



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Bevölkerungsantrag 145

Dieter Oswald, Corinne Küng und Mirjam Landwehr
namens der Antragstellenden
vom 14. November 2017
(StB 168 vom 28. März 2018)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
7. Juni 2018
entgegen dem Antrag des
Stadtrates abgelehnt.**

100% günstig wohnen und arbeiten im Areal Rösslimatt!

Der Stadtrat nimmt zum Bevölkerungsantrag wie folgt Stellung:

Der Stadtrat wird ersucht, sich mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln dafür einzusetzen, dass auf dem Rösslimatt-Areal zu 100 Prozent gemeinnütziger Wohn- und bezahlbarer Gewerbe- raum erstellt wird. Der Bevölkerungsantrag ist gemäss Art. 101a Abs. 2 lit. b des Geschäftsregle- ments des Grossen Stadtrates sinngemäss wie ein Postulat eines Mitglieds des Grossen Stadtra- tes zu behandeln.

Dem Stadtrat ist der gemeinnützige Wohnungsbau ein wichtiges Anliegen, wofür er sich wo immer möglich einsetzt. Ein erster Controllingbericht zum B+A 12/2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» wird 2019 dem Grossen Stadtrat vorgelegt. Wie in der Stellungnahme zum Postulat 55, Daniel Furrer und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion vom 3. März 2017: «Vorwärts mit dem SBB Areal Rösslimatt», vom 30. August 2017 festgehalten, gehört der Erwerb und die Zurverfü- gungstellung von preisgünstigem Gewerbe- raum nicht zu den Aufgaben des gemeinnützigen Woh- nungsbaus. Für die Förderung von bezahlbarem Gewerbe- raum besteht in der Stadt Luzern keine Strategie oder gesetzliche Grundlage. Der Stadtrat begrüsst es jedoch, wenn im Rahmen von Arealentwicklungen in Wohn- und Arbeitszonen gemeinnütziger Gewerbe- raum erstellt wird, wie dies beispielsweise beim Areal Industriestrasse vorgesehen ist.

Ziele Entwicklungsgebiet Rösslimatt

Für die Entwicklung der Stadt Luzern ist das Areal Rösslimatt der Eigentümerin SBB von grosser Bedeutung. Die SBB hat im Jahr 2013 in enger Zusammenarbeit mit der Stadt einen Studienauf- trag im Einladungsverfahren über das gesamte Areal erarbeiten lassen (vgl. Abb. 1). Das städte- bauliche Konzept des Teams Rolf Mühlethaler wurde als Siegerprojekt ausgewählt. Vorgesehen ist ein urbaner, ausgewogener Nutzungsmix mit Arbeiten und Wohnen, wobei 45 bis 55 Prozent der Geschossflächen über das gesamte Gebiet für Wohnnutzungen vorgesehen sind. In den nächsten Jahren steht die Ansiedlung von Firmen an zentraler Lage im Vordergrund. Langfristig soll nach Freigabe des Gleisfelds im Zusammenhang mit dem Durchgangsbahnhof und der Umzonung die Wohnnutzung hinzukommen und so ein durchmischtes und lebendiges Quartier entstehen. Neben der sozialräumlichen Durchmischung kommen auch wirtschaftliche Interessen zum Tragen.

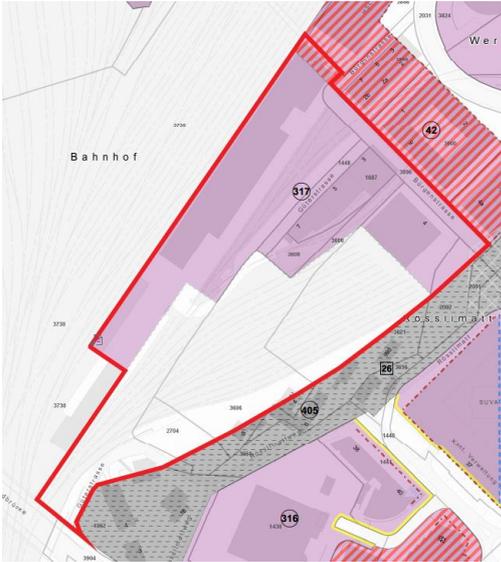


Abb. 1: Perimeter Areal Rösslimatt (rot umrandet) mit Arbeitszone (317, rosa → 1. Etappe) und Übriges Gebiet B (Gleisfeld, weiss/grau → 2. Etappe) gemäss aktuell gültiger BZO

Planungsstand Rösslimatt

Die Entwicklung des Areals Rösslimatt erfolgt in zwei Etappen. Die erste Etappe mit einem zeitnahen Realisierungshorizont umfasst die Baufelder A, B und C (vgl. Abb. 2). Aufgrund der Abhängigkeit von der Realisierung des Durchgangsbahnhofs kann frühestens 2035 der Start der zweiten Etappe mit den Baufeldern D, E und F erfolgen. Über die Baufelder A bis F gesehen beträgt der Wohnanteil 45 bis 55 Prozent. Die Wohnnutzungen verteilen sich allerdings nicht gleichmässig auf die beiden Etappen. Der Anteil Wohnnutzung in der ersten Etappe beträgt rund 10 Prozent, in der zweiten Etappe sind 80 bis 85 Prozent vorgesehen. Die Nutzungsunterschiede der beiden Etappen ergeben sich aus wohnhygienischen (Lärm, Besonnung, Strahlung) und städtebaulichen Gründen.



