



Antwort

auf die

Dringliche Interpellation 336

Heidi Rast und Irina Studhalter

namens der G/JG-Fraktion

vom 21. Oktober 2019

(StB 685 vom 13. November 2019)

**Wurde anlässlich der
Ratssitzung vom
14. November 2019
beantwortet.**

Der neu geplante Fluhmühlepark ist nicht akzeptabel

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat hat im Zuge der Fusion Littau-Luzern Anfang 2010 den Aufwertungsbedarf des Gebiets Fluhmühle-Lindenstrasse festgestellt und mit einem Quartierentwicklungsprojekt begonnen. Eine der ersten Massnahmen war die Gestaltung des heutigen Fluhmühleparks, welcher Mitte 2011 eröffnet werden konnte. Der bestehende Fluhmühlepark befindet sich auf einem Grundstück des Kantons Luzern (Grundstücksnummer 13, GB Littau). Dieses wird der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellt, solange kein Eigenbedarf besteht. Das Grundstück wird gemäss Schreiben des Kantons vom 5. November 2019 ab 1. August 2020 für die Projekte der Änderung der Kantonsstrasse K 13 im Abschnitt Grenzweg bis Lindenstrasse als Baustelleninstallationsplatz benötigt. Das Grundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung Littau (BZO) in der Zentrumszone für eine gemischte Nutzung. Die Nutzung als Park ist damit langfristig nicht gesichert.

