



Schlussbericht der Hochschule Luzern

Partizipative Begleitung **Industriestrasse**

Im Auftrag der
Stadt Luzern

Projekt «Partizipative Begleitung Industriestrasse»
Hochschule Luzern – Technik und Architektur,
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Hochschule Luzern – Soziale Arbeit,
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

Luzern, 22. September 2013

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Luzern
Baudirektion der Stadt Luzern
Abteilung Immobilien der Stadt Luzern
Friederike Pfromm
Hirschengraben 17
CH-6002 Luzern

Auftragnehmerin

Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU T&A)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)
Technikumstrasse 21
CH-6048 Horw

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit (HSLU SA)
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Werftstrasse 1
CH-6002 Luzern

Verfasserteam

Ulrike Sturm	HSLU T&A
Amelie Mayer	HSLU T&A
Jörg Schumacher	HSLU T&A
Alex Willener	HSLU SA

Projektteam

Ulrike Sturm (PL)	HSLU T&A
Amelie Mayer	HSLU T&A
Jörg Schumacher	HSLU T&A
Colette Peter	HSLU SA
Alex Willener	HSLU SA
Cla Büchi, Architekt	externer Spezialist

Projektdaten

Projektstart	Januar 2013
Projektabschluss	September 2013

Verteiler

Teilnehmende Partizipationsprozess «Industriestrasse»

Kontakt

ulrike.sturm@hslu.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Ablauf partizipativer Prozess und Verständnis Partizipation	5
3.	Vorbereitung und Durchführung Runder Tisch I	7
3.1	Vorbereitung	7
3.1.1	Anspruchsgruppen-Analyse	7
3.1.2	Auswertung der Vorgespräche	7
3.1.3	Grobanalyse der baulichen und nutzungsbezogenen Gegebenheiten	8
3.2	Durchführung Runder Tisch I	10
3.2.1	Ziel Runder Tisch I	10
3.2.2	Vorgehen Runder Tisch I	10
4.	Ergebnisse Runder Tisch I	12
5.	Vorbereitung und Durchführung Runder Tisch II	14
5.1	Vorbereitung	14
5.1.1	Erarbeitung eines morphologischen Kastens als Grundlage für Szenarien	14
5.1.2	Ausarbeitung von Szenarien	14
5.2	Durchführung Runder Tisch II	15
5.2.1	Ziel Runder Tisch II	15
5.2.2	Vorgehen Runder Tisch II	15
6.	Dritte Veranstaltung des Partizipationsprozesses: Information und Stellungnahme	18
7.	Ergebnisse Runder Tisch II und Dritte Veranstaltung	19
7.1	Art der Wohnungen	19
7.2	Wohnfläche	21
7.3	Art des Gewerbes	23
7.4	Kultur	25
7.5	Erhalt	27
7.6	Etappierung	29
7.7	Prozess	31
7.8	Ökologischer Standard	33
7.9	Auf Karten gesammelte Anliegen der Teilnehmenden beim zweiten runden Tisch	34
7.10	Allgemeine Stellungnahmen am 18.9.2013	35
7.11	Rückmeldungen zum partizipativen Prozess am Schluss der dritten Veranstaltung	36
8.	Empfehlungen des auftragnehmenden Teams der Hochschule Luzern zum weiteren Verfahren	38
9.	Formelles Verfahren nach Beendigung des informellen partizipativen Verfahrens	39
10.	Anhang	41
10.1	An den Vorgesprächen Beteiligte	41
10.2	Gesprächsleitfaden	42
10.3	Grundlagen/Literatur und Inputs externer Spezialisten	44
10.4	Beteiligte Runder Tisch I und II und Veranstaltung III	45
10.5	Szenarien	46
10.6	Städtebauliche Grobanalyse	52

1. Ausgangslage

Das Industriestrasassenareal gehört zu den Schlüsselarealen Luzerns, welches sich dadurch auszeichnet, dass die Stadt hier mit einem eigenen Grundstück die künftige Entwicklung massgeblich beeinflussen kann. Mit dem Abstimmungsergebnis vom 23. September 2012 ist eine neue Situation eingetreten. Der Verkauf an die Allreal Generalunternehmung wurde durch die Stimmbürgerschaft abgelehnt, während die Initiative angenommen wurde. Diese verlangt, dass das städtische Areal der Industriestrasse gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abgegeben wird. Die Stadtbehörden sind verpflichtet, die Initiative umzusetzen. Neben diesem juristisch wirksamen Teil der Abstimmung formulierte die Initiative erläuternd als weitere «weiche» Ziele, dass auf dem Areal Raum für Kleingewerbe, kreative Kultur und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die heutige Identität dabei gewahrt werden sollte. Bei einer öffentlichen, extern moderierten Veranstaltung präsentierte die Stadt am 19. Dezember 2012 ein mögliches weiteres Vorgehen. Hier wurde, ebenso wie in weiteren Gesprächen mit Parteivertretenden und Vertretenden der Interessensgemeinschaft Industriestrasse (IG Industriestrasse) deutlich, dass derzeit wenig Chancen für eine konsensuale Lösungsfindung bezüglich der weiteren Entwicklung des Areals bestanden. Es gab unterschiedliche Erwartungen seitens der Stadt Luzern und der IG Industriestrasse, die 2012 die treibende Kraft hinter der Initiative «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse» war. Auch konnten die Erwartungshaltungen von extern auf Grund der unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen-Vertreter/-innen erst vage formuliert werden.

Um die Suche nach einer geeigneten Trägerschaft für ein auf dem Areal entstehendes Bauprojekt fortsetzen zu können, waren die Baudirektion der Stadt Luzern und die Abteilung Immobilien der Stadt daran interessiert, in einem partizipativen Prozess die Interessen der für die Arealentwicklung relevanten Anspruchsgruppen-Vertreter/-innen auszuloten. Diese sollen in Form von Anforderungen an die künftige Trägerschaft und das Bauprojekt in die weitere Entwicklung einfließen. Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur und das Institut für soziokulturelle Entwicklung der Hochschule Luzern wurden angefragt, diesen Partizipationsprozess zu konzipieren und zu moderieren.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse dieses Prozesses zusammen und legt die verschiedenen Positionen zu Anforderungen an eine künftige Bauträgerschaft und ein Bauprojekt dar. Er diene zuerst als Grundlage für eine Informationsveranstaltung mit den Prozessteilnehmenden am 18. September 2013. Anschliessend wurde der Bericht mit den Ergebnissen der Informationsveranstaltung ergänzt und wird nun dem Stadtrat zur Kenntnisnahme sowie der BK und GPK zur Information vorgelegt.

2. Ablauf partizipativer Prozess und Verständnis Partizipation

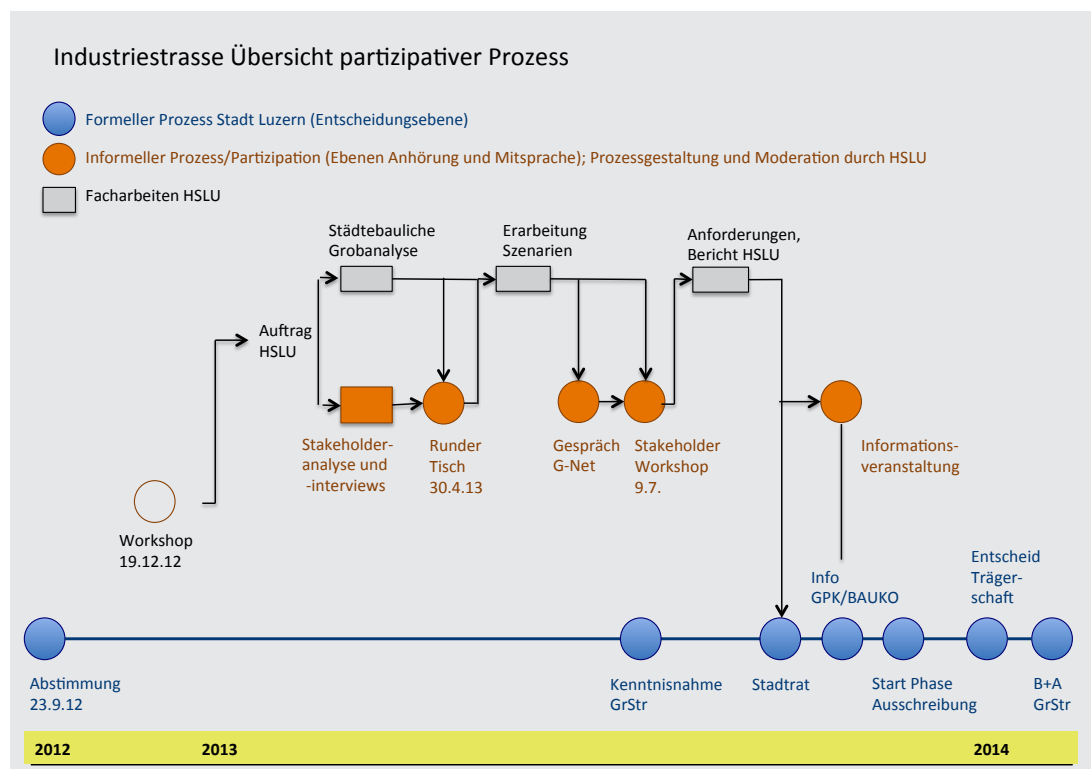
Ziele

Der Partizipationsprozess dient der Findung einer Trägerschaft und der Erarbeitung von Anforderungen zur Weiterentwicklung des Industriestrasassenareals.

Verständnis

Die Partizipierenden (Vertreter/innen der IG Industriestrasse und weitere Anspruchsgruppen) haben im Prozess die Möglichkeit, ihre Anforderungen an eine Bauträgerschaft und ein Bauprojekt einzubringen und dadurch die Weiterentwicklung des Industriestrasassenareals zu beeinflussen.

Prozessarchitektur



Der Prozess Industriestrasse besteht aus einem *formellen Entscheidungsverfahren* und einem *informellen Mitwirkungsverfahren*. Innerhalb des formellen Prozessteils finden die Weichenstellungen durch die politischen Entscheidungsträger statt. Das informelle Mitwirkungsverfahren ist hier die eigentliche zusätzliche partizipative¹ Komponente des Prozesses. Sie bietet den am Prozess beteiligten Anspruchsgruppen die Möglichkeit, ihre Positionen und Argumente hinsichtlich der zukünftigen Bauträgerschaft und des Bauprojektes auf dem Areal der Industriestrasse zu artikulieren.

¹ Das formelle Verfahren ist auch partizipativ, aber indirekt über politisch gewählte Repräsentanten und über die bestehenden Instrumente wie Referendum und Initiative.

Wichtig: Das informelle Mitwirkungsverfahren ersetzt nicht das formelle Entscheidungsverfahren, sondern ergänzt es. Durch den Einbezug der (teils voneinander abweichenden) Positionen der für den Prozess relevanten Anspruchsgruppen und durch die Erarbeitung konsensfähiger Lösungsperspektiven kann mithilfe des Mitwirkungsverfahrens eine breite Abstützung der auf der formellen Ebene getroffenen Entscheidungen erzielt werden. Das Mitwirkungsverfahren im Prozess Industriestrasse erfolgte in drei Phasen:

1. Vorphase (Anspruchsgruppen-Analyse und Kontaktaufnahme)
2. Partizipationsphase (Erarbeitung der Anforderungen für Weiterentwicklung Industriestraszenareal)
3. Überführungsphase (Einspeisung der Anforderungen in den formalen Prozess der Auswahl der künftigen Bauträgerschaft des Industriestraszenareals)

Die Entscheidungshoheit über die Aufnahme der im Mitwirkungsverfahren erarbeiteten Anforderungen in das Pflichtenheft/Ausschreibung für die neue Trägerschaft obliegt letztlich dem Stadtrat.

Das Team der Hochschule Luzern begleitete das informelle Mitwirkungsverfahren in der Rolle der Prozessverantwortlichen. In dieser Funktion oblag den Mitarbeitenden der Hochschule Luzern die Organisation, Leitung und inhaltliche Auswertung des Mitwirkungsverfahrens. Mit einer Dokumentation der baulichen und nutzungsbezogenen Gegebenheiten des Areals in seinem Kontext übernahm das Team der Hochschule Luzern ausserdem eine inhaltlich-fachliche Rolle. Dabei wurde das Team von dem Architekten Cla Büchi als externem Spezialisten unterstützt.

3. Vorbereitung und Durchführung Runder Tisch I

3.1 Vorbereitung

3.1.1 Anspruchsgruppen-Analyse

Vorgehen bei Erhebung der Anspruchsgruppen-Interessen

Die Interessen der für die Arealentwicklung relevanten Gruppen wurden durch das Team der Hochschule Luzern mittels einer Anspruchsgruppen-Analyse und im Rahmen von Vorgesprächen mit Anspruchsgruppen-Vertretern/-innen ausgelotet.

Zunächst wurden folgende für den Prozess relevante Anspruchsgruppen definiert (detaillierte Angaben siehe Anhang 10.1):

- IG Industriestrasse
- Genossenschaften – Kontakt über G-Net²-Vorsitzende
- Eigentümer Nachbargrundstücke
- Bewohner/innen und Nutzer/innen Nachbargrundstücke
- Gewerbe/Kultur im Umfeld Industriestrasse
- IG Kultur
- Gewerbeverband Stadt Luzern
- Quartiervereine angrenzender Quartiere (Tribtschen-Langensand, Sternmatt)
- Fraktionen des Grossen Stadtrates Luzern
- Stadtverwaltung

Die Kontaktaufnahme mit den Anspruchsgruppen erfolgte nach schriftlicher Vorankündigung der Stadt Luzern durch die Hochschule Luzern. Der Prozess stützt sich auf eine möglichst repräsentative Vertretung der verschiedenen identifizierten Anspruchsgruppen. Daher waren die Anspruchsgruppen angehalten, Repräsentanten zu benennen, die die jeweiligen Interessen im Rahmen des Mitwirkungsprozesses vertreten sollten. Die Auswahl der befragten Nutzenden aus dem Umfeld der Industriestrasse wurde durch die Hochschule Luzern nach Kategorien vorgenommen (s.o., z.B. Gastronomie, Gewerbetreibende, Bewohnende, Kultur, Soziales).

Basierend auf einem Gesprächsleitfaden wurden durch die Hochschule Luzern innerhalb von drei Wochen insgesamt 17 Interviews durchgeführt (Leitfaden s. Anhang 10.2). Dabei wurden die Vertreter/-innen teilweise zu Gruppen zusammengefasst.

Die Genossenschaftsvertreter wurden bei den Vorabklärungen eingebunden, da ihre Haltung als relevant für den weiteren Prozess angesehen wurde. Ihre Teilnahme am Runden Tisch war jedoch nicht vorgesehen, um spätere Interessenskonflikte zu vermeiden.

3.1.2 Auswertung der Vorgespräche

Die durch die Hochschule Luzern durchgeführten 17 Gespräche wurden protokollarisch festgehalten und hinsichtlich des Vorhandenseins übereinstimmender und abweichender Standpunkte der verschiedenen Anspruchsgruppen zu den im Leitfaden angesprochenen Themen ausgewertet. Hierzu wurden die Interviewergebnisse basierend auf den Protokollen verglichen und Konsenspositionen, bei denen es weitgehende Übereinstimmungen gab, sowie Dissenthemen herausgefiltert.

² Das G-Net wurde als Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern am 5. Juni 2013 gegründet. Ihm gehören momentan 18 Wohnbauträger an. Siehe <http://www.g-net-luzern.ch>

Bei folgenden Zielvorstellungen bestand bei den Interviewpartnern breiter Konsens:

- Abgabe Land im Baurecht, gemeinnützige Bauträgerschaft (Vorgaben aus Initiative)
- Gemischte Nutzung: Arbeiten und «urbanes» Wohnen
- Hohe Wohndichte
- Verschiedene Zielgruppen (auch Familien)
- Lebendiges Quartier
- Nebeneinander im Umfeld (Gassenküche, Bar 59)
- Erdgeschoss ≠ Wohnnutzung. Stattdessen im Erdgeschoss, eher zur Strasse/zum öffentlichen Bereich hin gewerbliche Nutzungen (evtl. auch Gastro)
- Freifläche auf dem Grundstück, von aussen zugänglich, auch für Nicht-Anwohner
- Gewisse ökologische Standards sind selbstverständlich
- Zusammenschluss von Genossenschaften möglich

Diese Zielvorstellungen konnten somit als erste «grobe Stossrichtungen» für Anforderungen in den Prozess aufgenommen werden.

Dissens bestand bei den Interviewpartnern in Bezug auf:

- Art des Gewerbes (inkl. Mieten)
- Wohnformen (inkl. Mieten)
- Ökologie und Mobilität
- Bauformen (Dichte/Erhalt/Freiraum)
- Baurechtszins/Trägerschaft/Etappierung

3.1.3 Grobanalyse der baulichen und nutzungsbezogenen Gegebenheiten

In der von der Hochschule Luzern durchgeführten städtebaulichen Grobanalyse (siehe Anhang 10.6) wurden die baulichen und nutzungsbezogenen Gegebenheiten des Areals in seinem Kontext erhoben.



