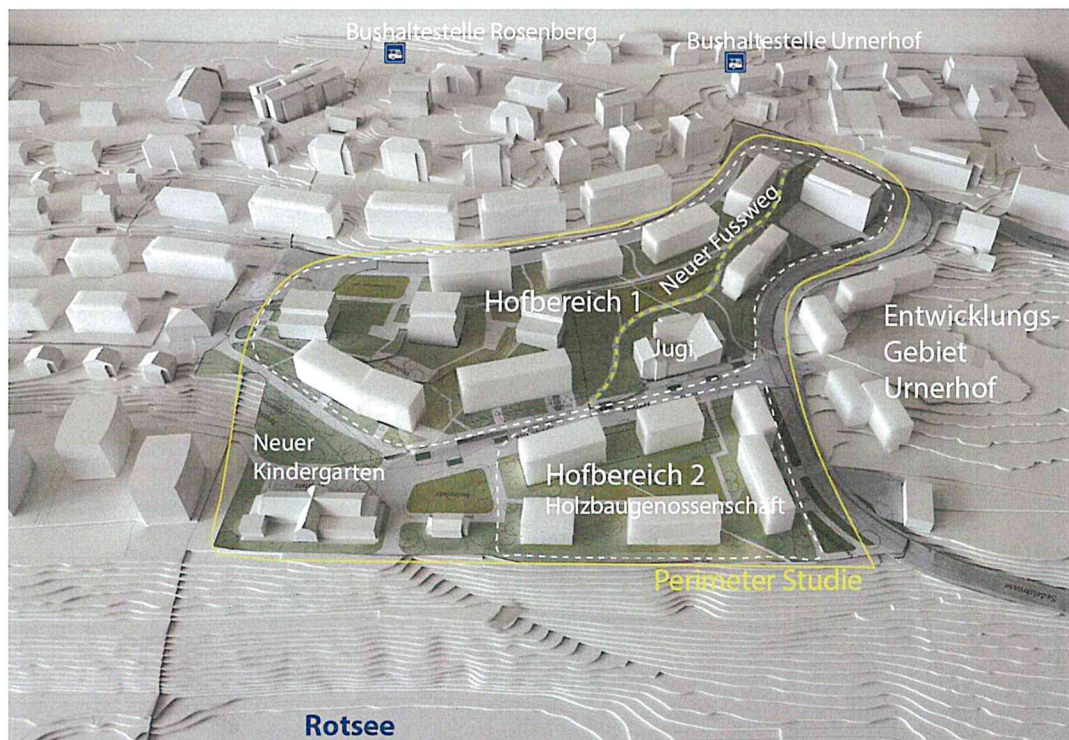


Absichtserklärung Arealentwicklung Hintergopplismoos

Zwischen der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern, der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern und der Stadt Luzern

Eine wichtige Stossrichtung der Wohnraumpolitik der Stadt Luzern ist die Erhöhung des Marktanteils gemeinnütziger Wohnungen. Im Zusammenhang damit steht auch das Bestreben, auf städtischen Grundstücken, die an gemeinnützige Bauträger im Baurecht abgegeben werden, ein möglichst breites Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu schaffen. Auf dem Areal Hintergopplismoos vis-à-vis des Urnerhofareals vermietet die Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern (nachfolgend: «Holzbaugenossenschaft») auf einem städtischen Baurechtsgrundstück seit den 1940er-Jahren 28 preisgünstige Mietwohnungen mit einem besonderen Fokus auf Familien und sonstigen Bevölkerungsgruppen mit erschwerem Zugang auf dem Wohnungsmarkt. Der aktuelle Baurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2048. Die Siedlung ist sanierungsbedürftig und weist ein Verdichtungspotenzial auf. Entsprechend will die Baurechtsnehmerin ihre Siedlung weiterentwickeln. Zur Planungssicherheit für die Vorbereitung und Umsetzung eines entsprechenden Bauvorhabens ist die Baurechtsnehmerin auf eine vorzeitige Erneuerung des Baurechtsvertrages mit einer Ausweitung des derzeit geltenden Zeithorizonts durch die Stadt angewiesen.

Aufgrund des städtebaulichen Potenzials bei der Siedlung der Holzbaugenossenschaft und bei benachbarten Grundstücken hat die Stadt Luzern eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Die [Studie](#) (2023) zeigt auf, dass das gesamte Gebiet mit einer Vergrösserung des Wohnungsangebots, der Ergänzung eines Kindergartens und punktuellen Gewerbeangeboten einen Beitrag für die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen leisten kann. Durch eine Aufwertung der Freiräume und Wegverbindungen sollen die bestehenden Qualitäten des Quartiers gefördert und ergänzt werden. Das weiterzuverfolgende städtebauliche Konzept sieht vor, dass auf der heute bereits bestehenden Grundstruktur von städtebaulichen Hofsituationen aufgebaut wird. Eine mögliche künftige Bebauungsweise ist in der untenstehenden Abbildung des städtebaulichen Gesamtkonzepts aufgezeigt. Das Areal Hintergopplismoos mit der Siedlung der Holzbaugenossenschaft befindet sich im «Hofbereich 2».