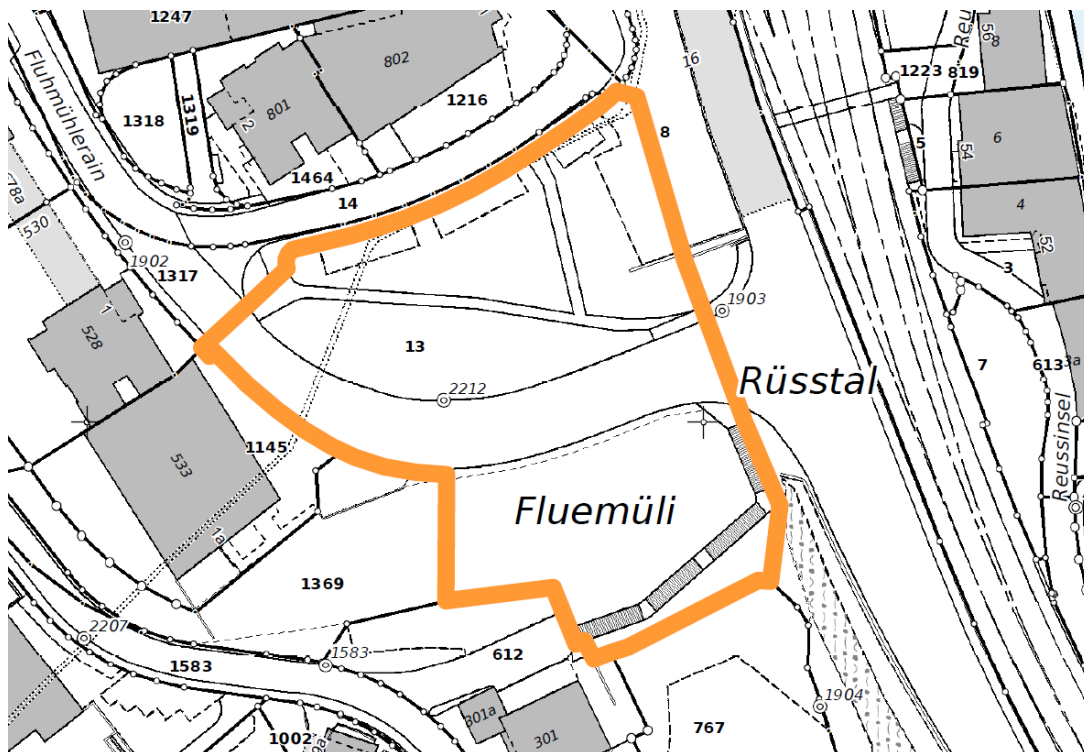


Abb. 1: Grundstück 13, GB Littau

Der heutige Fluhmühlepark ist eine äusserst wertvolle Freifläche für das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse. Er wird von den Anwohnenden für Freizeitaktivitäten rege genutzt und ist die einzige grössere und ebene Grünfläche im Quartier. Ein ersatzloser Verlust der Freifläche würde eine starke Reduktion der Lebensqualität in diesem dicht bebauten Quartier bedeuten. Das ist für den Stadtrat nicht vertretbar. Wie die Interpellantinnen richtig festhalten, wurde deshalb im Rahmen der Quartierentwicklung 2011 und in den anschliessenden städtebaulichen Studien (2012 und 2014) nach einem gleichwertigen Ersatz für den Fluhmühlepark gesucht. Die Stadt Luzern besitzt im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse nebst dem Grundstück mit dem Schulhaus Fluhmühle und den Strassengrundstücken nur das Grundstück 40, GB Littau, mit dem bestehenden Spielplatz an der Lindenstrasse. Sie besitzt keine weiteren Grundstücke, die sich für die Erstellung eines Parks oder für einen Landabtausch eignen würden. Deshalb war klar, dass die Schaffung eines Grünraums äusserst schwierig werden wird und die Stadt auf die Kooperation der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angewiesen sein wird.

In der ersten öffentlichen Auflage des Bebauungsplans Fluhmühle-Lindenstrasse im Sommer 2017 war im Bereich der Grundstücke 20 bis 24 sowie 677, GB Littau, die Schaffung eines Parks auf privaten, mehrheitlich bebauten Grundstücken vorgesehen. Dieser sollte mittels eines städtebaulichen Vertrags durch den Mehrwert eines zusätzlichen Hochhauses mitfinanziert werden. Der städtebauliche Vertrag für diese Mitfinanzierung kam nicht zustande (vgl. Antwort auf Frage 2). Zudem hat sich im Verlauf des Planungsverfahrens herausgestellt, dass die Flächen für den ursprünglich vorgesehenen Park mit grosser Wahrscheinlichkeit nur im Rahmen eines Enteignungsverfahrens erworben werden könnten, was zu einem langwierigen, mehrjährigen und kostspieligen Prozess geführt hätte. Da es zur Frage, ob das öffentliche Interesse am Park das Eigentumsinteresse überwiegt, noch keine Präzedenzfälle gibt, würde zudem ein erhebliches Prozessrisiko bestehen. Der Ausgang eines Enteignungsverfahrens in diesem Fall ist sehr schwierig abzuschätzen und könnte eine Umsetzung über Jahre hinauszögern oder sogar verunmöglichen.

Damit zumindest ein kleinerer Park zeitnah realisiert werden kann und im Gebiet Lindenstrasse bauliche Erneuerungen möglich sind, hat der Stadtrat 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Fluhmühle-Lindenstrasse aufzuteilen und vorerst nur den Bebauungsplan Lindenstrasse zu erlassen. Der kleinere Park ist nahezu flächengleich mit dem heutigen Fluhmühlepark, ein grosser Teil liegt jedoch am Hang. Bei einer geschickten Gestaltung kann daraus dennoch eine attraktive Spiel- und Aufenthaltsfläche entstehen. Eine spätere Erweiterung des Parks bleibt mit dem Bebauungsplan Lindenstrasse weiterhin möglich.

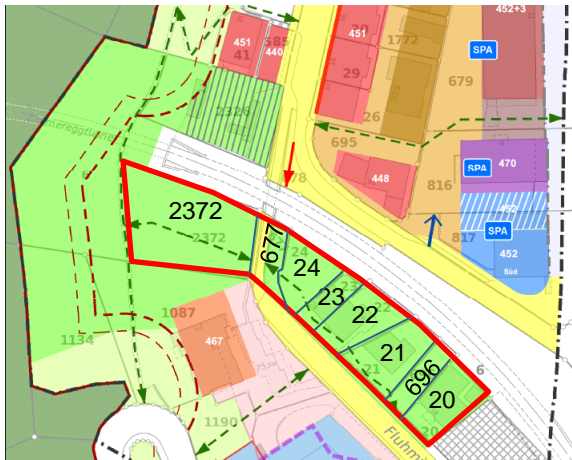


Abb. 2: Park Auflage 2017 (rot umrandet)