Areal Industriestrasse Lageplan

Im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse wurden folgende Ergebnisse zusammengetragen und bei dem am 30.04.2013 durchgeführten Runden Tisch präsentiert:

Lage in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet Industriestrasse befindet sich zwischen den drei in der Nähe befindlichen prägenden Elementen Stadt, See und (Biregg-)Hügel. Diese Elemente beeinflussen die Grenzen des Untersuchungsgebietes, die Ausrichtung und Maschenweite des Strassenrasters und damit die Ausrichtung, Form und Grösse der Baufelder.

Anbindung/Abgrenzung

Insellage durch Barriere-Wirkung einzelner Elemente: Mit dem Bahnareal, dem Hang des Biregg-Hügels und der Tribschenstrasse ist der Untersuchungsperimeter allseitig von Elementen umschlossen, die eine Verzahnung mit den angrenzenden Quartieren erschweren.

Geometrie/Massstäblichkeit

Die Bebauung des Industriestrasseareals erscheint, bedingt durch verschiedene Gebäudehöhen und Dachformen sowie durch die vor- und rückspringende Gebäudelinie als fragmentarisch und heterogen. Die grosse Baufeldtiefe im Untersuchungsgebiet erlaubt vielfältige Möglichkeiten bei der Positionierung der Gebäude und lässt grosszügige Freiräume auf dem Baufeld zu.

Heterogenität

Heterogenität äussert sich in Bezug auf die bauliche Struktur: Sowohl auf dem Industriestrasse-Areal selbst als auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich unterschiedlichste Gebäudetypen und Bauweisen. Gebäude mit bis zu sieben Vollgeschossen befinden sich unmittelbar neben ein- bis zweigeschossigen Produktions- und Lagerbauten.

Heterogenität äussert sich auch in Bezug auf die Nutzungen: In der näheren Umgebung des Industriestrasseareals wie auf dem Areal selbst gibt es ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Gewerbe und Nahversorgung. Tendenziell lässt sich das Areal hinsichtlich der Nutzungen in drei Zonen untergliedern: Wohnnutzung, künstlerische/kunsthandwerkliche Produktion und Verkauf sowie Werkhof- und Lagernutzung.

Zugänglichkeit

Die entlang des Areal-Perimeters offen und fragmentarisch gehaltene Bebauung erlaubt eine gute Zugänglichkeit in das Arealinnere. Informelle Durchgänge zwischen aneinandergrenzenden Grundstücken ermöglichen an verschiedenen Stellen die Durchquerung des Areals und somit eine gute Verzahnung mit der unmittelbaren Umgebung.

«Industrie»-Charakter

Auf dem Areal sind einige historische Gebäude erhalten, die aus der Zeit stammen, als das Gebiet noch überwiegend industriell genutzt wurde. U.a. ist die Industriestrasse 9, das ehemalige «Chäslager» heute im provisorischen (nicht rechtsgültigen) Bauinventar der Stadt als «erhaltenswert» aufgeführt. Weitere historische, jedoch nicht als «erhaltenswert» eingestufte Gebäude sind Industriestrasse 11 (ehemaliger Eisenwarenhandel), 15 (ehemaliges Fabrikgebäude) und 17 (ehemaliges Porzellan-Lagerhaus). Mit ihren Verladerampen prägen sie das Bild der Industriestrasse. Auch andere Elemente, wie z.B. die im Strassenbelag hinterlassenen Gleis-Überreste oder ein im Umfeld befindliches hölzernes Lagerhaus halten die Erinnerung an die industrielle Vergangenheit des Quartiers wach.

3.2 Durchführung Runder Tisch I

Am 30.04.2013 wurde in den Räumlichkeiten des Lakefront Center Luzern (Inseliquai 12) unter Leitung/Moderation der Hochschule Luzern ein Workshop, ein sogenannter Runder Tisch durchgeführt. Hierzu waren Vertreter/innen aller Anspruchsgruppen mit Ausnahme der Genossenschaftsvertretenden eingeladen (siehe Anhang 10.4).

3.2.1 Ziel Runder Tisch I

Beim Runden Tisch wurden die verschiedenen Interessen zusammengetragen. Dabei wurde auf die Gemeinsamkeiten, aber auch die Verschiedenheiten bei den Positionen der einzelnen Anspruchsgruppen fokussiert. Es ging darum, die Argumente der anderen Anspruchsgruppen kennenzulernen und durch Austausch von Positionen und Argumenten Möglichkeiten auszuloten, wo es Chancen für Annäherungen oder für weiteren Konsens gibt.

3.2.2 Vorgehen Runder Tisch I

1. Einleitung

Manuela Jost begrüßte die Anwesenden und erläuterte die Struktur und die wichtigen Elemente des Gesamtprozesses. Dabei wurde auch auf die Funktion des Runden Tisches im Gesamtprozess und die Rollen der Teilnehmenden eingegangen. Die Anwesenden wurden ermutigt, ihre Meinungen, Argumente und Überlegungen einzubringen. Es wurde festgehalten, dass an dem Abend keine Entscheidungen gefällt werden. Der Entscheid über die Ausschreibung liegt in der Kompetenz des Stadtrates, der Entscheid über die Abgabe an eine konkrete Trägerschaft beim Grossen Stadtrat.

2. Input: städtebauliche Grobanalyse

In Form einer Kurzpräsentation wurden den Anwesenden die Ergebnisse der von der Hochschule Luzern durchgeführten städtebaulichen Grobanalyse vermittelt. Es wurde dabei auf die wesentlichen Eigenschaften des Untersuchungsgebietes Industriestrasse fokussiert (s. Kap. 3.1.3).

3. Information zu den Vorgesprächen

Es folgte eine kurze Darstellung der Durchführung und Auswertung der Gespräche mit den Vertretern/-innen der Anspruchsgruppen (s. Kap. 3.1.1). Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Inhalte der Gespräche zwar die Inhalte der Diskussion strukturieren, aber im Detail vertraulich behandelt werden und ausschliesslich der Hochschule zugänglich sind.

Als Einleitung wurden die ermittelten Konsensthemen vom Moderationsteam auf Karten vermerkt, vorgestellt und für alle sichtbar angebracht:

- Abgabe Land im Baurecht, gemeinnützige Bauträgerschaft (Vorgaben aus Initiative)
- Gemischte Nutzung: Arbeiten und «urbanes» Wohnen
- Hohe Wohndichte
- Verschiedene Zielgruppen (auch Familien)
- Lebendiges Quartier
- Nebeneinander im Umfeld (Gassenküche, Bar 59)
- Erdgeschoss ≠ Wohnnutzung. Statt dessen im Erdgeschoss, eher zur Strasse/zum öffentlichen Bereich hin gewerbliche Nutzungen (evtl. auch Gastro)
- Freifläche auf dem Grundstück, von aussen zugänglich, auch für Nicht-Anwohner
- Gewisse ökologische Standards sind selbstverständlich
- Zusammenschluss von Genossenschaften möglich

4. Workshop

Die Diskussion startete mit der Vorstellung der Aspekte, bei denen Interessenskonflikte bestanden bzw. bei denen unterschiedliche Meinungen und Positionen vorherrschten.

Die Anspruchsgruppen-Vertreter/-innen erhielten daraufhin die Gelegenheit, die eigene Position darzulegen, Argumente einzubringen und sich die der anderen anzuhören. Dabei ging es auch darum, Chancen und Möglichkeiten für Annäherungen oder für einen Konsens auszuloten. Es wurden fünf Gruppen gebildet, die sich um je einen Thementisch mit einem der folgenden Dissensthemen versammelten.

- Art des Gewerbes (inkl. Mieten)
- Wohnformen (inkl. Mieten)
- Ökologie und Mobilität
- Bauformen (Dichte/Erhalt/Freiraum)
- Baurechtszins/Trägerschaft/Etappierung usw.)

In einer zweiten Diskussionsrunde bestand die Möglichkeit, die Tische zu wechseln und ein anderes Thema zu diskutieren.

4. Ergebnisse Runder Tisch I

Im Anschluss an die Diskussionsrunden führten die Moderator/innen die an den Diskussionstischen erzielten Ergebnisse zusammen und präsentierten diese vor den Teilnehmenden des Workshops. Es wurde unterschieden nach:

- Themen, bei denen ein potenzieller Konsens gefunden wurde, d.h. eine Annäherung möglich war
- Themen, bei denen der Dissens aufrecht erhalten blieb

Abschliessend erhielten die Teilnehmenden, da nicht jede Anspruchsgruppe jeden Diskussionstisch besuchen konnte, die Möglichkeit, die Konsens-/Annäherungs- und Dissenspositionen, die sie nicht mittragen würden, mit Kreuzen auf den Präsentationskarten zu markieren. So konnten diesbezügliche Bedenken geäussert werden. Jede Person konnte maximal drei Kreuze platzieren.³

Ergänzend zum bestehenden Konsens (s. oben), wurde folgender potenzieller Konsens festgehalten (Zusammenfassung von Konsens und Annäherungen). Zur Nachvollziehbarkeit der Diskussion werden hier die Inhalte der Moderationskarten wiedergegeben und die Gegenstimmen, die in der Schlussrunde mit Kreuzen markiert wurden, in der Stichwortauflistung gekennzeichnet.

Thema: Art des Gewerbes:

- Gewerbe im EG kleinteilig, im 1. OG ggf. Dienstleistungsflächen für grössere Firmen
- Funktionale Mischung aus «Gewerbehaus» und «Wohnhaus» möglich
- Öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsraum für Quartier (Gegenstimme)
- Anknüpfung an jetziges Gewerbe/Kreativwirtschaft durch Etappierung mit Masterplan und Partizipation (mehrere Gegenstimmen)

Thema: Wohnformen

- Unterschiedliche Standards von Wohnungen: vielschichtig, flexibel, familienfreundlich.
Dabei Umfeld und seine Entwicklung berücksichtigen
- Clusterwohnungen, Gross-WGs
- Fokus auf maximal zahlbaren Wohnraum für Familien/ältere Menschen
- Bestimmte Anzahl von teureren Wohnungen (mehrere Gegenstimmen)
- Bei Ausschreibung Baurechtszins festlegen

Thema: Ökologie und Mobilität

- Nicht höchster ökologischer Standard anzustreben, sondern «clevere Lösung»
- Low-Tech-Lösungen/neue, kreative Lösungen gesucht
- Produktion/Einsatz von erneuerbaren Energien überlegenswert (abh. von Kosten)
- Reduktionm²/Person + attraktive Ausgleichsflächen (Aussenbereich, Gemeinschaftsräume)
- 2'000-Watt betrifft nicht nur Energiestandard, sondern auch Konsum und Mobilität (mehrere Gegenstimmen)
- ÖV-Nähe stellt auf dem Areal ein «Plus» dar, man braucht nicht unbedingt ein Auto (mehrere Gegenstimmen)
- Erschliessung für Gewerbe muss gewährleistet sein
- Mobility/Car-Sharing in Verbund mit Umfeld gute Lösung
- Über Verzicht auf Tiefgarage können Kosten gespart werden

³ Waren auf einer Karte mehrere Aspekte genannt, war nicht ganz eindeutig, ob sich die «Gegenstimmen» auf alle Aspekte oder nur auf einen Teilaspekt beziehen. Im Folgenden wurden die «Gegenstimmen» bei allen markierten Themen vermerkt.

Thema: Bauformen

- Im Projekt «Urban Industries» vorgesehene Dichte als Mindestmass (mehrere Gegenstimmen)
- Bzgl. Erhalt historischer Bausubstanz wäre Erhalt Chäslager vorstellbar
- Anforderungen an Freiraum: Differenzierung, Zugänglichkeit, Sicherheit

Thema: Baurechtszins/Trägerschaft/Etappierung

- Baurechtszinsabschlag von z.B. 20 % möglich
- Staffelung des Baurechtszinses (anfänglich niedrigerer, zunehmend höherer Zins) möglich
- Niedrigere Mieten bei geringerem Ausbaustandard
- Höhere Mieten, Marktmieten oder auch höher, bei gutem, sehr gutem Ausbaustandard

Folgender Dissens blieb bestehen:

Thema: Art des Gewerbes

Hier wurde kein Dissens festgehalten.

Thema: Wohnformen

- Partizipative Entwicklung der Wohnformen mit künftigen Nutzenden
- Vergabekriterien (Belegung) sind/sind nicht Vertragsbestandteil – Regeln (nicht) auf nächste 100 Jahre festlegen

Thema: Ökologie und Mobilität

- Massnahmen, die ergriffen werden sollen, um ökologisch vorbildliches Projekt zu fördern (z.B. Quartierladen, Parkplatzreduzierung)
- Anzahl nötiger Parkplätze
- Förderung eines ökologisch vorbildlichen Projektes über niedrigen Baurechtszins/Querfinanzierung

Thema: Bauformen

- Mittel zur Erreichung einer hohen Dichte/Vereinbarkeit hohe Dichte mit Bestandserhalt und Aussenraumqualitäten
- Etappierter Rückbau der historischen Bausubstanz
- Künftige Nutzungen: kleine oder grosse Gewerbeeinheiten
- Konsequenzen von lärmverursachenden Nutzungen

Thema: Baurechtszins/Trägerschaft/Etappierung

- Höhe des Baurechtszinses
- Ausnützungsbonus für gemeinnützige Trägerschaft
- Reihenfolge der Baurechtszinsfestlegung
- Etappierung

5. Weitere Schritte

Zum Abschluss der Veranstaltung wurden den Anwesenden die weiteren Schritte der Projektverantwortlichen dargelegt. Als nächster Arbeitsschritt der Hochschule Luzern wurde die Ausarbeitung konsistenter Szenarien genannt, die die Konsens- und die Dissens Themen aufgreifen. Der zweite Runde Tisch wurde angekündigt.

5. Vorbereitung und Durchführung Runder Tisch II

5.1 Vorbereitung

5.1.1 Erarbeitung eines morphologischen Kastens als Grundlage für Szenarien

Aufbau und Anwendung des morphologischen Kastens

Um konsistente Szenarien zu erarbeiten, entwickelte das Team der Hochschule Luzern zunächst als Arbeitsinstrument einen morphologischen Kasten. Dies ist – vereinfacht ausgedrückt – eine Tabelle, in der alle wichtigen Themen und Ausprägungen bezüglich Bauprojekt, Trägerschaft und Prozess eingetragen wurden.

Zum Aufbau:

In der linken Spalte sind die jeweils in den Vorgesprächen und am ersten Runden Tisch diskutierten Themen und Unterthemen dargestellt. In den rechts anschliessenden Spalten stehen die jeweiligen Ausprägungen der Themen.

Der morphologische Kasten enthält alle als wesentlich erachteten Möglichkeiten, aus denen für die Beschreibung einer Position eine Auswahl getroffen werden muss. Durch die Markierung unterschiedlicher Felder ist es möglich, verschiedene Positionen zur künftigen Entwicklung des Areals Industriestrasse zu beschreiben.

5.1.2 Ausarbeitung von Szenarien

Mithilfe des morphologischen Kastens erarbeitete das Team der Hochschule Luzern insgesamt drei Szenarien.

Ein Szenario ist – vereinfacht gesagt – die Vorstellung von einer möglichen Entwicklung des Areals Industriestrasse. Die drei Szenarien formulieren gesamthaft verschiedene Richtungen der möglichen Entwicklung des Industriestrasseareals. Für die ersten beiden Szenarien wurden zwei markante Haltungen aus dem Runden Tisch aufgegriffen, die in sich stimmig und pointiert sind. Das dritte Szenario wurde in einem Workshop mit dem G-Net entwickelt.

Die Szenarien formulieren keine Projektanforderungen, welche 1:1 weitergegeben werden. Es handelt sich vielmehr um Arbeitshilfen, die das Spektrum an geäusserten Positionen übersichtlich darstellen und bearbeitbar machen. In diesem Sinne sind die Szenarien Hilfsmittel, die der weiteren Diskussion sowie Konsensfindung und Benennung von Dissenspunkten dienen.

Das Team der Hochschule Luzern hat sich bei der Szenarienerarbeitung gesamthaft auf folgende Quellen gestützt:

- Interviews – bzgl. Themen und Ausprägungen
- Erster Runder Tisch – bzgl. Themen und Ausprägungen
- Workshop mit den Genossenschaften – bzgl. Themen und Ausprägungen
- Abklärungen mit der Stadt – bzgl. Formulierungen der Themen und Ausprägungen, Struktur des morphologischen Kastens
- Fachwissen Hochschule Luzern – bzgl. Formulierungen der Themen und Ausprägungen, Struktur des morphologischen Kastens

Folgende drei Szenarien wurden durch das Team der Hochschule Luzern erarbeitet:

Szenario Blau (siehe Anhang 10.5)

Szenario Orange (siehe Anhang 10.5)

Szenario Grün (siehe Anhang 10.5)

5.2 Durchführung Runder Tisch II

Am zweiten Runden Tisch am 09. Juli 2013 im Lakefront Center Luzern (Inseliquai 12) wurden die Szenarien vorgestellt und, darauf aufbauend, potenzielle Anforderungen an die Bauträgerschaft, das Projekt und den Prozess diskutiert. Es waren wiederum die Vertreter/innen aller Anspruchsgruppen mit Ausnahme der Genossenschaftsvertretenden eingeladen (s. Kap. 3.1.1).