Bestvariante gemäss städtebaulicher Entwicklungsstudie mit möglicher Bebauungsweise. Die genaue Bebauungsweise im Areal Hintergopplismoos («Hofbereich 2») soll in einem Konkurrenzverfahren konkretisiert werden.

Das Baurechtsgebiet der Holzbaugenossenschaft soll auch künftig in erster Linie der Wohnnutzung dienen. Für die Bebauung hat die Studie eine städtebaulich verträgliche Dichte zwischen 7'200 und 9'000 m² Geschossfläche eruiert.

Die bestehende Wohnsiedlung Hintergopplismoos der Holzbaugenossenschaft ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz mit einem Erhaltungsziel A («Substanzerhalt») aufgeführt. Gleichzeitig sind die Bauten gemäss kantonalem Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft und befinden sich gemeinsam mit den angrenzenden ehemaligen Spitalbauten (Absonderungs- und Desinfektionshaus) in einer «Baugruppe». Aufgrund des Potenzials zur Verdichtung, der beabsichtigten qualitativen Aufwertung und der Sanierungsbedürftigkeit der Wohnsiedlung wird kein Substanzerhalt der Siedlung Hintergopplismoos angestrebt. Das Interesse an einer Vergrösserung, Diversifizierung und qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Energieeffizienz, Hindernisfreiheit, Lärmreduktion etc.) wird in diesem Fall höher gewichtet als das denkmalpflegerische Erhaltungsziel. Zudem hat die Denkmalpflege des Kantons Luzern der Holzbaugenossenschaft mit Schreiben vom 24. Januar 2018 versichert, dass sie gegen eine Ersatzplanung aufgrund der bereits früher erfolgten Zusagen keine Einsprache erheben wird und die Bauten der Siedlung Hintergopplismoos im Bauinventar aufgeführt sind, bis der Abbruch vollzogen ist. Entsprechend wird im Grundsatz auf dem Areal von einem Neubauszenario ausgegangen. Ein Erhalt einzelner Bauteile soll im Konkurrenzverfahren bei der Konkretisierung des Bauvorhabens aber nicht a priori ausgeschlossen werden, sofern sich dieser hinsichtlich Städtebau, Kreislaufwirtschaft oder weiterer Aspekte als vorteilhaft und machbar erweisen sollte. Dabei sind auf jeden Fall die Verdichtungsziele durch eine Realisierung der als ortsverträglich erachteten Geschossfläche von 7'200 m² bis 9'000 m² zu erreichen.

Aufgrund der Projektgrösse ist auf dem Baurechtsgrundstück eine kooperative Entwicklung zwischen der aktuellen Baurechtnnehmerin, der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern, und der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) vorgesehen. Beide Bauträgerschaften verfolgen ähnliche Zielsetzungen in der Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Aus der Zusammenarbeit sind Synergien in Planung und Umsetzung der Wohnsiedlung zu erwarten. Für die GSW Luzern ergibt sich dadurch insbesondere die Chance zur Vergrösserung ihres Wohnangebots für Familien an einem dafür geeigneten Standort. Die Kooperation zwischen der GSW Luzern und der Holzbaugenossenschaft entspricht den Zielen der Wohnraumpolitik in Luzern, welche das gemeinnützige Wohnangebot ausbauen und ein kooperatives Pilotprojekt zwischen der GSW Luzern und einer Genossenschaft gemäss Massnahme 2 im [B+A 21/2019 «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht»](#) spezifisch vorsieht. Durch die soziale Vermietungspraxis der beiden Bauträgerschaften kann ausserdem gewährleistet werden, dass die Wohnungen insbesondere denjenigen Bevölkerungsgruppen zugutekommen, welche auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Der Stadtrat strebt auf dem betreffenden Grundstück auf Basis des Bauprojekts den Abschluss von zwei neuen Baurechtsverträgen mit der Holzbaugenossenschaft und der GSW Luzern an, welche auf den jeweiligen Zielen der beteiligten Partner fusst und ein zukunftsfähiges Bauprojekt ermöglicht.