Abb. 2: Auszug aus dem Gestaltungsplan G 360 Rösslimatt I, welcher die Baubereiche A, B und C umfasst.

Zur ersten Etappe mit den Baufeldern A bis C läuft aktuell das Verfahren zum Gestaltungsplan G 360 Rösslimatt I. Der Perimeter des Gestaltungsplans I ist übereinstimmend mit dem Perimeter der Arbeitszone 317. Der Gestaltungsplan I dient u. a. für die Realisation des ersten Projekts «Peroron» im Baufeld A. Es soll als Dienstleistungsgebäude auf der Grundlage der rechtsgültigen Arbeitszone erstellt werden. Aufgrund der Zonenzuteilung sind mit dem Gestaltungsplan G 360 noch keine Wohnnutzungen zulässig. Um eine gewisse Wohnnutzung in den Baufeldern B und/oder C gemäss städtebaulichem Konzept realisieren zu können, soll im laufenden Teilrevisionsverfahren betreffend Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone erfolgen. Sobald die Umzonung rechtskräftig ist, wird der Gestaltungsplan unter Einbezug der Wohnnutzung revidiert.

Der grösste Anteil an Wohnungen wird in den Baufeldern D, E und F realisiert werden. Diese Baufelder befinden sich auf dem heutigen Gleisfeld in der Zone «Übriges Gebiet B». Das Gebiet stellt somit keine Bauzone dar, weshalb es erst nach entsprechender Einzonung bebaut werden kann. Das Gleisfeld ist als Freihaltebereich für den Bau des Durchgangsbahnhofs reserviert und wird erst in einem langfristigen Zeithorizont nach 2035 zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Um das Ziel einer sozialräumlichen Durchmischung auf dem gesamten Areal zu erreichen, sollen Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten für verschiedene Bevölkerungsgruppen erstellt werden. Dazu gehört auch ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum. Mit der Stellungnahme zum Postulat 55 wurde bereits kommuniziert, dass im Rahmen der Einzonung des Gleisfelds entsprechende Auflagen erfolgen werden.

Fazit

Im Rahmen der zurzeit laufenden Teilrevision erfolgt die Umzonung der Arbeitszone 317 (Baufelder A, B, C) in die Wohn- und Arbeitszone, wobei aus verschiedenen Gründen – schmaler Innenhof, Lärm, Besonnung und Strahlung – die Situierung der Wohnnutzung Einschränkungen unterworfen ist. Der Stadtrat erachtet es aufgrund dieses geringen Wohnanteils nicht als zielführend, einen Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen für die erste Etappe festzulegen. Der Fokus liegt in der ersten Etappe auf der Ansiedlung von Firmen an zentraler Lage. Dafür wurde im Gestaltungsplan G 360 Rösslimatt I eine hohe Qualität der öffentlichen Räume, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und die Aufwertung des Passerellenaufgangs gefordert.

Für die zweite Etappe (Baufelder D, E, F) liegt der Fokus mit einem Anteil von 80 bis 85 Prozent auf Wohnnutzung. Ziel des Stadtrates ist es, die SBB im Rahmen der Neueinzonung für die zweite Etappe zu einem Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen zu verpflichten. Eine Vorgabe von 100 Prozent gemeinnützigem Wohnraum lehnt der Stadtrat indes ab. Diese stünde nicht im Sinne des Ziels der sozialräumlichen Durchmischung und liesse die wirtschaftlichen und steuerlichen Interessen der Stadt unberücksichtigt. Der vorgeschriebene Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum wird jedoch einen erheblichen Anteil umfassen müssen. Über die konkrete Höhe wird zum Zeitpunkt der Einzonung zu urteilen sein.

Dem Stadtrat ist der gemeinnützige Wohnungsbau ein grosses Anliegen. Aus den genannten Gründen erachtet er es aber nicht als zielführend, in der ersten Etappe der Bebauung des Rösslimatt-Areals einen Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen zu fordern, sondern erst in der zwei-

ten Etappe. Die Bereitstellung gemeinnütziger Gewerberäume begrüsst er, lehnt es jedoch ab, dies verpflichtend zu fordern. Aus diesen Gründen nimmt der Stadtrat den Bevölkerungsantrag insofern teilweise entgegen, als er mit der Einzonung der Baufelder D, E und F einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen fordern wird.

Der Stadtrat nimmt den Bevölkerungsantrag teilweise entgegen.

Stadtrat von Luzern