5.2.1 Ziel Runder Tisch II

Ziel der zweiten Veranstaltung war es, die qualitativen «Kernanforderungen» an die Bauträgerschaft und das Bauprojekt zu diskutieren und diese möglichst konkret festzuhalten. Basierend auf einer Überlagerung der vorbereiteten und in den morphologischen Kästen dargestellten Szenarien sowie den ersichtlichen Interessensüberschneidungen wurden in unterschiedlichen Themenbereichen «Kernanforderungen» entwickelt. Unter Kernanforderungen werden die zentralen Anforderungen an Bauträgerschaft, Bauprojekt und Prozess verstanden.

5.2.2 Vorgehen Runder Tisch II

1. Einleitung

Manuela Jost begrüßte die Anwesenden und erläuterte die Struktur und die wichtigen Elemente des Gesamtprozesses anhand der Prozessgrafik (s. Kap. 0). Dabei wurde wiederum auf die Funktion des Runden Tisches im Gesamtprozess und die Rollen der Teilnehmenden eingegangen. Es wurde festgehalten, dass auch an diesem Abend keine Entscheidungen gefällt werden würden, da der abschliessende Entscheid dem Stadtrat zustehe.

Anschliessend wurde für die Teilnehmenden zusammengefasst, was in Vorbereitung auf den zweiten Runden Tisch seit dem Runden Tisch I geschehen war:

- Auswertung Ergebnisse Runder Tisch I
- Gespräche mit der Stadt, um offene Sachfragen zu klären
- Erarbeiten von zunächst zwei Szenarien
- Workshop mit Genossenschaften zur Ausarbeitung eines dritten Szenarios

2. Vorstellung Ziel

Am zweiten Runden Tisch bestand das Ziel darin, die Diskussion mit Hilfe der Szenarien weiterzuführen. Konsens- und Dissenspunkte sollen mit Hilfe der Szenarien überprüft und vertieft werden. Aus dem Kreis der Teilnehmenden wird hierbei kritisch angemerkt, dass die Unterlagen nicht zum Voraus studiert werden konnten.

Während die Ergebnisse des ersten Runden Tisches in Szenarien einfließen, gehen aus dem zweiten Runden Tisch Empfehlungen für die Anforderungen hervor, die für Bauträgerschaft und Bauprojekt formuliert werden sollen. Dabei geht es darum, sich auf die Kernanforderungen zu konzentrieren. Diese umfassen die wesentlichen Merkmale, die auf der Ebene der Ausschreibung relevant sind. Die Zugehörigkeit einzelner Punkte zu den Kernanforderungen steht ggf. zur Diskussion.

Als Resultat des Runden Tisches II wurde deutlich, zu welchen Themen ein Grundkonsens besteht, der ggf. ausdifferenziert werden muss, und bei welchen Themen ein Dissens bestehen bleibt. Beides wird festgehalten und in den formalen Prozess eingespeist.

3. *Vorstellung und Fragenrunde zu den Szenarien*

Der Aufbau der Szenarien (morphologischer Kasten) wurde vorgestellt. Die drei Szenarien «blau», «orange» und «grün» wurden den Teilnehmenden in Kleingruppen erläutert, Fragen hierzu beantwortet und Stellungnahmen entgegengenommen.

Als Ergebnis des Workshops wurde «Kultur» als eigenes Thema in den Morphologischen Kasten aufgenommen. Nachdem diese Nutzung zuvor gemäss raumplanerischer Terminologie im Begriff «Gewerbe» mitgedacht war, wurde gewünscht, die Kultur explizit zu erwähnen. Es entstanden zwei neue Zeilen: «Räume für Kultur» und «Art der kulturellen Nutzung».

Hierin wurden bereits im morphologischen Kasten enthaltene Ausprägungen zur «Kreativwirtschaft» zusammengezogen und durch die Ausprägung «Erhalt von 1500m²» ergänzt. Zudem wurde der Begriff «Kulturräume (Veranstaltungsort)» spezifiziert als «kulturelle Produktionsstätten (Tanzstudio, Proberäume usw.) und kulturelle Repräsentationsräume».

4. *Diskussion der Kernanforderungen*

Bei der Überlagerung der drei Szenarien ergeben sich Überschneidungen/Annäherungen, die unter Hauptthemen zusammengefasst wurden. Diskutiert wurden Anforderungen in folgenden Themenbereichen:

- Art der Wohnungen
- Wohnfläche pro Person/Belegungsvorschriften
- Art Gewerbe
- Kultur (im Workshop ergänzt)
- Erhalt
- Ökologischer Standard
- Etappierung
- Prozess

Obwohl das Thema Baurechtszins in der vorausgegangenen Veranstaltung Runder Tisch I ein grosses Thema war, wurde es im Rahmen der Veranstaltung Runder Tisch II nicht behandelt. Dies liegt darin begründet, dass der Baurechtszins erst basierend auf einer Einigung über die Kernanforderungen festgelegt werden kann (Abhängigkeitsverhältnis). Der diesbezügliche Entscheidungsträger ist der Stadtrat. Die im Rahmen des partizipativen Prozesses geäusserten Vorstellungen und Argumente zum Baurechtszins wurden jedoch alle aufgenommen und sind in den Szenarien enthalten (siehe Anhang 10.5).

Aufgrund der Überlagerungen/Annäherungen in den Szenarien wurden verschiedene Inhalte im Bereich der einzelnen Themen als Diskussionsgrundlage vom Moderationsteam vorab zusammengestellt. Diese wurden Punkt für Punkt im Workshop vorgestellt, diskutiert, angepasst und ergänzt:

- Art der Wohnungen: Wohnungsmix einfach bis Mittel, Anteil unter 2'000 CHF, Rest frei
- Wohnfläche pro Person/Belegungsvorschriften: Gemäss genossenschaftlichem Standard
- Art Gewerbe: Teils marktkonform/teils günstige Mieten, Quersubventionierung Gewerbe untereinander, teilweise Rohbaumiete, Auswahl Gewerbe gem. Nachfrage
- Kultur (im Workshop ergänzt): Ateliers, Wohnateliers, kulturelle Produktionsstätte, Anteil Kulturräume
- Erhalt: Chäslager
- Ökologischer Standard: Orientierung an 2'000 W, kein Label, techn. Standard niedrig/mittel, Mobilität gem. 2'000 W (Reduktion Anzahl Parkplätze, Mobility)
- Etappierung: Erstellung in 2 Etappen
- Prozess: Direktvergabe mit Koordination G-Net, Auswahlverfahren für Planerleistungen, bei mehreren

Insgesamt wird die Ausschreibung Kernanforderungen umfassen, aber nicht zu detailliert sein (z.B. bzgl. Konstruktion). Die Diskussion beim Runden Tisch II fokussierte in diesem Sinne auf richtungsweisende Elemente. Ergänzende Inputs hierzu wurden am Ende der Veranstaltung in einem Korb auf Karten gesammelt. Die Ergebnisse des Runden Tisch II werden gemeinsam mit den Stellungnahmen der Teilnehmenden am partizipativen Prozess, die bei der dritten Veranstaltung eingebracht wurden, in Kapitel 7 zusammengefasst.

6. Dritte Veranstaltung des Partizipationsprozesses: Information und Stellungnahme

Am 18.9.2013 fand am gleichen Ort eine dritte Veranstaltung mit den Anspruchsgruppen statt, mit dem Ziel, die Ergebnisse des zweiten Runden Tisches vorzustellen und den Anspruchsgruppen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ein Vorabzug des Berichts wurde den Teilnehmenden vorab per Mail zugestellt. In diesem waren die Ergebnisse des zweiten runden Tisches bereits in Tabellenform aufbereitet (s.u.).

6.1 Vorgehen

Basierend auf einem kurzen Prozessrückblick und einer Einführung durch Manuela Jost wurde das Ziel des Abends vorgestellt. Für jedes Thema (Art der Wohnungen, Wohnfläche, Art des Gewerbes, Kultur, Erhalt, Etappierung, Prozess, Ökologischer Standard) wurde eine Stelltafel vorbereitet, ergänzt durch eine Tafel für allgemeine Stellungnahmen, die sich nicht auf die Tabellen bezogen. Jeder der Teilnehmenden vermerkte seine Inputs zu den in der Tabelle formulierten Kernanforderungen auf Moderationskarten. Anschliessend wurden die Karten eingesammelt, themenweise vom Team der Hochschule Luzern vorgelesen und auf den Tafeln gesammelt. So hörten alle Teilnehmenden, welche Stellungnahmen vorgebracht wurden. Es wurde keine weitere Gruppierung oder Zusammenfassung von Stellungnahmen durch die Hochschule Luzern vorgenommen.

Da die IG Industriestrasse eine komplette, schriftliche Stellungnahme vorbereitet hatte, welche die Haltung aller am Prozess beteiligten IG-Vertretenden widerspiegeln, wurden die entsprechenden Textbestandteile ebenso wie die Moderationskarten entgegengenommen. Diese Textteile wurden jeweils durch Vertretende der IG Industriestrasse vorgelesen. Zum Thema Prozess wurde ein Input der IG Industriestrasse auf einer Moderationskarte ergänzt.

Der Abend schliesst mit einem Feedback aller Teilnehmenden zum Partizipationsprozess und einer Information von Manuela Jost zum weiteren politischen Vorgehen.

7. Ergebnisse Runder Tisch II und Dritte Veranstaltung

Die folgende Liste fasst die Diskussion basierend auf den beim Runden Tisch II erstellten Flipcharts zusammen. Es wird unterschieden zwischen:

- *Grundkonsens* – hierunter werden Aussagen zusammengefasst, zu denen keine Gegenstimmen geäussert wurden
- *Konkretisierungen* – Punkte, welche zum Teil kontrovers diskutiert wurden. Es konnte eine gemeinsame Stossrichtung, aber kein Konsens im Detail gefunden werden. Die auseinander gehenden Meinungen werden, wo möglich, als Spanne von... bis... angegeben.
- *Teilvoten* – Einzel- oder Gruppenmeinungen, welche vorgebracht wurden, aber keiner gemeinsamen Stossrichtung zugeordnet werden können.
- *Abgeleitete Anforderungen* – Formulierungsvorschlag der Hochschule Luzern, wie die Kernanforderungen an die Trägerschaft und an das Projekt in die Ausschreibung einfließen könnten.
- Zudem werden die *Dissensthemen* aufgeführt, bei denen kein Grundkonsens gefunden werden konnte.

Die vorgebrachten Argumente zu den Konkretisierungen, Teilvoten oder zum Dissens werden im Anschluss an die Tabellen kurz erläutert.

Die Stellungnahmen, die bei der dritten Veranstaltung vorgebracht wurden, sind jeweils im Wortlaut im Anschluss an die tabellarische Zusammenstellung grau hinterlegt widergegeben.

7.1 Art der Wohnungen

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
Genossenschaftlicher Wohnungsmix (1.5 – 4.5 Zi) inkl. Alterswohnungen + grössere Wohnungen (5.5 Zi)		Clusterwohnungen/ Gross-WG als innovative Wohnformen	Der Wohnungsmix umfasst 1.5 – 5.5 Zi-Wohnungen (inkl. Alterswohnungen) mit Schwerpunkt Familienwohnungen. Der Ausbaustandard der Wohnungen ist unterschiedlich und reicht von einfach bis mittel.
Schwerpunkt Familienwohnungen (4.5 Zi)	Anteil der entsprechenden Wohnungen soll definiert werden	Konkrete Zahl: Mindestens 24	Auf dem Areal ist mindestens ein Gemeinschaftsraum vorzusehen, der von den Bewohnenden wie auch vom umliegenden Quartier genutzt werden kann (z.B. für Feste, Quartiernutzung Mittagstisch).
Standard gemischt: einfach bis mittel			
Gemeinschaftsraum, nutzbar für Areal und Quartier			Auf dem Areal sind private Aussenräume (ebenerdig, als Balkone, auf dem Dach usw.) und mind. ein ebenerdiger, halböffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen.
Areal umfasst private und halböffentliche Aussenräume, teils als Begegnungsorte	Fläche Aussenraum EG entspricht ÜZ gemäss BZO versus ÜZ ist zu niedrig		Der halböffentliche Aussenraum ist als Begegnungsort zu gestalten.

Erläuterungen zur Konkretisierung:

→ Mit dem Ziel, dadurch möglichst viel Nutzfläche und darüber eine höhere Nutzerdichte generieren zu können, wird in der Diskussion für eine möglichst hohe Überbauungsziffer plädiert.

Dabei wird die in der neuen BZO vorgegebene Überbauungsziffer in Frage gestellt. Es wird auf der anderen Seite darauf verwiesen, dass ein Gestaltungsplan wie auch die gemeinnützige Bauträgerschaft jeweils einen Bonus zulassen. Zudem ist die Auswirkung einer etappenweisen Realisierung zu prüfen.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Verzicht auf Gemeinschaftsraum – verteuert den Bau – wird kaum benützt! Genügend 4.5 – 5.5 Zi-Whg.»

«Ergänzungen: Sehr einfacher Ausbau, Alters- und Cluster-Wohnungen.»

«Neue Wohnformen wie Clusterwohnungen und Gross-WG können zur, von der Politik geforderten, Verdichtung der Stadt beitragen.»

«Erläuterungen zur Konkretisierung: Unterstützung des Votums zur Erhöhung der ÜZ für Neubauten (gem. BZO 0.4).»

«Familienwohnung Prioritär. Mix kleine/grosse Whg.»

«Ausbaustandard einfach halten!»

«Familienwohnungen öffentliche Aussenräume» (*Konkretisierung bei Veranstaltung: öffentliche Aussenräume heisst für alle nutzbar*)

«Möglichst hohe Dichte; auch auf Kosten Aussenraum möglich, da hochwertiger Aussenraum in der Nähe (Aufschüttele/Alpenquai). Kein privater Aussenraum im EG-Konflikt mit öffentlicher EG-Nutzung.»

«Neue Wohnformen fehlen. Gemeinschafts- und Begegnungsräume fürs Quartieren sind wichtig.»

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Spalte *Grundkonsens* Ergänzungsvorschlag:

1. Feld: Genossenschaftlicher Wohnungsmix (1.5 – 4.5 Zi) inkl. Alterswohnungen, grössere Wohnungen (5.5 Zi), Clusterwohnungen, Gross WG ca. 300m².

Kommentar zum Ergänzungsvorschlag:

Clusterwohnungen sind ein wichtiger Bestandteil der neuen, von der Politik geforderten, Verdichtung des Wohnraums.

4. Feld: Gemeinschaftsraum in adäquater Grösse, nutzbar für Areal und Quartier

Kommentar zum Ergänzungsvorschlag:

Er soll keine bessere «Besenkammer» sein. Er sollte eine genügende Grösse aufweisen, so dass er real polyvalent nutzbar ist.

Spalte *Mögliche Formulierung in Ausschreibung* Ergänzungsvorschläge:

Der Wohnungsmix umfasst 1.5 – 5.5 Zi-Wohnungen (inkl. Alterswohnungen) mit Schwerpunkt Familienwohnungen. Der Ausbaustandard der Wohnungen ist unterschiedlich und reicht von sehr einfach bis mittel.

Auf dem Areal ist mindestens ein Gemeinschaftsraum vorzusehen, der von den Bewohnenden wie auch vom umliegenden Quartier genutzt werden kann (*z.B. für Feste, Quartiernutzung, Mittagstisch*).

Auf dem Areal sind private Aussenräume (als Balkone, auf dem Dach usw.) und mind. ein ebenerdiger, halböffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen. Der halböffentliche Aussenraum ist als Begegnungsort zu gestalten.

Kommentar zu den Ergänzungsvorschlägen:

Abschnitt 1: Das Wort «Theaterproben» ist zu streichen, da die Gefahr besteht, dass dort eine Art «Lösung» für ein Theater entsteht. Es soll für die allgemeine Quartiernutzung, etwa einem Mittagstisch offenstehen. Selbstverständlich kann er auch für Theaterproben genutzt werden.

Abschnitt 2: Private Aussenräume haben nicht ebenerdig zu sein, sie sollen allgemein zugänglich sein.»