Ziele Stadt:

- Erhöhung des gemeinnützigen Wohnungsangebots im Quartier mit einem besonderen Fokus auf Familien und Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt
- Schaffung einer attraktiven generationendurchmischten Siedlung mit breitem Mix an unterschiedlichen preisgünstigen Wohnangeboten
- Umsetzung eines gemeinsamen Pilotprojekts zwischen der GSW Luzern und einer gemeinnützigen Genossenschaft gemäss Massnahme 2 im B+A 21/2019
- Erreichung der als städtebaulich verträglich eruierten Dichte im Bereich von 7'200 bis 9'000 m² Geschossfläche auf dem Gebiet
- Effiziente Nutzung des entstehenden Wohnraums durch kompakte Grundrisse und zielführende Belegungsvorgaben
- Hohe Standards im Bereich Architektur, Freiraum, nachhaltige Energieversorgung und Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe unter Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft
- Gewährleistung der Preisgünstigkeit des Wohnangebots durch gezielte Rahmenbedingungen wie kompakte und effiziente Bauformen und Grundrisse, Reduktion unterirdischer Bauteile, autoarme bis autofreie Entwicklung
- Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes mit einem Weg durch den «Hofbereich 2»
- Ergänzung des attraktiven Freiraumangebots im Quartier durch einen öffentlich zugänglichen Siedlungshof («Hofbereich 2»)
- Setzung der Bauvolumen zur Abschirmung gegen die Sedelstrasse für die Reduktion der bestehenden Lärmbelastung im Quartier. Eine gewisse Durchlässigkeit ist aber auch in diesem Bereich anzustreben (z. B. mit einem Gebäudedurchstich)
- Weiterentwicklung des benachbarten schützenswerten «Desinfektionshauses» für eine siedlungs- oder quartierorientierte Nutzung
- Weitgehender Erhalt der bestehenden Bäume im Gesamtgebiet
- Sensibler landschaftlicher Übergang zwischen der Wohnsiedlung und dem Naturschutzgebiet Rotsee
- Naturnahe Aussenraumgestaltung zur Förderung der Biodiversität

Ziele Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft:

- Weiterhin preisgünstigen Wohnraum insbesondere für Familien mit bescheidenen finanziellen Mitteln anbieten
- Bestehenden Wohnraum erneuern und diversifizieren
- Verlängerung des aktuellen Baurechts
- Das Wohnungsangebot an diesem Standort auf zirka 35 Wohnungen ausweiten
- Gemeinsam mit der GSW Luzern als Partnerin ein Projekt realisieren
- Nach Möglichkeit Ausführung der Siedlung wieder in Holzbauweise
- Realisierung eines generationendurchmischten und solidarisch organisierten Quartiers mit erschwinglichem Lebensraum, in welchem kinderreiche Haushalte und vielfältige Lebensmodelle ihre Heimat finden

Ziele GSW Luzern:

- Auftrag der Stadt zur Erhöhung der Anzahl Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt erfüllen
- Manko von preisgünstigen Familienwohnungen an kinderfreundlicher Lage reduzieren
- Künftig zirka zusätzliche 35 Wohnungen an diesem Standort anbieten
- Gemeinsam mit der Holzbaugenossenschaft als Partnerin ein Projekt realisieren
- Erreichung einer besseren örtlichen Diversifikation des Wohnungsangebotes

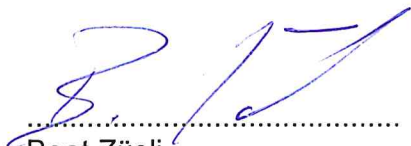
Weiteres Vorgehen:

