. Dazu soll die Subventionsvereinbarung mit dem Verein Netzwerk Neubad erneuert werden. Die Verhandlungen sind kurz vor dem Abschluss. Über die Details wird der Stadtrat Mitte September 2023 im Rahmen des Berichts und Antrages zu den Subventionsvereinbarungen mit Kulturinstitutionen informieren.
- Es ist darauf zu achten, dass sowohl privater Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner, als auch öffentlich zugängliche Freiräume für die umliegende Quartierbevölkerung bereitgestellt werden.
- Geprüft werden soll, ob eine Sammelgarage für 100 bis 150 Parkplätze realisiert werden kann. Dadurch könnten die oberirdischen Parkplätze im Sinne des Konzepts «Superblock» aufgehoben werden.
- Im Rahmen der Gebietsentwicklung müssen auch zwei Kindergärten mit einem gemeinsamen Mehrzweckraum sowie einem Aussenraum und ein Gymnastik-Mehrzweckraum realisiert werden.

Geplante Realisierung 2030

Für die Durchführung des Dialogverfahrens beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat einen Sonderkredit von 550'000 Franken. Das Verfahren soll im Frühling 2024 gestartet und im Frühling 2025 abgeschlossen werden. Je nach Ergebnis kann direkt ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, oder es braucht vorgängig noch eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Anschliessend können die städtischen Grundstücke zur Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnungsbau-träger ausgeschrieben werden. Ziel ist, dass die rechtskräftige Baubewilligung für die Weiterentwicklung der städtischen Grundstücke bis spätestens 2029 vorliegt, damit Mitte 2030 – gleichzeitig mit dem Umzug der Feuerwehr auf das ewl-Areal – mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.