7.2 Wohnfläche

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
Anteil günstiger Wohnungen (Referenzwohnung 4,5 Zi=100m ²)	Anteil der entsprechenden Wohnungen soll definiert werden	Menge > 50 %	Ein Teil der Wohnungen sind preisgünstig anzubieten (Die diskutierte Preisspanne reicht von 1'500 – unter 2'000 CHF für 100m ² , d.h. 180 CHF /m ² /a – 240 CHF /m ² /a).
	Preis für den Anteil günstiger Wohnungen soll definiert werden.	Preis-günstig heisst: 1'500 CHF (entspricht 180 CHF/m ² /a) versus < 2'000 CHF (Referenzwohnung 4,5 Zi=100m ²)	Die Wohnungsgrössen orientieren sich an dem genossenschaftlichen Standard von 35m ² /Person, wobei der Bauträger über Spielräume in Bezug auf die Planung des gesamten Wohnungsmixes verfügt.
Durchschnitt WF (Baugenossenschaft) ≈ 35.0m ²	Belegung gemäss baugenoss. Praxis bei Bezug	Auch zu späterem Zeitpunkt immer wieder überprüfen	Die Vergabe der Wohnungen erfolgt gemäss baugenossenschaftlicher Praxis.
Spielraum Wohnungsgrössen für Bauträgerschaft			

Erläuterung zu Konkretisierung und Teilvoten:

→ Es wird keine Einigkeit über den Preis für den Anteil preisgünstiger Wohnungen erzielt. Die Vorstellungen reichen von 1'500 CHF/Monat bis zu < 2'000 CHF/Monat (Referenzwohnung 4,5 Zi=100m²). Zudem wird die Reichweite der Belegungsvorschriften diskutiert. Einerseits wird befürchtet, dass die Bauträger ohne Festlegung und regelmässige Kontrolle von Belegungsvorschriften längerfristig die Vorgaben und Intentionen eines reduzierten Wohnflächenverbrauchs/Person und einer Bewohnerdurchmischung nicht einhalten. Andererseits wird eine regelmässige Kontrolle der Einhaltung der Belegungsvorschriften als zu aufwändig angesehen.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen sollten Genossenschaftliche Standards (35m²) unterschritten werden. Damit auch weniger Belegungskontrollen notwendig.»

«Mindestens die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment. Möglichst tiefe Preisspanne durch Quersubventionierung/Fonds. Für subventionierte Räume sind Vergabekriterien zu definieren. Flexible Wohnungen zur Reduktion der durchschnittlichen Wohnfläche.»

«Gehobener Wohnraum zur Finanzierung des «preisgünstigen Wohnens» sollte möglich sein.»

«Ich wohne mit Frau und 1 Kind auf 75m². Das ist zwar kein Luxus, aber gemütlich und zahlbar! 1'350.–, mehr geht leider definitiv nicht!»

«Durchschnittliche Wohnfläche WF ca. 35m². Hoher Anteil günstiger Wohnungen. 35m²/Person und 4.5 Zi-Wg – 100m².»

«Der WF-Standard BG scheint sehr gross (35m²/P). 4 Personen – 140m². Im Hinblick auf preisgünstiger soll ein tieferer Wert angestrebt werden. Dazu: CH-weit haben 70 % der Genossenschaften Belegungsvorschriften! Wieso nicht hier fordern? Am häufigsten: «plus 1 Zimmer Regel».»
(Konkretisierung bei Veranstaltung: Plus 1 Zimmer Regel. heisst Bewohneranzahl + 1 Zimmer)

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«*Spalte Teilvoten – Vorschlag, Neu in Spalte Grundkonsens:*

Menge > 50 %, mindestens die Hälfte der Wohnflächen

Kommentar zum Verschiebungsvorschlag in die Spalte Grundkonsens und Ergänzung:

Es ist festzuhalten, dass anlässlich der zweiten Runde «mindestens 50 % Wohnraumes» als Votum vorgeschlagen wurde. Es wurde unbestritten ohne Gegenstimme aller Teilnehmer der HSLU in Auftrag zur Festhaltung angegeben. Somit ist es als Grundkonsens zu deklarieren, es entspricht auch dem Willen der Stimmbürger und Stimmbürgerinnen bzgl. «zahlbarem Wohnraum».

Preisgünstig heisst: 1'500 CHF (entspricht 180 CHF /m²/(Referenzwohnung 4,5 Zi=100m²))

Kommentar zum Vorschlag zur Verschiebung in die Spalte Grundkonsens und Streichung:

Es ist festzuhalten, dass anlässlich der ersten Runde ein absolut klarer, unbestrittener Grundkonsens (grüner Zettel) aller Beteiligten bezüglich von 1'500 SFR für eine Referenzwohnung 4.5 Zi=100m², erzielt wurde. Somit ist er ein Grundkonsens aller Beteiligten. Das kleinere SFR 2'000.– ist eine nachträgliche Anführung des G-Net, was schon grundsätzlich (da Auftragnehmer) in diesem Bericht keinen Eingang finden sollte.

Spalte Mögliche Formulierung in Ausschreibung, Neuformulierungsvorschlag:

Mindestens die Hälfte des Wohnraums ist preisgünstig anzubieten. Als Berechnungsgrundlage des preisgünstigen Wohnraums dient der Nettomietzins der 4.5 Zi-Wohnung mit ca. 100m². Das heisst ca. SFR 180.– /m²/ per annum.

Kommentar zur Neuformulierungsvorschlag:

Es geht hier um den Willen der StimmbürgerInnen zu zahlbarem Wohnraum. In zwei Abstimmungen wurde dieser im Jahr 2012 mit 58 % und 61 % Zustimmung verlangt. Überlegungen wie bezüglich Realisationsfähigkeit, finden eines gemeinnützigen Bauträgers zu diesen Mietpreisen, sind zu diesem Zeitpunkt sekundär. Mit der Zustimmung zu zahlbarem Wohnraum war den StimmbürgerInnen bewusst, dass mit Annahme der Initiative massiv negative Auswirkungen auf die Höhe des Baurechtszins resultieren.

Ergänzungsvorschlag:

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt gemäss baugenossenschaftlicher Praxis und sozialorientierten Kriterien.»

7.3 Art des Gewerbes

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
flexible gewerbliche Flächen/ Dienstleistungsflächen (bei Bedarf kleinteilig)	Anteil der Gewerbeflächen ist zu definieren	Menge > 50 %	Es sind flexibel einteilbare Flächen für Gewerbe oder Dienstleistungen vorzusehen. Die Flächen sind teilweise im Rohbau oder einfachem Ausbaustandard anzubieten.
teilweise struktureller Erhalt des heutigen Kleingewerbes	mit verschiedenen Miethöhen	Preisgünstig heisst: 1'500 CHF (entspricht 180 CHF/m ² /a) versus < 2'000 CHF (Referenzwohnung 4,5 Zi=100m ²)	Der Preis soll teilweise marktkonform, teilweise unterdurchschnittlich sein. Dadurch soll ein teilweiser struktureller Erhalt des heutigen Kleingewerbes ermöglicht werden.
teilweise Rohbau/einfacher Ausbau		Auch zu späterem Zeitpunkt immer wieder überprüfen	
Preis für Gewerbeflächen: teils marktkonform, teils günstig		Preis für Gewerbeflächen: teils günstig versus mehrheitlich günstig	

Erläuterung zu Konkretisierung und Teilvoten:

→ In der Diskussion herrscht keine Einigkeit bezüglich der Anknüpfung an heutiges Gewerbe bzw. die bestehende Kreativwirtschaft und des Mietniveaus.

Den Fürsprecher/innen für kleine Gewerbeeinheiten stehen Verfechter grosser Gewerbeeinheiten (ca. 700m²) gegenüber, wobei Identität und Belebung gegen Wirtschaftlichkeit als Argumente angeführt werden.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Klare Abgrenzung und finanzielle Abstufung zwischen Gewerbe, Kunstgewerbe (Kreativwirtschaft), Kunst(produktions)räume, Erhalt. «wording»: (auch formal).»

(Konkretisierung bei Veranstaltung: «wording» (auch formal) heisst entsprechendes «wording» sollte in Ausschreibungstext aufgenommen werden)

«Gemeinnützige Gewerberäume sind letztendlich «marktverzerrend».»

«Dienstleistungsflächen, marktkonforme Mietpreise, üblicher Ausbaustandard.»

«Auf grosse Gewerbeeinheiten (ca. 700m²) verzichten.»

«Schwerpunkt Kleingewerbe. Möglichkeit Umsiedlung ESP Rösslimatt.»

(Konkretisierung bei Veranstaltung: ESP: Entwicklungsschwerpunkt)

«Grosse Gewerbeflächen nur in Strassen abgewandten Zonen.»

«Unterstützung von Jungunternehmerinnen durch günstige Gewerberäume.»

«Gewerbe flexibel nutzbar. Teilweise Rohbau, Fokus Kleingewerbe, öffentliche Nutzungen – Cafés, Restaurants.»

(Konkretisierung bei Veranstaltung: Cafés, Kleingewerbe als Beispiele für öffentliche Nutzungen)

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Spalte *Mögliche Formulierung in Ausschreibung*

Ergänzung- und Streichungsvorschlag:

Der Preis soll teilweise marktkonform, teilweise unterdurchschnittlich sein. Für Unterdurchschnittlichkeit müssen gewisse Kriterien erfüllt werden (z.B. Start ups, Kleingewerbe, unabhängiger Kiosk, Quartierkulturbüro, Kita usw.) Dadurch soll ein struktureller Erhalt des heutigen Kleingewerbes ermöglicht werden.

Kommentar zum Ergänzungsvorschlag:

Es soll strukturiertes Kleingewerbe gefördert werden. Dies ist wichtig zum Erhalt und zur Förderung der Identität der Industriestrasse und des Quartiers.

Ergänzungsvorschlag zu Erläuterung zur Tabelle Art des Gewerbes:

Erläuterung zu Konkretisierung und Teilvoten:

In der Diskussion herrscht keine Einigkeit bezüglich der Anknüpfung an heutiges Gewerbe bzw. die bestehende Kreativwirtschaft und des Mietniveaus.

Den Fürsprecher/innen für kleine Gewerbeeinheiten stehen Verfechter grosser Gewerbeeinheiten (ca. 700m²) gegenüber, wobei Identität und Belebung gegen Wirtschaftlichkeit als Argumente angeführt werden. MieterInnen von Gewerbe- und Dienstleistungsräumen zu unterdurchschnittlichen Preisen müssen gewisse Vorgaben erfüllen.»

7.4 Kultur

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
Ateliers und Wohnateliers	Anteil muss definiert werden	Enthalten in Anteil Kulturräume (1'500m ²)	Als Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind Ateliers und Wohnateliers vorzusehen.

Dissensthema	Dissensposition 1	Dissensposition 2
Kulturelle Produktionsstätten und Repräsentationsräume	Anteil Kulturräume (1'500m ²) umfasst kulturelle Produktionsstätten (Tanzstudio, Proberäume usw.) und kulturelle Repräsentationsräume	auf Industriestrasseareal keine kulturellen Produktionsstätten, ggf. andernorts (als «Ersatz»)

Erläuterung zum Dissens:

→ Es wurden Befürchtungen geäussert, dass die Subsummierung der Kultur unter dem Begriff Gewerbe bewirken könnte, dass die Kultur «vergessen» werden könnte. Es bestand Einigkeit, die Kultur explizit als Nutzung vorzusehen. Keine Einigkeit bestand jedoch bezüglich der Art der Kulturräumlichkeiten und der dafür vorzusehenden Quadratmeterzahl.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Für Kulturschaffende sind Räume ab 30m² anzubieten.»

«Auf dem Industrieareal sind zwingend kulturelle Produktionsräume anzubieten.»

«Priorität Produktionsstätte, keine Aufführungsräume – Gemeinschaftsraum»

(Konkretisierung bei Veranstaltung: keine Aufführungsräume, stattdessen soll Gemeinschaftsraum diese Funktion übernehmen)

«Kulturpolitik kann nicht auf einem einzelnen Grundstück definiert werden. Thematik «Kulturraum» muss weitläufiger betrachtet werden.»

«Kultur: In Tabelle fehlt Spalte Grundkonsens. Kulturelle Produktionsstätten und Repräsentationsräume war Grundkonsens. Dissens bestand nur zu Anteil an gesamter Überbauung. 1'500m² Kulturräume = Strukturert! (Jetzige kulturell genutzte Fläche Häuser 9/15-17)»

«Atelier und Wohnatelier»

«Keine erneute Verdrängung von Kulturraum! Breiten Nutzungsmix anstreben. Günstiger Atelierraum: Quersubventionierung oder in bestehenden Räumen.»

«Günstiger Kulturraum war neben günstigen Wohn- und Gewerberaum Teil der Initiative «lebendige Industriestrasse». Günstiger Kulturraum trägt heute wesentlich zur positiven Genius Loci an der Industriestrasse bei und soll in Zukunft mindestens in der heutigen Grössenordnung 2'000m² vertreten sein.»

«Erhalt vom Kulturquadratmeter Produktions- und Repräsentationsräume zu heutigen Mietpreisen m² 10.–»

«Etapierung! Erhalt von sehr günstigen Produktionsräumen. Produktions- statt Veranstaltungsorte. (S. 18) Kunst(produktions)räume. Erhalt Chäslager mittelfristiger Erhalt Porzellanfabrik»

«1'500m² wären Strukturert! Wir wünschen uns auf dem gesamten Areal mehr Kulturquadratmeter! Ateliers für Kulturschaffende, falls Neubau, muss darauf geachtet werden, dass die Mieten extrem günstig sind! – Rohbau, Null Luxus, usw.»

«Wohnateliers nur in Strassen abgewandten Zonen»

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Spalte Grundkonsens

Ergänzungsvorschlag erste Spalte:

Ateliers und kleine Wohnateliers

Spalte Mögliche Formulierung in Ausschreibung, Ergänzungsvorschlag:

Als Teil der Gewerbe und Dienstleistungsflächen sind Ateliers und kleine Wohnateliers vorzusehen. in der Grössenordnung von 2'000m². Welche zu extrem niedrigen Mietkonditionen angeboten werden.

Kommentar zum Ergänzungsvorschlag:

Die Wohnateliers sollen im gleichen Stil wie die übrigen Ateliers gehalten sein. Extrem einfach, ohne grosse Kücheninfrastruktur oder Badezimmer. Die Gefahr besteht sonst, dass die Wohnateliers zu extrem günstigen Wohnungen werden mit einem «theoretischen» Kulturanspruch. Ateliers sind für kulturelle Produktion, kreatives Wirken vorbehalten. Die 2'000 Quadratmeter Kulturraum sind ein eigener gleichberechtigter Bestandteil gleich dem Wohnraum, Gewerbe zu betrachten. Er soll nur aus formaljuristischen Gründen (BZO) zum Gewerbe gezählt werden.

Kultur Dissenstabelle

Diese Tabelle wird vorgeschlagen neu zu gestalten. Es fehlt die Spalte Grundkonsens und mögliche Formulierung in Ausschreibung.

Vorschlag neu Spalte Grundkonsens:

Kulturelle Produktionsstätten und Repräsentationsräume.

Kommentar zum Verschiebungsvorschlag:

In der ersten Runde war auf dem grünen Zettel mit dem Vermerk «Kultur- und Produktionsräume» ein klarer Grundkonsens erzielt worden. Es ist völlig unverständlich, dass in der zweiten Runde dies in den morphologischen Tabellen nicht angeführt wurde. In allen Unterlagen des Initiativkomitees war unmissverständlich von der Forderung «des Erhalts» und der Förderung der Kultur und Kulturproduktionsstätten die Rede. Die StimmbürgerInnen haben über diese Tatsache am 23. September 2012 abgestimmt. Somit ist im Grundsatz, dass die Kultur weiter an der Industriestrasse und zwar in Angestammten Formen (vor dem Abstimmungsdatum) betrieben werden kann, ein vorgegebener Auftrag des Stimmbürgers. Die Gebäude 9/15/17 können einen Ansatz zur Umsetzung der Kulturgenda 2020 bieten, welche folgende nachstehende Zielsetzungen beinhalten:

- Produktionsstandort Luzern stärken (Ateliers, Proberäume, Produktionsmittel)
- Die Raumplanung stellt Zonen für die Entwicklung der Kreativwirtschaft zur Verfügung
- Schaffung Atelierhaus und Atelierförderung für Kunstschaffende
- Bewusster Aufbau alternativer Leuchttürme (analog KKL)

Spalte mögliche Formulierung in Ausschreibung, Vorschlag:

Es sind Kulturelle Produktionsstätten und Repräsentationsräume in der Grössenordnung von 2'000m² vorzusehen. Aufgrund der notwendigen extrem kostengünstigen Miete, sie sind in den zu Etappierenden und zur Erhaltung vorgesehenen Altbauten/Grundstücke vorzusehen.»

7.5 Erhalt

Dissensthema	Dissensposition 1	Dissensposition 2
Langfristiger Erhalt Chäslager	Chäslager soll langfristig erhalten bleiben (wird übergeben an Baugenossenschaft)	Erhalt Chäslager verursacht zusätzliche Kosten
Mittelfristiger Erhalt Porzellanfabrik	Porzellanfabrik soll mittelfristig erhalten bleiben	Erhalt Porzellanfabrik lässt die notwendige Dichte nicht zu

Erläuterung zum Dissens:

→ Es besteht Dissens unter den verschiedenen Anspruchsgruppen, ob Dichte und Erhalt bestehender Bausubstanz einen Widerspruch darstellen, oder ob diese miteinander vereinbar sind. Einerseits wird argumentiert, dass zur Erreichung der angestrebten Dichte die historische Bausubstanz durch Neuüberbauung ersetzt werden muss und sich allenfalls ein Erhalt der Industriestrasse Nr. 9 (Altes Chäslager) realisieren liesse, da sich sonst die angestrebte Dichte nicht mit einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung vereinbaren liesse. Andererseits wird **grossmehrheitlich** für den Erhalt von Bestandsbauten zu Gunsten einer Wahrung bestehender Identität und zu Gunsten eines günstigen Kulturraumangebotes plädiert. Es wird argumentiert, dass sich angestrebte Dichte, qualitätsvolle Aussenraumgestaltung und Erhalt vereinen lassen.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Um eine Kontinuität und Identität des Ortes Industriestrasse zu erhalten, ist das Gebäude an der Industriestrasse 9 langfristig und die Bauten der Industriestrasse 15 und 17 mind. mittelfristig zu erhalten. Damit die bes. Bauten die ÜZ des Areals nicht negativ beeinflussen, ist ihre Grundfläche in einer speziellen Planungszone zu setzen, die von der Berechnung der ÜZ ausgenommen ist. Ausnutzungsübertragung.»