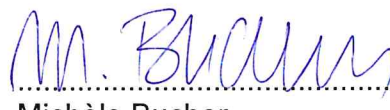
- Zur Erreichung ihrer jeweiligen Ziele einigen sich die Stadt Luzern, die Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern und die GSW Luzern auf nachfolgendes gemeinsames Vorgehen. Die Zusammenarbeit der drei Partner erfolgt dabei auf Augenhöhe.
- Die bereits durchgeführte städtebauliche Entwicklungsstudie bildet die Grundlage für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) auf dem Areal. Die zulässige Dichte soll dabei erhöht (Erhöhung der ÜZ auf 0.25, Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf punktuell bis zu 6 Geschosse, genaue Höhenentwicklung in Konkurrenzverfahren klären) und die derzeit geltende Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden.
- Der Lead für die Teilrevision der BZO liegt bei der Dienstabteilung Stadtplanung der Stadt Luzern. 2024 sollen hierzu die Vorbereitungsarbeiten erfolgen und darauf aufbauend zeitnah die weiteren Planungsschritte eingeleitet werden (kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage etc.).
- Die Stadt führt gemeinsam mit der Holzbaugenossenschaft und der GSW Luzern ein Konkurrenzverfahren zur Konkretisierung des vorgesehenen Bauprojekts durch. Die beiden Bauträgerschaften werden in die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für das Konkurrenzverfahren wie auch in die Auswahl geeigneter Teams einbezogen. Sie erhalten wie die Stadt Einsitz in die Jury zur Beurteilung der Projekte. Aufgrund des vorgesehenen Starts des Konkurrenzverfahrens vor Rechtskraft der neuen BZO (gewisses Planungsrisiko) sowie des hohen öffentlichen Interesses an der zeitnahen Umsetzung dieses Pilotprojekts ist die Stadt bereit, das Konkurrenzverfahren mit einem Beitrag von bis zu 0.5 Mio. Franken zu finanzieren. Der Lead im Prozess des Konkurrenzverfahrens liegt bei der Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern. Das Konkurrenzverfahren soll nach aktuellem Kenntnisstand 2025 aufgelegt und 2026 durchgeführt werden.
- Die als verträglich eruierte Dichte auf dem Areal Hintergopplismoos (7'200 bis 9'000 m² Geschossfläche) ist als Rahmenbedingung in das Konkurrenzverfahren einzubringen. Grundsätzlich wird von einem Neubauszenario ausgegangen. Die Möglichkeit des Erhalts gewisser Teile des Bestandes soll aber im Konkurrenzverfahren offengehalten werden, sofern die Zieldichte auch so erreicht werden kann. Insbesondere die Wiederverwendung von Bauteilen im Sinne der Kreislaufwirtschaft soll vertieft geprüft werden.
- Auf der Basis des Bauprojekts werden die Konditionen der auf 80 Jahre abzuschliessenden Baurechtsverträge zwischen der Stadt und den Baurechtsnehmenden ausgehandelt, wobei die Baurechtsfläche bis zur Sedelstrasse arrondiert werden soll. In einer Zwischenphase bis zum Jahr 2048 (Ablaufdatum des aktuellen Baurechtsvertrags) wird am aktuellen Baurechtszins festgehalten. Dies soll Spielraum für die Erzielung preisgünstiger Mieten auf dem Areal ermöglichen und Anreiz für eine zeitnahe Umsetzung des Bauvorhabens geben.
- Für den Zeitraum nach 2048 legen der Stadtrat und die beiden Baurechtsnehmenden den Baurechtszins unter Berücksichtigung der dann zumal geltenden Rahmenbedingungen (Mietzinserträge, Zinssituation, Leistungsfähigkeit der Bauträgerschaften etc.), der sozialpolitischen Zielsetzungen und der geltenden Kompetenzbestimmungen der Gemeindeordnung ca. im Jahr 2045 partnerschaftlich neu fest. Zu berücksichtigen ist dabei die spezifische Ausrichtung der beiden Bauträgerschaften auf preisgünstigen Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt, die auch in Zukunft beibehalten werden soll. Der Stadtrat kann Einsicht in die notwendigen Unterlagen verlangen, insbesondere um die Preisgünstigkeit der Mieten und die Vergabep Praxis der Wohnungen zu kontrollieren.
- Die Stadt vergibt die neuen Baurechte ohne Ausschreibung direkt an die Holzbaugenossenschaft und die GSW Luzern. Das bestehende Baurecht wird mit den neuen Baurechten entschädigungslos aufgehoben.
- Die neue Siedlung soll möglichst rasch realisiert werden.
- Die Verantwortung für die weitere Entwicklung des Bauprojekts soll unter dem Lead der Stadt mit den Herren Walter Brun, Roman Streit und Rafael Kaufmann mit der Delegation der Holzbaugenossenschaft mit Adrian von Segesser, Silvio Degonda und Bruno Weishaupt sowie der Delegation der GSW Luzern mit Bernhard Kobler und Rolf Fischer erfolgen.

Luzern, Datum: 27. März 2024

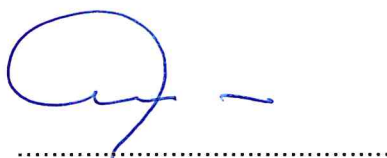
Unterzeichnende:

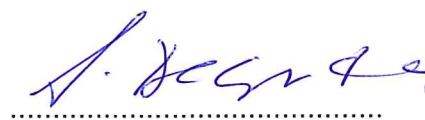
Für die Stadt Luzern:


Beat Züsli
Stadtpräsident


Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Für die Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern:


Adrian von Segesser
Präsident


Silvio Degonda
Mitglied der Verwaltung

Für die Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern:


Bernhard Kobler
Präsident


Rolf Fischer
Geschäftsführer