«Erhalt der Identität und Lebendigkeit. Nutzung als nicht subventionierter Atelierraum. Mittelfristiger Erhalt durch Etappierung.»

«Erhalt Chäslager, mittelfristiger Erhalt Porzellanfabrik – Identität erhalten!»

«Widerspruch zu günstigem Wohnraum. Finanzierung und Nutzung müsste gegeben sein.»

«Kein Erhalt der bestehenden Gebäude.»

«Erhalt soll möglich sein bei allfälliger Etappierung. Erhalt wünschenswert, aber Dichte ist oberstes Gebot. Erhalt wird über konkretes Architekturprojekt bestimmt.»

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Diese Tabelle wird vorgeschlagen neu zu gestalten. Es fehlt die Spalte Grundkonsens und mögliche Formulierung in Ausschreibung.

Spalte Grundkonsens, Ergänzungsvorschlag:

Langfristiger Erhalt Chäslager zur Wahrung der Identität und historischem Erhalt.

Kommentar zu Ergänzungsvorschlag:

In der ersten Runde war auf dem grünen Zettel mit dem Vermerk «Erhalt Chäslager Bürki» ein Grundkonsens erzielt worden. Es waren keine roten Vermerke darauf.

Spalte mögliche Formulierung in Ausschreibung, Vorschlag:

Der Erhalt des Chäslagers ist vorzusehen. Das Chäslager ist aufgrund der jetzigen und zukünftigen Nutzung mit Ateliers, Wohnateliers mit geringen Mieteinnahmen und grossen Erhaltungskosten, an einen gemeinnützigen Bauträger mit kultureller Ausrichtung separat zum übrigen Bebauungsgelände an der Industriestrasse abzugeben. Der Baurechtszins ist entsprechend der Nutzung für das Grundstück 1'325 anzupassen. Aufgrund der massiven Verringerung der Ausnützungsziffer, durch den Bestandeserhalt, auf das übrige Gelände, ist er aus dem Gesamtüberbauungsplan herauszulösen.

Kommentar zum Formulierungsvorschlag:

Der Stimmbürger bzw. die Stimmbürgerin wurde vom Initiativkomitee mehrfach informiert, dass bei Annahme der Initiative, das Chäslager als zeitgeschichtliches Industriegebäude erhalten wird. Insbesondere wurde vor der Abstimmung informiert, dass dies mit einer kulturausgerichteten Nutzung geschehen sollte.

Spalte Dissensthema:

Absatz 2 (Anführung)

Mittelfristiger Erhalt Porzellanfabrik.

Dazu Spalte Stellungnahme vom 18. 09. 2013, Einfügung:

Um einen Übergang der Bestehenden Nutzer der Industriestrasse 15/17 zu ermöglichen ist ein mittelfristiger Erhalt der Porzellanfabrik notwendig. Bei einem sofortigen Abriss mit verbundenem Auszug der jetzigen MieterInnen würde praktisch ein grosser Teil der wertvollen gewerblichen und kulturellen Identität unwiderruflich verloren gehen. Eine Etappierung drängt sich auf. Bzgl. Überbauungsplan und Baurechtszins ist adäquat dem «Chäslager» zu verfahren.

Ergänzungsvorschlag:

Erläuterung zum Dissens:

Es besteht Dissens unter den verschiedenen Anspruchsgruppen, ob Dichte und Erhalt bestehender Bausubstanz einen Widerspruch darstellen, oder ob diese miteinander vereinbar sind. Einerseits wird argumentiert, dass zur Erreichung der angestrebten Dichte die historische Bausubstanz durch Neuüberbauung ersetzt werden muss und sich allenfalls ein Erhalt der Industriestrasse Nr. 9 (Altes Chäslager) realisieren liesse, da sich sonst die angestrebte Dichte nicht mit einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung vereinbaren liesse. Andererseits wird grossmehrheitlich für den Erhalt von Bestandsbauten zu Gunsten einer Wahrung bestehender Identität und zu Gunsten eines günstigen Kulturraumangebotes plädiert. Es wird argumentiert, dass sich angestrebte Dichte, qualitätsvolle Aussenraumgestaltung und Erhalt vereinen lassen. Die Industriestrassengebäude 9 /15/17 mit ihren Grundstücken sind aus der Überbauungsplan herauszunehmen. Dies ermöglicht eine bessere Ausnützungsziffer für die übrigen Grundstücke. Generell ist die Ausnützungsziffer von 0.4 in Frage zu stellen. Sie ist wie auf dem EWL oder Gmür Gelände auf 0.6 zu erhöhen. Dies ermöglicht eine bessere Verdichtung und ein besseres Kosten/Nutzen Verhältnis.»

7.6 Etappierung

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
2 Etappen sind möglich	Zeitraum muss definiert werden (2 Jahre versus 20 Jahre)	Verschiedene Möglichkeiten: z.B. 2 Etappen Neubau oder Neubau + Sanierung	Es ist dem Bauträger freigestellt, das Bauprojekt in zwei Etappen zu realisieren. (Spanne x Jahre)

Dissensthema	Dissensposition 1	Dissensposition 2
Zeitraum der Realisierung	20 Jahre	1–2 Jahre

Erläuterung zu Konkretisierung, Teilvoten und Dissens:

→ Die Anspruchsgruppen sind sich über den Zeitraum der Realisierung nicht einig (2–20 Jahre). Zudem werden verschiedene Möglichkeiten der Etappierung gesehen: a) Alles soll neu gebaut werden, aber in zwei Schritten b) Das Chäslager soll baulich und in seiner derzeitigen Nutzung erhalten bleiben, der Rest wird neu bebaut, ggf. in zwei Etappen c) Das Chäslager soll langfristig und die gesamte Porzellanfabrik mittelfristig in ihrer derzeitigen Nutzung erhalten bleiben, die verbleibenden Flächen sofort bebaut werden. Die Gegenstimmen richten sich gegen eine Etappierung über einen langen Zeitraum, die den Bauprozess verlängern und verteuern würde.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Max. 2 Etappen. Realisierung innert 5 Jahren.»

«Etappierung soll möglich sein bis zu 5 Jahren, falls von Bauträger gewünscht.»

«Die Überbauung ist in mindestens 2 Etappen aufzuteilen. Vorgängig ist ein Masterplan für das gesamte Areal zu erstellen. Auf die mittelfristige Erhaltung des Chäslagers ist Rücksicht zu nehmen.»

«2 Etappen müssen möglich sein! Übergangslösung für die jetzigen Bewohner/innen/-Nutzerinnen schaffen.»

«Etappierung 2–20 Jahre: 2 Jh. Als Minderansatz ist nicht sinnvoll: mind. 5 Jahre sind notwendig, um jetzigen Mieter/innen zu ermöglichen, in einen Neubau umzuziehen. Etappierung = mittelfristiger Erhalt ist unabdingbar für Erhalt Identität Industriestrasse.»

«Lieber schnell als nie!»

«Fläche ist zu klein und Nachfrage zu gross für eine zeitlich lange Etappierung. Eine künstliche Verzögerung Areal-Entwicklung würde von breiten Kreisen nicht verstanden. Was ist der öffentliche Nutzen von sehr langen Realisierungszeiträumen? = nicht erkennbar = zügige Entwicklung.»

«Erhalt Identität, Kleingewerbe und preisgünstiger Kulturraum durch Etappierung. Mehr Spielraum bei Preisgestaltung wenn Mix aus Alt- und Neubauten.»

«Heterogenität ist gewünscht. Daher Etappierung. Anzahl Etappen offen. Baulärm kein Kriterium, da nur temporär.»

«Wunsch aus «Eigeninteresse»! Etappierung darf Projekt keinesfalls verteuern.»

(Konkretisierung bei Veranstaltung: Etappierung wird als Eigeninteresse interpretiert)

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Spalte *Grundkonsens*

Ergänzungsvorschlag:

2 Etappen sind möglich, sie ergibt sich durch den mittelfristigen Erhalt der Gebäude Industriestrasse 15 und 17.

Kommentar Ergänzungsvorschlag aus Ableitung Seite 19.

Spalte Mögliche Formulierung in Ausschreibung, Ergänzungsvorschlag:

Es ist dem Bauträger freigestellt, das Bauprojekt in zwei Etappen zu realisieren. (Spanne 2–20 Jahre).
Auf Grund der Etappierung wird eine separate der Nutzung angepasste Baurechtszinsberechnung durchgeführt.

Spalte Stellungnahme vom 18. 09. 2013.

Sollten die Bauten an der Industriestrasse 15 und 17 nicht erhalten werden, sind die Ersatzbauten für diese in einer 2. Etappe zu realisieren, damit die jetzigen Mieter solange an Ort verbleiben können, bis Ersatzräumlichkeiten in Neubauten and der Industriestrasse zu Verfügung stehen.»

7.7 Prozess

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
Aufteilungsmöglichkeiten Areal zwischen mehreren Genossenschaften			Insgesamt soll die Auftragsvergabe direkt erfolgen mit einer Koordination durch das G-Net. Das Bauprojekt ist durch ein geeignetes Auswahlverfahren zu qualifizieren, wobei ein Gesamtkonzept für das Areal zu entwickeln ist. Basierend hierauf kann das Grundstück auf Wunsch der Bauträgerschaft aufgeteilt werden. Bei der Aussenraumgestaltung ist ggf. eine Einbeziehung von Anspruchsgruppen vorzunehmen.
Direktvergabe mit Koordination durch G-Net		Einbeziehung externer Genossenschaften soll möglich sein	
Qualifizierung des Projekts durch Auswahlverfahren		Mitwirkung der Anspruchsgruppen beim Auswahlverfahren/rechtzeitiger Einbezug	
Abstimmung der Projektteile zueinander (Gestaltungsplan)			
Partizipation der betroffenen Anspruchsgruppen ggfs. beim halböffentlichen Aussenraum		Partizipation als Muss	

Dissensthema	Dissensposition 1	Dissensposition 2
Herkunft Bauträgerschaft	Bauträgerschaft: Fokus Luzerner BGS	Keine Vorzugsbehandlung von Luzerner BGS
Partizipation	Jeder Schritt	Bei Auswahlverfahren Bei Aussenraum Bei Innenraum

Erläuterung:

→ Einerseits wird ein partizipatives Entwicklungsvorgehen als zentral für den Erhalt heutiger Nutzungen angesehen, andererseits wird dieses als unrealistisch bewertet.

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Vorteil einer auswärtigen Bauträgerschaft ist nicht ersichtlich, weil Auswahl im Konkurrenzverfahren nicht oder kaum sinnvoll möglich ist. – nur Luzerner BGS berücksichtigen. Partizipation könnte evtl. bei Festlegung der Rahmenbedingungen bei Ausschreibung der Projektwettbewerbe erfolgen. D.h. Stadt macht dies als Auflage an Trägerschaft.»

«Wichtig ist ein Bebauungsplan, der ein Gesamtkonzept über das Areal bestimmt. In diesem sollen die verträgliche Dichte ausgelotet werden und er soll von der ÜZ ausgenommen werden.»

«Die Anspruchsgruppen sind bei der Auswahl der Auftragsnehmer, beim Gesamtprojekt, bei der Bauplanung und Aussenraumgestaltung zu beteiligen.»

«Vergabekriterien für Auswahl der Trägerschaft sollten frühzeitig definiert sein. Wäre eigentlich Bestandteil des partizipativen Verfahrens gewesen.»

«Bei der Aussenraumgestaltung sollen die Benutzer-Anspruchsgruppen einbezogen werden. Kuns am Bau-/Platzgestaltung unterstützt die Identifizierung und damit verbundene Sorgfalt.»

«Was heisst «Anspruchsgruppen» bei Aussenraumgestaltung? Aussenraumplanung ist Teil des Gesamtprojektes.»

(Konkretisierung bei Veranstaltung: Eher negativ gemeint, im Sinne von «wer sollten diese Anspruchsgruppen sein?)

«Bauträgerschaft darf von aussen kommen, muss nicht G-Net-Mitglied sein, G-Net muss nicht zwingend beteiligt sein. Mehrere Genossenschaften möglich. Partizipation bei Aussenraum.»

«Möglichst offenes und kompetitives Verfahren sowohl bei Bauträgern als auch Planern. Partizipation und Kleintätigkeit des Prozesses fördern Heterogenität.»

«Mögliche Formulierung: Gesamtkonzept: Bebauungsplan besser, so lässt sich Dichtebestimmung aus 3Z= anpassen, ÜZ auf 0.6 erhöhen. Aussenraumgestaltung: Einbeziehung von Anspruchsgruppen drin lassen, «ggf.» streichen. Weitere Partizipation im Auswahlverfahren. Weitere Information der Anspruchsgruppen über politischen Prozess. Klärung der Frage: Wie wird (bzw.) mit Dissensthemen umgegangen? Ist bei Entscheid der Stadtrat relevant, da Dissensthema von vielen/von einzelnen vertreten wurde? Koordination über G-Net willkommen.»

«Partizipation nicht nur bei Aussenraum.»

«Wenn möglich 1 Bauträger. Rasche, zeitnahe Vergabe und Umsetzung.»

7.8 Ökologischer Standard

- umfasst die Merkmale ökologischer Standard, technischer Standard, Mobilität

Grundkonsens	Konkretisierung	Teilvoten	Mögliche Formulierung in Ausschreibung
autoarm, wenige Tiefgaragenstellplätze, insgesamt wenige Parkplätze und viele Veloparkplätze		unterschiedliche Vorstellungen über die konkrete Zahl	Das Areal ist autoarm zu gestalten, (d.h. es sind ... Parkplätze/Wohnung anzubieten.) Die Anzahl der Tiefgaragenparkplätze ist möglichst gering zu halten. Zudem sind ... Veloparkplätze vorzusehen. Der technische Standard des Bauprojekts ist möglichst wenig aufwändig zu gestalten.
Mobility Standort			
technischer Standard niedrig bis mittel			

Dissensthema	Dissensposition 1	Dissensposition 2
2'000-Watt-Gesellschaft	Orientierung an 2'000-Watt-Gesellschaft	2'000-Watt als Standard vorgeschrieben
Label	Kein Label	Label

Erläuterung zu Konkretisierung, Teilvoten und Dissens:

→ Während die ökologische Ausrichtung prinzipiell unbestritten ist, ist man uneinig, in welchem Ausmass auf dem Areal ein nachhaltiger Lebensstil gefördert werden sollte. Dies wird besonders bei der Diskussion um die Anzahl der Parkplätze, und ein verkehrsfreies Areal deutlich. Man ist zwar einig, dass es bezüglich Parkplätzen auf Grund der Lage eine Reduktion geben kann. Nicht klar ist allerdings, ob das heisst, man orientiert sich z.B. am Standard «Tribchen» oder, ob man noch einen Schritt weiter geht und insgesamt ein autoarmes/autofreies Quartier entwickelt.

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Orientierung an 2'000 Watt-Gesellschaft ohne Label. Die Überbauung und deren Betrieb sollen einen nachhaltigen Lebensstil ermöglichen und fördern.»

«Verzicht auf die Ideologie «2'000-Watt-Gesellschaft». Dafür Festlegung eines «Minergie-Standards».»

«Label notwendig 2'000 Watt Areal»

«Autoarme Siedlung planen»

«Es sind Wohnungen ohne PP anzubieten. Verzicht auf Tiefgarage soll auch möglich sein. Velo-PP sind gedeckt vorzusehen.»

«Das Areal ist weitgehend autofrei zu gestalten. Parkplätze für Warenlieferung und Umschlag, in reduziertem Umfang für Besucher/Kunden und Carsharing. Keine Labelpflicht. Anforderungen der 2'000-Watt-Gesellschaft sind anzustreben oder zu übertreffen.»

«Orientierung an 2'000-Watt-Gesellschaft. Kein Label für kluge Lösungen!»

«Autoarm, Mobility-Standort, viele gedeckte Veloabstellplätze, Label für gute Gebäudehülle, energetischer Standard, 2'000-Watt-Areal»

«Bitte kein Label. 2'000 Watt sind jedoch anzustreben oder besser zu unterbieten. Auto arm.»

Stellungnahme IG Industriestrasse:

Spalte Stellungnahme vom 18.09.2013

Einführungsvorschlag:

Das Areal ist weitgehend autofrei zu gestalten. Parkplätze sind lediglich für die Warenanlieferung, den Umschlag, das Gewerbe, und in einem reduzierten Umfang für Besucher/Kunden, für das Carsharing anzubieten.»

7.9 Auf Karten gesammelte Anliegen der Teilnehmenden beim zweiten runden Tisch

Zum Schluss der Veranstaltung wurden die Teilnehmenden aufgefordert, zusätzliche Aspekte und «weiche Anforderungen» einzubringen, die noch zusätzlich zu bedenken sind oder die nicht vergessen werden dürfen. Hierbei wurden folgende Stichworte notiert:

- Dichte über BZO = was städtebaulich maximal möglich ist
- Erdgeschoss ≠ Wohnnutzung
- Durch Freiraum- und günstige Produktionsräume-Vernetzung kann innovative Lebens-«Kunst» entstehen.
- Parterre-Nutzung für lebendiges Leben (Ateliers, Läden, Begegnungszonen, Werkstätten usw.)
- Freier Markt auch bei den Genossenschaften! (nicht nur bei allen anderen: Gewerbe/Lebensmittel usw.)
- Etappierung unbedingt wenn sinnvoll oder möglich. => nachsichtig und umsichtig bauen im Tempo. Unnötiges freistehen vermeiden!
- Autofrei
- Urban gardening, Kleintierhaltung in gemeinsamen Aussenbereichen
- Kultur m² soll in verschiedenen Formen weiter getragen werden
- Keine Tiefgarage
- Grosse Anforderungen treiben Preise in die Höhe!
- Familienwohnungen, Alterswohnungen: Anzahl
- Bauliche + kulturelle Identität erhalten/stärken
- Weitere Partizipation (weitere Anspruchsgruppen bei Kriterien Auswahl Bauträgerschaft)
- Kulturräume (Ateliers + Veranstaltungsorte) mit sehr günstigen Mieten (teils subventioniert)?
- Mittelfristig Erhalt Haus Nr. 15/17

Stellungnahmen vom 18.09.2013

«Dichte über BZO = was städtebaulich maximal möglich ist. Die städtebauliche Dichte ist über eine Gesamtkonzeption (Bebauungsplan) zu ermitteln. Die Dichtebestimmung der BZO ist ggf. anzupassen. (Steigerung von 0.4 auf 0.6)

Erdgeschoss ≠ Wohnnutzung

Durch Freiraum und günstige Produktionsräume – Vernetzung kann innovative Lebens-«Kunst» entstehen.

Parterre-Nutzung für lebendiges Leben (Ateliers, Läden, Begegnungszonen, Werkstätten usw.)

Freier Markt auch bei den Genossenschaften! (nicht nur bei allen anderen: Gewerbe/Lebensmittel usw.)»

7.10 Allgemeine Stellungnahmen am 18.9.2013

«Allgemein: Die Industriestrasse gehört den «Stadtbewohnern» nicht nur den heutigen «Anwohnern».»
 «Gestaffelter Baurechtszins muss tiefe Mieten ermöglichen.»
 «Wie hoch darf die «Rendite» bei Genossenschaften sein? Max. 3 %?»
 «Attikawohnungen können Finanzquellen sein für günstige Wohnungen und Ateliers: Viele kleine Attikas, Familienwohnungen unten»
 «Günstiger macht: hohe Ausnutzung, Organisation alles bei 1 Person/1 Trägerschaft»
 «Mögliche Folge: Projekt = heutiger Standard. Zusatz-Effort gewünscht. z.B. mit heutigen Ergänzungen = Vorbildprojekt.»
 «Wie geht man mit Korrekturvorschlägen der IG um?»
 (Feedback an Veranstaltung: Die HSLU wird die Korrekturvorschläge basierend auf ihren Aufzeichnungen nochmals prüfen)
 «Der «Geist» der Initiative, bestimmt durch Partizipation, Mitbestimmung, und Etappierung soll erhalten werden, indem man bei Auswahl des ausführenden Architekturbüros darauf achtet, dass dieses den Geist mitnehmen kann in den weiteren Prozess.»

Stellungnahme IG Industriestrasse:

«Vorwort: Mit Ernüchterung haben wir festgestellt, dass viele den Luzerner Stimmbürger und Stimmbürgerinnen von uns kommunizierten Werte, die zum Abstimmungsergebnis vom 23. September 2012 führten, verwässert worden sind. Wir hoffen mit dieser Stellungnahme mit Änderungs-/Ergänzungsvorschlägen noch etwas zum Besseren bewirken zu können.»

zu 1. Ausgangslage, Abs. 1

Änderung/Ergänzungsvorschlag des Satzes:

Änderungen/Ergänzungen:

«Der Verkauf an die Allreal Generalunternehmung wurde durch die Stimmbürgerschaft abgelehnt, während die Initiative angenommen wurde, die verlangt, dass die Industriestrasse gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abgegeben wird.»

Ergänzungsvorschlag:

«Der Verkauf an die Allreal Generalunternehmung wurde durch die Stimmbürgerschaft abgelehnt, während die Initiative angenommen wurde, die verlangt, dass die Industriestrasse gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abgegeben wird und Raum für Kleingewerbe, kreativer Kultur, bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Die heutige Identität soll dabei gewahrt werden.»

Kommentar zum Ergänzungsvorschlag:

Es werden nur die «juristischen Ziele» im Bericht angegeben. Die Initiative hat immer aus fünf gleichberechtigten Bestandteilen bestanden. Zwei klaren juristischen Forderungen und drei «weichen» Forderungen. Diese Ergänzung im Text ist wichtig für das Verständnis des Berichtes.

Ergänzungsvorschlag zu Punkt 10. Absatz 2, Formelles Verfahren

Als nächste Schritte folgen:

Der Stadtrat entscheidet, wie er mit den Dissensthemen umgehen wird.

Auf dieser Basis erarbeitet die Dienstabteilung Immobilien zuhanden des Stadtrats die Ausschreibungsunterlagen.

Die BK und die GPK werden über die Ausschreibungsunterlagen informiert. Gleichfalls werden die am Partizipationsverfahren beteiligten Vertreter über die Ausschreibung informiert.

Der Stadtrat verabschiedet die Ausschreibungsunterlagen.

Die Öffentlichkeit wird informiert und die Ausschreibungsunterlagen publiziert.

Der Stadtrat wählt die Trägerschaft aus, die BK und GPK werden über den Entscheid informiert.

Der B+A «Abgabe Grundstück an Trägerschaft im Baurecht» wird dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

Kommentar Ergänzungsvorschlag Punkt 10:

Obwohl zu diesem Zeitpunkt keine direkte Einflussnahme der am Partizipationsverfahren Teilnehmenden existiert, erachtet es die IG Industriestrasse als ein wichtiger Punkt.

Schlusswort:

Die IG Industriestrasse hofft, dass diese Stellungnahme und mit Vorschlägen auch bei der Gewichtung der Dissenspunkte durch den Grosstadtrat Berücksichtigung findet.»

7.11 Rückmeldungen zum partizipativen Prozess am Schluss der dritten Veranstaltung

«Vorgehen und Verfahren werden als positiv bewertet, allerdings wird erst zum Schluss, nach der Entscheidung durch den Stadtrat und der Fertigstellung des Bauprojektes klar sein, ob es eine «Alibi Übung» war.»

«Man hätte Prozess anders aufgleisen sollen, da mit dem jetzigen Ergebnis in den Parteien gegebenenfalls noch Gegenwind zu erwarten ist. Szenarien hätten den «sozialen Gegenwert», den man z.B. durch günstigen Baurechtszins erhält klarer aufzeigen sollen.»

«Worte und Formulierungen können viele Veränderungen bewirken. Insofern ist es wichtig im Bericht, im Rahmen der weiteren politischen Kommunikation und auch im Ausschreibungstext gute Formulierungen zu suchen.»

«Prozess einerseits als persönlich tolle Erfahrung, andererseits als Möglichkeit für Stadt, von guten Inputs aus der Bevölkerung und ehrenamtlichem/kostenlosen Engagement Gebrauch zu machen.»

«Es ist noch unklar, welche Botschaft Parteienvertreter weitertragen und «was effektiv kommt». Fehlendes «Commitment» der Parteivertreter führt zu Unsicherheit. Ziel wäre es, dass anwesende Parteivertreter «ja sagen» zu Ergebnissen des Prozesses»

«Teilnehmende des Prozesses sind kein Entscheidungsgremium, insofern können sie nur Empfehlungen einbringen. Skepsis gegenüber dem Prozess und auch darüber, ob die vertretenen Anspruchsgruppen die Stadtbevölkerung repräsentieren. Politik muss sich nicht an die Empfehlungen halten. Abschliessend entscheidet der grosse Stadtrat.»

«Es hätte klarer kommuniziert werden sollen, wie weit Partizipation führt => Enttäuschung: kein Entscheidungsgremium. Es wäre auch zu klären gewesen, inwiefern IG Industriestrasse als Initiativkomitee spezielle Rolle im Partizipationsprozess zukommt und, ob sie mehr zu sagen hat als andere. Schliesslich geht es hier auch um Lebenserhalt. IG Industriestrasse sollte weiter informiert werden.»

«IG Industriestrasse hat intern demokratisch aushandeln müssen, was die eigene Position ist, was mit dem Areal geschehen soll. Insofern ist auch IG Industriestrasse am Prozess gewachsen: Es wurde Genossenschaft gegründet, Strassenfest durchgeführt, man identifiziert sich mit Stadt und Politik. Vertreter IG Industriestrasse fühlen sich als Teil, die Unterstellung von Eigeninteresse ist nicht gerechtfertigt.»

«Prozess hätte anders gestaltet werden sollen. Diskurs hat gefehlt im Prozess. Auch ist unklar, wie es mit unterschiedlichen Positionen/Dissensthemen weiter geht. Ggf. hätte man auch Vertreter der Politik als Anspruchsgruppen raus lassen sollen, dafür klarer Inputs erarbeiten, die Politik dann verarbeiten kann. => Durch Durchmischung keine Annäherung möglich.»

«Man sollte im grossen Kontext denken. Hier stellt sich z.B. die Frage, welche Gesamtstrategie Stadt für Kultur hat?»

«An Prozess beteiligt waren zwei Arten von Leuten: A) Leute, die heute auf dem Areal wohnen, B) politische Vertreter, die später auch «nein» sagen können und das Risiko vermitteln, die Ergebnisse des Prozesses später abzuschliessen. Es braucht wie bei KKL auf dem Industriestrasseareal ein Projekt mit eigenem «Geist». Zudem braucht es Mut, mal etwas anderes zu machen, Toleranz und Grosszügigkeit für Unterstützung der Anliegen der IG Industriestrasse.»

«Es besteht Unsicherheit, weil keine Diskussion stattgefunden hat.»

«Wenn mal ein Kompromiss besteht, sollte man diesen nicht mehr angreifen und nicht mehr in Frage stellen.»

«Es hätte mehr Zeit für Unterlagenstudium geben sollen. Zudem ist nicht klar geworden, wie mit dem festgehaltenen Dissens weiter umgegangen wird, sind hier Proportionalitäten relevant?»

8. Empfehlungen des auftragnehmenden Teams der Hochschule Luzern zum weiteren Verfahren

- Das Team der Hochschule Luzern empfiehlt der Stadt Luzern, die Ergebnisse des partizipativen Prozesses weitestmöglich in den formellen Prozess einzuspeisen. Dies bedeutet insbesondere, den erzielten Grundkonsens und die erarbeiteten Kompromisse zu berücksichtigen sowie die verbleibenden Dissenspunkte und die Stellungnahmen ernsthaft abzuwägen.
- Das Team hat im Laufe des Prozesses die Erfahrung gemacht, dass sich die zwei unterschiedlichen Abstraktionsniveaus von visionären Ideen und Planungssprache nicht immer in Passung bringen lassen. Die Vision eines vielfältigen und eigenständigen Wohn-, Arbeits- und Kulturgebiets sollte in den formellen Prozess mit einfließen.
- Der Prozess stellt in der Stadt Luzern eine Pionierleistung dar und in diesem Sinn auch ein Lernprozess. Die Hochschule Luzern empfiehlt, im weiteren Verfahren bzw. für Elemente des Bauprojektes zu gegebenen Anlässen ein partizipatives Vorgehen zu erwägen.
- Um die Kontinuität zu fördern, wird vorgeschlagen, den formalen Prozess durch einen konsultativen Fachrat zu begleiten. Ausgewählte Beteiligte des informellen Prozesses sowie ggf. externe Experten wie Vertreter von nicht involvierten Genossenschaften mit vorbildlicher Projekterfahrung können als konsultativer Fachrat fungieren. Damit werden die im informellen Prozess erarbeiteten Anforderungen ernst genommen und fördern auch zukünftig das gegenseitige Vertrauen.
- Insgesamt ist bei der Entwicklung einzelner Areale eine Gesamtbetrachtung des Quartiers wünschenswert. Für bestimmte Problemstellungen ist auch eine Betrachtung über das Quartier hinaus anzustreben, um beispielsweise für das Angebot günstiger Kulturräume eine gute Lösung zu finden.
- Das Team der Hochschule Luzern empfiehlt die Fortsetzung partizipativen Vorgehens auch in anderen Planungsverfahren, da diese zu einer erweiterten Perspektive und zur Vertrauensbildung beitragen.

9. Formelles Verfahren nach Beendigung des informellen partizipativen Verfahrens

Der Bericht der Hochschule Luzern wird dem Stadtrat zur Kenntnisnahme und der Baukommission (BK) und Geschäftsprüfungskommission (GPK) zur Information vorgelegt. Anschliessend wird die Öffentlichkeit über die Resultate des partizipativen Prozesses orientiert. Damit ist der partizipative Prozess abgeschlossen.

Als nächste Schritte folgen:

Der Stadtrat entscheidet, wie er mit den Dissensthemen umgehen wird.

Auf dieser Basis erarbeitet die Dienstabteilung Immobilien zuhanden des Stadtrats die Ausschreibungsunterlagen.

Die BK und die GPK werden über die Ausschreibungsunterlagen informiert.

Der Stadtrat verabschiedet die Ausschreibungsunterlagen.

Die Öffentlichkeit wird informiert und die Ausschreibungsunterlagen publiziert.

Der Stadtrat wählt die Trägerschaft aus, die BK und GPK werden über den Entscheid informiert.

Der B+A «Abgabe Grundstück an Trägerschaft im Baurecht» wird dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

10. Anhang

10.1 An den Vorgesprächen Beteiligte

Folgende Personen nahmen an den Interviews teil:

IG Industriestrasse

- Gruppeninterview: Claudia Tolusso, Michelle Grob, Harry van der Meijs, Orpheo Carcano, Heinz Marti, Vera Blättler, Michael Greppi, This Grossmann, Giusto Derungs, Stefan Davi, Philippe Ambühl

Benachbarte Eigentümer/Eigentümer Nachbargrundstücke

- Gruppeninterview: Peter Bürki (Peter Bürki AG), Thomas Gmür (Transport- und Lagerhausverwaltungs AG), Roland Hergert (Transport- und Lagerhausverwaltungs AG), Matias Müller (Pensionskasse Luzern Verwaltung), Peter Sigrist (Eigentümergeinschaft Kellerstrasse 46)
- Stephan Marty (ewl energie wasser luzern)

Genossenschaften

- Vertreter G-Net: Lukas Berger (WOGENO), Daniel Burri (LBG), Florian Flohr (ÖeWL), Bruno Koch (ABL), Andi Willinig (EBG)
- gwi, gemeinnützige Genossenschaft Industriestrasse: Michael Greppi, Pascal Hofer, Elia Malevez, Harry van der Meijs

Bewohner/innen Nachbargrundstücke

- Gruppeninterview: Philipp Ambühl (Vertreter Gewerbe), Petra Breitschmid, Franziska Kolb, Heinz Marti (Vertreter Gewerbe), Sarah Schwarz, Adrian Steiger

Benachbarte Gewerbetreibende

- Gruppeninterview: Heiri Michel, Arjen Faber (Gassenküche), Heinz Marti, Ivan Bühler, Max Lehmann, Markus Stücheli, (Casa Spitex)

VertreterInnen Gewerbe/Kultur Stadt Luzern

- Alexander Gonzalez (Präsident Wirtschaftsverband Stadt Luzern)
- Catherine Huth (IG Kultur)

Vertreter/innen Quartiervereine/Quartierarbeit

- Gruppeninterview: Roland Auf der Maur (Verantwortlicher Bau, Quartiergemeinschaft Sternmatt), Heinrich Bachmann (Vizepräsident des Quartiervereins Tribschen Langensand)
- Regula Hurschler (Quartierarbeit Moosmatt)

VertreterInnen Fraktionen des Grossen Stadtrates Luzern

- Korintha Bärtsch (Grüne Fraktion)
- Marcel Budmiger und Max Bühler (SP Fraktion/Jusos)
- Reto Derungs (CVP Fraktion)
- Rieska Dommann (FDP Fraktion)
- Marcel Lingg (SVP Fraktion)
- András Özvegyi (GLP Fraktion)

Vertretung Stadtverwaltung

- Gruppeninterview: Rosie Bitterli, Martin Bürgi, Urs Dossenbach, Ruedi Frischknecht, Paolo Hendry, Patricia Hirschi, Deborah Höltschi, Manuela Jost, Christoph Nick, Friederike Pfromm, Gregor Schmid
- Jürg Rehsteiner (Stadtarchitekt)

10.2 Gesprächsleitfaden

Die Vorgespräche erfolgten gestützt auf folgenden Gesprächsleitfaden, der von der Hochschule Luzern erarbeitet und vor dem ersten Einsatz von der Projektleitung der Stadt ergänzt wurde.

Partizipationsprozess Industriestrasse Luzern

Leitfaden Interview

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
11.03.2013

1. Ort und Identität

- 1.1 Wie würden Sie die Identität dieses Gebiets beschreiben?
- 1.2 Welche Potenziale und Risiken ergeben sich Ihrer Meinung nach aus dem stadträumlichen Kontext? (ev. konkret erwähnen: EWL, Gassenküche, Bar 59)
- 1.3 Welche Bedeutung hat aus Ihrer Sicht die Geschichte des Umfelds und/oder einzelner Elemente daraus? Was sollte davon Ihrer Meinung nach im Projekt berücksichtigt werden?

2. Nutzung

2.1 Gemäss Abstimmungstext steht für das Areal gemeinnütziger Wohnungsbau als künftige Nutzung im Vordergrund. Welche weiteren künftigen Nutzungen sind Ihrer Meinung nach an diesem Ort zu realisieren:

- ☐ Gewerbe
- ☐ Gastronomie
- ☐ Kultur
- ☐ Soziale Infrastrukturen
- ☐ Halbüffentlicher/öffentlicher Raum
- ☐ Andere:

2.2 Welche Schwerpunkte aus den genannten Nutzungen würden Sie setzen?

3. Künftige Zielgruppen

- 3.1 Welche Zielgruppen sollen inskünftig an der Industriestrasse wohnen und arbeiten?
- 3.2 Welche Rolle spielen dabei die heutigen Nutzer/innen?

4. Inhalte

4.1 Welche thematische Anforderungen sind Ihnen bei der Realisierung besonders wichtig? Bitte möglichst konkretisieren!

- ☐ Ökonomische Nachhaltigkeit (Wirtschaftlichkeit)
- ☐ Ökologische Nachhaltigkeit
- ☐ Soziale Nachhaltigkeit
- ☐ Urbane Vielfalt; welche ...
- ☐ Städtebauliche Bezüge; welche ...
- ☐ Architektonische Qualität; welche ...
- ☐ Geschossigkeit; welche ...
- ☐ Qualität der Freiflächen; welche ...
- ☐ Weitere ...

5. Bauträger

5.1 Welche Anforderungen haben Sie an den künftigen Bauträger?

- ☐ Ideell, und zwar ...
- ☐ Ökonomisch, und zwar ...
- ☐ Ökologisch, und zwar ...
- ☐ Sozial, und zwar ... (z.B. Zusammensetzung künftiger Nutzer/innen; programmatisch)
- ☐ Bezug zum Ort, und zwar ...
- ☐ Andere: ...

6. Prozess

6.1 Welche Erwartungen haben Sie an den Planungsprozess?

6.2 In welcher Form möchten Sie zukünftig einbezogen sein? Würden Sie sich persönlich zur Mitarbeit im Prozess zur Verfügung stellen?

6.3 Wie stellen Sie sich die Zeitdimension vor?

6.4. Welche Rolle soll Ihrer Meinung nach die Stadt Luzern als Grundeigentümerin im Prozess einnehmen?

7. Kompromissbereitschaft

7.1 Inwiefern sind Sie bereit, von Ihren eigenen Vorstellungen und Positionen zugunsten einer gemeinsam getragenen Lösung abzurücken?

7.2 In welchen Fragen können Sie sich Kompromisse vorstellen?

7.3 Sind Sie bereit, einen ausgehandelten Konsens mitzutragen? Was heisst das für Sie?

8. Weiteres

8.1 Haben Sie Vorschläge oder Anliegen, die bisher nicht zu Wort kamen?

10.3 Grundlagen/Literatur und Inputs externer Spezialisten

Die Hochschule Luzern konnte sich bei der Analyse auf bereits vorhandenes Informationsmaterial stützen:

- Das von A. Rigert und P. Bisang im Jahr 2010 verfasste Dokument «Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof» enthält eine Bestandsanalyse, in der Aussagen zu den Themen Topografie, Erschliessung, Stadtstrukturen, Fernbezüge, Freiraumstrukturen, Denkmalpflege, Geologie, Altlasten, Elektrosmog und Grundbuch/Dienstbarkeiten gemacht werden.
- Das im Jahr 2011 durch H. Remund verfasste Ausschreibungsdokument «Projektwettbewerb für Architekten und Investoren. Industriestrasse Luzern» liefert planungsrechtliche Informationen und macht Aussagen zu den Themen Städtebau, Freiraum und Ökologie, Schutzobjekte sowie Topographie.
- Die in den Jahren 2012 bzw. 2013 durch H. Remund verfassten Dokumente «Entwicklungskonzept Industriestrasse Luzern. Entscheidungsgrundlage zum Vorgehen» und «Entwicklungskonzept Industriestrasse Luzern. Ergebnisse aus dem Workshop 1» liefern Informationen zu den Themen Erhalt bestehender Strukturen, Baudichte, Baurecht und Baurechtzins, Mietzinsvorgaben, Wohnbauformen und Vermietungsmodelle, Finanzierungsmodelle sowie Bauträgerschaft.
- Weitere Inputs lieferten die seitens der IG Industriestrasse erarbeiteten Analyseergebnisse z.B. zu Faktoren, die die heutige Identität prägen (z.B. Kultur, Gewerbe usw., Langsamverkehr), sowie zur vorhandenen Bausubstanz.

Die Hochschule Luzern wurde ausserdem von dem Architekten Cla Büchi als externem Spezialisten unterstützt. Cla Büchi engagiert sich bereits als externer Berater der IG Industriestrasse. Im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse brachte er sein Fach- und Insiderwissen bezüglich der heutigen Gegebenheiten auf dem Industriestrasassenareal und der bestehenden Strukturen (insbesondere der historischen Bausubstanz) während der hierfür einberufenen Projektsitzungen ein. Darüber hinaus stellte er verschiedene, die Analyse ergänzende Unterlagen zur Verfügung: Neben (zum grossen Teil) selbst verfassten Zeitungsartikeln waren das historische und selbst erstellte Pläne und Studien.

Vorgehen

Die in den oben genannten, vorausgehenden Studien durch Externe bereits erarbeiteten Ergebnisse sind zu Gunsten der Verankerung in die Grobanalyse eingeflossen, wurden jedoch vom Analyseteam der Hochschule Luzern reflektiert, konkretisiert und abschliessend ergänzt und zusammengefasst. Im Wesentlichen stützte sich das Analyseteam bei der Untersuchung aber auf die während der Ortsbegehung und durch Sichtung vorhandener Pläne und Orthofotografien gewonnenen Erkenntnisse.

Gegenstand der Analyse war, über das eigentliche Industriestraszen-Geviert hinausgehend, ein keilförmiger Perimeter, der im Süden durch den Geissensteinring, im Norden durch die Tribschenstrasse und im Westen durch das Bahnareal begrenzt ist. In zwei «Zoom-Schritten» wurden sowohl das Industriestraszen-Geviert im Speziellen als auch der weiter gefasste umgebende Perimeter hinsichtlich folgender Themen untersucht:

- Lage in der Stadt
- Anbindung/Abgrenzung
- Geometrie/Massstäblichkeit
- Heterogenität/Vielfalt
- Zugänglichkeit
- «Industrie»-Charakter

10.4 Beteiligte Runder Tisch I und II und Veranstaltung III

Eingeladene/Teilnehmende

Benachbarte Eigentümer/Eigentümer Nachbargrundstücke

- Thomas Gmür (Transport- und Lagerhausverwaltungs AG)

Bewohner/innen und Nutzer/innen Nachbargrundstücke

- Heiri Michel (Vertreter Gewerbe: Grottino und Baulager)
- Adrian Steiger (Vertreter Bewohner/innen)

VertreterInnen IG Kultur/Wirtschaftsverband Stadt Luzern

- Armin Meienberg (Präsident IG Kultur), Catherine Huth (Geschäftsleitung IG Kultur)
- Urs Lenherr (Vorstand Wirtschaftsverband), Martin Estermann (Vorstand Wirtschaftsverband)

VertreterInnen Quartiervereine

- Roland Auf der Maur (Verantwortlicher Bau, Quartiergemeinschaft Sternmatt)
- Heinrich Bachmann (Vizepräsident des Quartiervereins Tribtschen Langensand)

VertreterInnen IG Industriestrasse

- Philipp Ambühl (Pressesprecher)
- Orpheo Carcano (Kulturschaffender und Bewohner)
- Michael Greppi (Künstler und Bewohner)
- Elia Malevez (Architektin)
- Harry van der Meijs (Stadtentwickler und Architekt) (nur RT I)
- Claudia Tolusso (Künstlerin)
- Stephan Davi (Künstler)

VertreterInnen Fraktionen des Grossen Stadtrates Luzern

- Korintha Bärtsch (Grüne Fraktion)
- Marcel Budmiger (SP Fraktion/Jusos) (RT I und III)
- Luzia Vetterli (SP Fraktion/Jusos) (RT II)
- Reto Derungs (CVP Fraktion)
- Rieska Dommann (FDP Fraktion)
- Marcel Lingg (SVP Fraktion)
- András Özvegyi (GLP Fraktion)

Vertretung Stadtverwaltung

- Urs Dossenbach, Kommunikation (beobachtend)
- Manuela Jost (Baudirektion/Auftraggeberin)
- Patricia Hirschi, Immobilien
- Christoph Nick (Finanzdirektion)
- Friederike Pfromm (Immobilien/Eigentümerin)

Moderation und fachliche Begleitung durch Mitarbeitende der Hochschule Luzern

- Amelie Mayer (HSLU – T&A)
- Colette Peter (HSLU – SA)
- Ulrike Sturm (HSLU – T&A)
- Jörg Schumacher (HSLU – T&A)
- Alex Willener (HSLU – SA)

10.5 Szenarien

Folgende drei Szenarien (blau, orange, grün) wurden durch das Team der Hochschule Luzern als Grundlage für die weitere Diskussion der Konsens- und Dissenspunkte erarbeitet:

Ausprägung Szenario: Blau					
Verhandlungsmasse					
rote Schrift: Ergänzung 26.6. / 9.7.2013					
Morphologischer Kasten Industriestrasse (Stand: Basis runder Tisch)					
Szenario Blau					
Thema Baurechtszins					
Grundlage Landwertberechnung	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb Hoher Wert 21 Mio. CHF	Grundstückspreise gemäss Wettbewerb Siegerprojekt 17 Mio. CHF	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb mittlerer Wert 12 Mio. CHF	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb unterer Wert 7 Mio. CHF	Buchwert 6.7 Mio. CHF
Höhe Berechnungsgrundlage Baurechtszins	2470 CHF	2000 CHF	1400 CHF	820 CHF	790 CHF
Preis pro m2 Grundstückfläche	Minderung aufgrund Abgabe im Baurecht +- 20%	gestaffelter Baurechtszins	Minderung aufgrund besonderer Auflagen	Minderung aufgrund Etappierung	ergänzt: Sofortzahlung
weitere Minderungs-massnahmen Baurechtszins	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre		
Laufzeit Baurechtszins					
Thema Bauprojekt					
Wohnformen	Familienwohnen	Wohnungsmix	gehobene Attikaapartments	Zumietbare Zimmer	Wohnstudios
Ausbaustandard Wohnungen	teilweise Rohbau	alles einfach	gemischt einfach bis mittel	gemischt einfach bis exklusive	
Wohnungsgrösse	4.5 Zi / 100 qm	4.5 Zi / 120 qm	4.5 Zi / 150 qm	Bauträger frei	
Mietpreise Maximal	4.5 Zi / 100 qm / 1500 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 1700 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2000 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2300 CHF	4.5 Zi / 100 qm/2300 CHF≥
Wohnfläche/Person	unter CH Durchschnitt (48 qm/Person)	CH Durchschnitt (48 qm/Person)	Über CH Durchschnitt (48qm / Person)	Durchschnitt Baugenossenschaften ZH (35qm / Person)	
Vergabekriterien für Mieter	Belegung gem. genossenschaftl. Standard / Praxis	Keine Vergabekriterien	Einkommensgrenzen für alle	Einkommensgrenzen für Anteil	Belegungsvorschriften für alle
Art des Gewerbes	Zusammenhängende Dienstleistungsfläche von mind. 2000 qm	Dienstleistungsflächen kleinteilig 40 Pers.	Dienstleistungsflächen kleinteilig flexibel	Produzierendes Gewerbe	"Tankstellenshop"
Ausbaustandard Gewerbe	teilweise Rohbau	alles einfach	gemischt einfach bis mittel	gemischt einfach bis exklusive	
Gewerbemieten	marktkonform	teils günstige Mieten, teils quasi unentgeltlich	teils marktkonform, teils günstig		
bauliche Dichte (gem. Wettbewerb=alte BZO)	20'000 (max. Wert Ausschreibung)	17'000 (wie überarbeitetes Projekt Wettbewerb)	< 17'000	ergänzt: Maximalwert städtebaulich möglich	
Erhalt Bausubstanz langfristig	Keine	Käslager	Porzellanfabrik	Erhalt von Spuren (z.B. Gleise)	
Nutzbarkeit der Altbauten	Heutige Nutzung / Preis gleich Heute	Heutige Nutzung / Preis höher als Heute	Neue Nutzung / Preis gleich Heute	Neue Nutzung / Preis höher als Heute	
Aussenraum	ÜZ gemäss BZO	ÜZ unter BZO, d.h. grösserer Aussenraum	Kein privater Aussenraum	teils privat (bsp. Dachflächen) / teils halböffentlich	Nur privat
ökologischer Standard	Minergie	Minergie Eco	2000-Watt	Kein Label	Verwendung von Materialien mit reduz. CO2-Anteil
technischer Standard	niedrig bis mittel	hoch (Geb.leitsystem, vernetzte Geräte, etc.)			
Mobilität	autofrei	autoarm (nur Zulieferung)	gemischt autoarm bis autofrei	keine Tiefgarage	wenige TG-Plätze
Thema Kultur (ergänzt am 09.07.13:)					
Räume für Kultur	kein Erhalt	Erhalt komplett (mit niedrigen Mieten)	Erhalt teilweise (mit verschiedenen Miethöhen)		
Art der kulturellen Nutzung	Handwerk, Ateliers	Kulturräume (Veranstaltungsort)			
Thema Prozess					
Trägerschaft	Baugenossenschaft einzeln	Baugenossenschafts-Konsortium	Fokus Luzerner Genossenschaften		
Aufteilung Grundstück	Parzellierung, einzelne Baurechtsverträge	Subkontrakte eine BGen. mit anderen	keine Aufteilung		
Etappierung	keine	2 Etappen (z.B. erst Bebauung ohne Käslager oder ohne Porzellanfabrik)	Mehrere Etappen (z.B. erst Bebauung ohne Käslager/ Porzellanfabrik, diese nacheinander)		
Vergabe Trägerschaft	Ausschreibung	Direktvergabe mit Koordination durch G-Net	Direktvergabe		
Vergabe Planerleistungen	Direktvergabe	Projektverfassende müssen durch Auswahlverfahren qualifiziert sein	Wenn mehrere Projektverfassende, müssen Projektteile aufeinander abgestimmt sein		
Partizipation künftiger Nutzender	Mitwirkung am Planungsprozess	Flexible Grundrisse (Mitsprache Mieter)	Flexible Aussenraum-gestaltung (Mitsprache Mieter/andere)	Keine Vorgaben	

[illegible]

Ausprägung Szenario Orange

Verhandlungsmasse

rote Schrift: Ergänzung 26.6. / 9.7.2013

**Morphologischer Kasten Industriestrasse (Stand: Basis runder Tisch)
Szenario Orange**

Thema Baurechtszins

Grundlage Landwertberechnung	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb Hoher Wert 21 Mio. CHF	Grundstückspreise gemäss Wettbewerb Siegerprojekt 17 Mio. CHF	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb mittlerer Wert 12 Mio. CHF	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb unterer Wert 7 Mio. CHF	Buchwert 6.7 Mio. CHF
Höhe Berechnungs- grundlage Baurechtszins Preis pro m2 Grundstückfläche	2470 CHF	2000 CHF	1400 CHF	820 CHF	790 CHF
weitere Minderungs- massnahmen Baurechtszins	Minderung aufgrund Abgabe im Baurecht +- 20%	gestaffelter Baurechtszins	Minderung aufgrund besonderer Auflagen	Minderung aufgrund Etappierung	ergänzt: Sofortzahlung
Laufzeit Baurechtszins	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre		

Thema Bauprojekt

Wohnformen	Familienwohnen	Wohnungsmix	gehobene Attikaapartments	Zumietbare Zimmer	Wohnstudios
Ausbaustandard Wohnungen	teilweise Rohbau	alles einfach	gemischt einfach bis mittel	gemischt einfach bis exklusive	
Wohnungsgrösse	4.5 Zi / 100 qm	4.5 Zi / 120 qm	4.5 Zi / 150 qm	Bauträger frei	
Mietpreise Maximal	4.5 Zi / 100 qm / 1500 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 1700 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2000 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2300 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2300 CHF:
Wohnfläche/Person	unter CH Durchschnitt (48 qm/Person)	CH Durchschnitt (48 qm/Person)	Über CH Durchschnitt (48qm / Person)	Durchschnitt Baugenossenschaften ZH (35qm / Person)	
Vergabekriterien für Mieter	Belegung gem. genossenschaftl. Standard / Praxis	Keine Vergabekriterien	Einkommengrenzen für alle	Einkommengrenzen für Anteil	Belegungsvorschriften für alle
Art des Gewerbes	Zusammenhängende Dienstleistungsfläche von mind. 2000 qm	Dienstleistungsflächen kleinteilig 40 Pers.	Dienstleistungsflächen kleinteilig flexibel	Produzierendes Gewerbe	"Tankstellenshop"
Ausbaustandard Gewerbe	teilweise Rohbau	alles einfach	gemischt einfach bis mittel	gemischt einfach bis exklusive	
Gewerbemieten	marktkonform	teils günstige Mieten, teils quasi unentgeltlich	teils marktkonform, teils günstig		
bauliche Dichte (gem. Wettbewerb=alte BZO)	20'000 (max. Wert Ausschreibung)	17'000 (wie überarbeitetes Projekt Wettbewerb)	< 17'000	ergänzt: Maximalwert städte- baulich möglich	
Erhalt Bausubstanz langfristig	Keine	Käslager	Porzellanfabrik	Erhalt von Spuren (z.B. Gleise)	
Nutzbarkeit der Altbauten	Heutige Nutzung / Preis gleich Heute	Heutige Nutzung / Preis höher als Heute	Neue Nutzung / Preis gleich Heute	Neue Nutzung / Preis höher als Heute	
Aussenraum	ÜZ gemäss BZO	ÜZ unter BZO, d.h. grösserer Aussenraum	Kein privater Aussenraum	teils privat (bsp. Dachflächen) / teils halböffentlich	Nur privat
ökologischer Standard	Minergie	Minergie Eco	2000-Watt	Kein Label	Verwendung von Materialien mit reduz. CO2-Anteil
technischer Standard	niedrig bis mittel	hoch (Geb.leitsystem, vernetzte Geräte, etc.)			
Mobilität	autofrei	autoarm (nur Zulieferung)	gemischt autoarm bis autofrei	keine Tiefgarage	wenige TG-Plätze

Thema Kultur (ergänzt am 09.07.13:)

Räume für Kultur	kein Erhalt	Erhalt komplett (mit niedrigen Mieten)	Erhalt teilweise (mit verschiedenen Miethöhen)	ergänzt am 09.07.13: Erhalt von 1500 m2	
Art der kulturellen Nutzung	Handwerk, Ateliers	Kulturräume (Veranstaltungsort) ergänzt am 09.07.13: kulturelle Produktionsstätten (Tanzstudie, Proberäume etc.) Kulturelle Repräsentationsräume			

Thema Prozess

Trägerschaft	Baugenossenschaft einzeln	Baugenossenschafts- Konsortium	Fokus Luzerner Genossenschaften		
Aufteilung Grundstück	Parzellierung, einzelne Baurechtsverträge	Subkontrakte eine BGen. mit anderen	keine Aufteilung		
Etappierung	keine	2 Etappen (z.B. erst Bebauung ohne Käslager oder ohne Porzellanfabrik)	Mehrere Etappen (z.B. erst Bebauung ohne Käslager/ Porzellanfabrik, diese nacheinander)		
Vergabe Trägerschaft	Ausschreibung	Direktvergabe mit Koordination durch G-Net	Direktvergabe		
Vergabe Planerleistungen	Direktvergabe	Projektverfassende müssen durch Auswahlverfahren qualifiziert sein	Wenn mehrere Projektverfassende, müssen Projektteile aufeinander abgestimmt sein		
Partizipation künftiger Nutzender	Mitwirkung am Planungsprozess	Flexible Grundrisse (Mitsprache Mieter)	Flexible Aussenraum-gestaltung (Mitsprache Mieter/andere)	Keine Vorgaben	

Ausprägung Szenario Grün
Verhandlungsmasse
rote Schrift: Ergänzung 26.6. / 9.7.2013

Morphologischer Kasten Industriestrasse (Stand: Besprechung G-Net)
Szenario Grün

Thema Baurechtszins

Grundlage Landwertberechnung	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb Hoher Wert 21 Mio. CHF	Grundstückspreise gemäss Wettbewerb Siegerprojekt 17 Mio. CHF	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb mittlerer Wert 12 Mio. CHF	Grundstückspreis gemäss Wettbewerb unterer Wert 7 Mio. CHF	Buchwert 6.7 Mio. CHF
Höhe Berechnungs- grundlage Baurechtszins Preis pro m2 Grundstückfläche	2470 CHF	2000 CHF	1400 CHF	820 CHF	790 CHF
weitere Minderungs- massnahmen Baurechtszins	Minderung aufgrund Abgabe im Baurecht + - 20%	gestaffelter Baurechtszins	Minderung aufgrund besonderer Auflagen	Minderung aufgrund Etappierung	ergänzt: Sofortzahlung
Laufzeit Baurechtszins	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre		

Thema Bauprojekt

Wohnformen	Familienwohnen	Wohnungsmix	gehobene Attikaapartments	Zumietbare Zimmer	Wohnstudios
Ausbaustandard Wohnungen	teilweise Rohbau	alles einfach	gemischt einfach bis mittel	gemischt einfach bis exklusive	
Wohnungsgrösse	4.5 Zi / 100 qm	4.5 Zi / 120 qm	4.5 Zi / 150 qm	Bauträger frei	
Mietpreise Maximal	4.5 Zi / 100 qm / 1500 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 1700 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2000 CHF	4.5 Zi / 100 qm / 2300 CHF	4.5 Zi / 100 qm/2300 CHFz
Wohnfläche/Person	unter CH Durchschnitt (48 qm/Person)	CH Durchschnitt (48 qm/Person)	Über CH Durchschnitt (48qm / Person)	Durchschnitt Baugenossenschaften ZH (35qm / Person)	
Vergabekriterien für Mieter	Belegung gem. genossenschaftl. Standard / Praxis	Keine Vergabekriterien	Einkommengrenzen für alle	Einkommengrenzen für Anteil	Belegungsvorschriften für alle
Art des Gewerbes	Zusammenhängende Dienstleistungsfläche von mind. 2000 qm	Dienstleistungsflächen kleinteilig 40 Pers.	Dienstleistungsflächen kleinteilig flexibel	Produzierendes Gewerbe	"Tankstellenshop"
Ausbaustandard Gewerbe	teilweise Rohbau	alles einfach	gemischt einfach bis mittel	gemischt einfach bis exklusive	
Gewerbemieten	marktkonform	teils günstige Mieten, teils quasi unentgeltlich	teils marktkonform, teils günstig		
bauliche Dichte (gem. Wettbewerb=alte BZO)	20'000 (max. Wert Ausschreibung)	17'000 (wie überarbeitetes Projekt Wettbewerb)	< 17'000	ergänzt: Maximalwert städte- baulich möglich	
Erhalt Bausubstanz langfristig	Keine	Käslager	Porzellanfabrik	Erhalt von Spuren (z.B. Gleise)	
Nutzbarkeit der Altbauten	Heutige Nutzung / Preis gleich Heute	Heutige Nutzung / Preis höher als Heute	Neue Nutzung / Preis gleich Heute	Neue Nutzung / Preis höher als Heute	
Aussenraum	ÜZ gemäss BZO	ÜZ unter BZO, d.h. grösserer Aussenraum	Kein privater Aussenraum	teils privat (bsp. Dachflächen) / teils halböffentlich	Nur privat
ökologischer Standard	Minergie	Minergie Eco	2000-Watt	Kein Label	Verwendung von Materialien mit reduz. CO2-Anteil
technischer Standard	niedrig bis mittel	hoch (Geb.leitsystem, vernetzte Geräte, etc.)			
Mobilität	autofrei	autoarm (nur Zulieferung)	gemischt autoarm bis autofrei	keine Tiefgarage	wenige TG-Plätze

Thema Kultur (ergänzt am 09.07.13:)

Räume für Kultur	kein Erhalt	Erhalt komplett (mit niedrigen Mieten)	Erhalt teilweise (mit verschiedenen Miethöhen)		
Art der kulturellen Nutzung	Handwerk, Ateliers	Kulturräume (Veranstaltungsort)			

Thema Prozess

Trägerschaft	Baugenossenschaft einzeln	Baugenossenschafts- Konsortium	Fokus Luzerner Genossenschaften		
Aufteilung Grundstück	Parzellierung, einzelne Baurechtsverträge	Subkontrakte eine BGen. mit anderen	keine Aufteilung		
Etappierung	keine	2 Etappen (z.B. erst Bebauung ohne Käslager oder ohne Porzellanfabrik)	Mehrere Etappen (z.B. erst Bebauung ohne Käslager/ Porzellanfabrik, diese naheinander)		
Vergabe Trägerschaft	Ausschreibung	Direktvergabe mit Koordination durch G-Net	Direktvergabe		
Vergabe Planerleistungen	Direktvergabe	Projektverfassende müssen durch Auswahlverfahren qualifiziert sein	Wenn mehrere Projektverfassende, müssen Projektteile aufeinander abgestimmt sein		
Partizipation künftiger Nutzender	Mitwirkung am Planungsprozess	Flexible Grundrisse (Mitsprache Mieter)	Flexible Aussenraum-gestaltung (Mitsprache Mieter/andere)	Keine Vorgaben	

Symbolischer Wert				
< 6.7 Mio. CHF				
< 790 CHF				
Clusterwohnungen (Gemeinschaftsbereich und Zimmer mit Bad)	Barrierefreie Wohnungen	Betreute Wohnungen	Studentenwohnungen	Gemeinschaftsraum
Anteil <2000 CHF / Rest frei				
Belegungsvorschriften für Anteil	altermässige Durchmischung			
Quartierladen (mit reg. Produkten, Bio)	Gastronomie	Krippe		
Begegnungsorte im halböffentlichen Aussenraum	ergänzt: Regelung zum Umgang mit Gassenküche			
Thematisieren von Nutzerverhalten	Produktion erneuerbarer Energien	Verwendung naturnahe Materialien		
insgesamt wenig PP (≤ 0.8 pro Wohnung)	Mobility-Standort	Elektrotankstelle		

10.6 Städtebauliche Grobanalyse

Partizipative Begleitung Industriestrasse

Städtebauliche Untersuchung

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTPA)

Hochschule Luzern
Technik & Architektur

Lage

Untersuchungsgebiet Industriestrasse



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTPA)

Lage



Untersuchungsgebiet Industriestrasse



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

2

Nähe

prägende Elemente in
der Nähe



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

4

Insel

Insellage durch
Barrierewirkung
einzelner Elemente

- Untersuchungsgebiet Industriestrasse
- mässige Barrierewirkung
- starke Barrierewirkung



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCP)

5

Richtungen und Grössen



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCP)

7

Richtungen und Grössen

- Industriestrasse
- Neustadt / Hirschmatt
- Tribtschen
- Steghof



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung

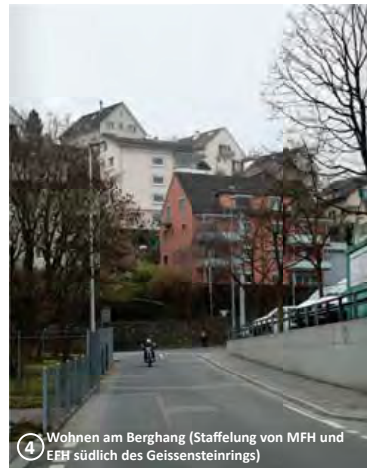
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCP)

Hochschule Luzern
Technik & Architektur

6

Vielfalt

Gebäudetypen und
Nutzungen in der
Umgebung



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCP)

Hochschule Luzern
Technik & Architektur

8

Vielfalt

Dienstleistungen,
Gewerbe und
Nahversorgung in der
Umgebung



4 Gastronomie (Restaurant Tribtschen)



5 Lebensmittel Nahversorgung (Denner)



2 Gastronomie / Unterhaltung (Bar 59)



6 Lebensmittel Nahversorgung (Manor)



3 Gastronomie (Grottino 1313)



7 Gewerbe (Boa)

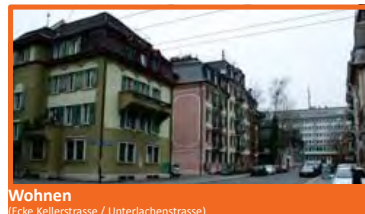
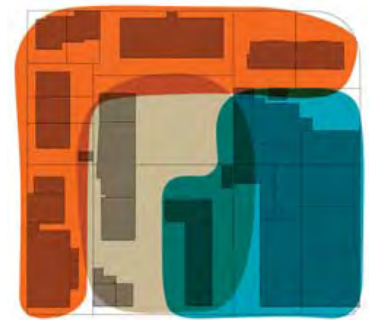
Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCP)

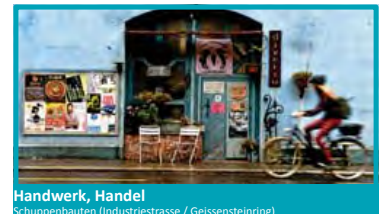
9

Vielfalt

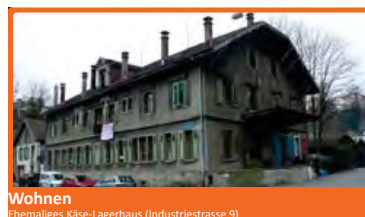
Unterschiedliche
Nutzungen auf dem Areal



Wohnen
Ecke Kellerstrasse / Unterlachenstrasse



Handwerk, Handel
Schuppenbauten (Industriestrasse / Geissensteining)



Wohnen
Ehemaliges Käse-Lagerhaus (Industriestrasse 9)



Kunst, Dienstleistung
Ehemaliges Porzellanlagerhaus (Industriestrasse 17)



Werkhof, Lager
Arealmitte



Handel
Ehemaliges Fabrikgebäude (Industriestrasse 15)

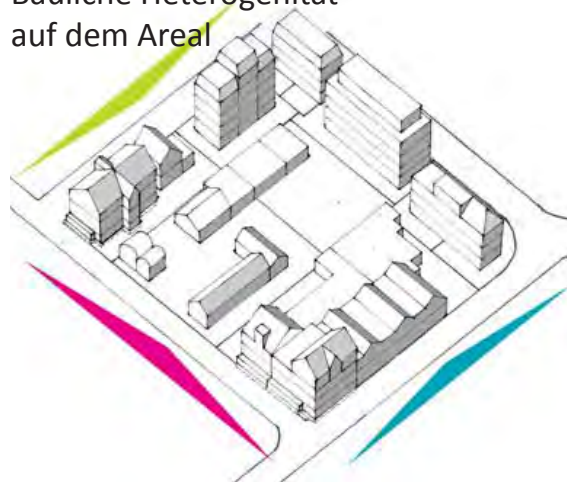
Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCP)

11

Vielfalt

Bauliche Heterogenität
auf dem Areal



Unterlachenstrasse



Industriestrasse



Geissensteinring

Historisch

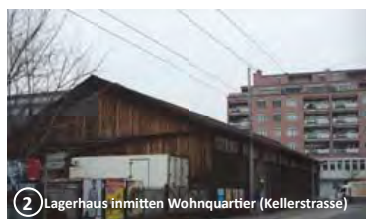
Industrielle Überreste in
der Umgebung



① Gleis-Überreste (Industriestrasse)



④ Verladerampe (Industriestrasse)



② Lagerhaus inmitten Wohnquartier (Kellerstrasse)



⑤ Überreste einer Dreschmaschine in Wohnhaus



③ Verladerampe (Industriestrasse)

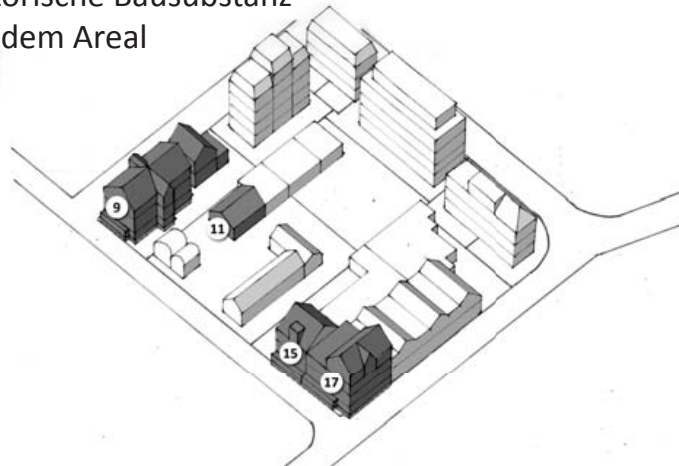


⑥ Werkhof / Lager zwischen Bahngleisen und Industriestrasse

Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung

Historisch

Historische Bausubstanz
auf dem Areal



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CC19)

13

Hauptakteur

Areal Industriestrasse als
Hauptakteur des Abends



Partizipative Begleitung Industriestrasse: Städtebauliche Untersuchung
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CC19)

15

Zugäng- lichkeit

Gute Zugänglichkeit