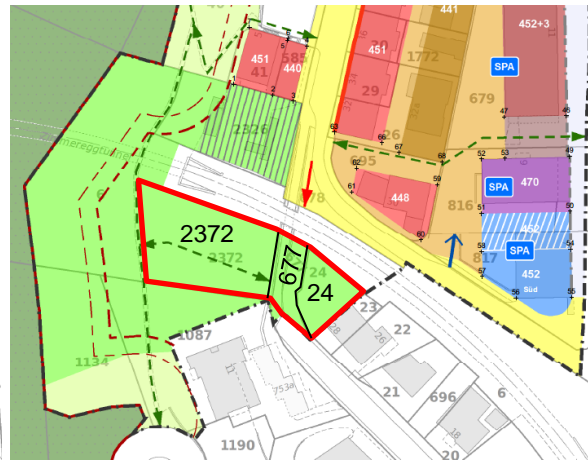


Abb. 3: Park Auflage 2019 (rot umrandet)

Die Parkgestaltung soll zusammen mit der Quartierbewohnerschaft definiert werden. Abbildung 4 gibt deshalb nur einen ersten Eindruck des Parks und entspricht nicht der Endgestaltung.

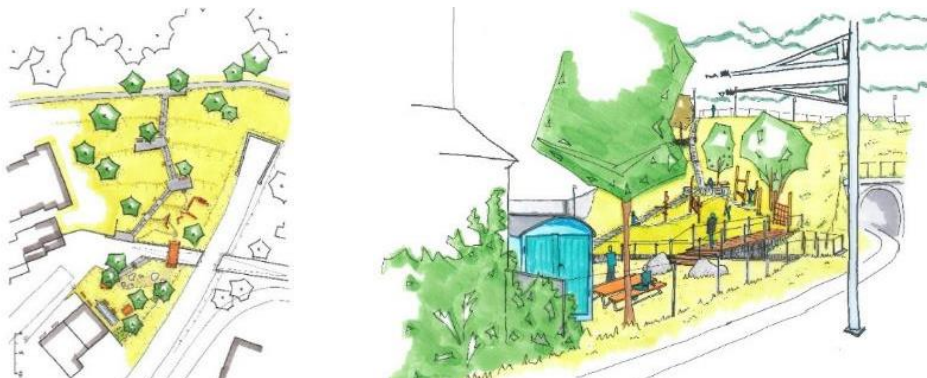


Abb. 4: Visualisierungen Park, Eckhaus AG, 14. Dezember 2018

Der Bebauungsplan Lindenstrasse mit der neuen, reduzierten Parkfläche lag vom 2. September bis 1. Oktober 2019 öffentlich auf. Gegen diese Planung sind Einsprachen eingegangen, die unter anderem auch die Realisierung des reduzierten Parks betreffen.

Für das Gebiet Fluhmühle wird eine Bebauungsplanpflicht festgelegt, die sicherstellt, dass die künftige Bebauung des Quartiers koordiniert erfolgt und die notwendigen Freiflächen erstellt werden. Ob in ein paar Jahren eine Erweiterung des Parks sinnvoll ist oder ob es andere, mindestens gleichwertige Lösungen gibt, ist im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Fluhmühle zu prüfen.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Verzögerungen und Projektanpassungen für die engagierten Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner im Moment eine Enttäuschung bedeuten. Durch die getrennte Behandlung des Bebauungsplans Lindenstrasse soll die festgefahrene Verhandlungssituation mit einigen involvierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gelöst und eine pragmatische Zwischenlösung gefunden werden. Das langfristige Ziel bleibt dabei unverändert: Das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse muss einen attraktiven Freiraum zur Verfügung haben.

Die konkreten Fragen der Interpellation beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Zu 1.:

Der Kanton braucht den «alten» Fluhmühlepark als Materialdepot. Unter welchen Bedingungen gibt die Stadt die Fläche an den Kanton ab? (Gibt es eine finanzielle Entschädigung, Nutzung anderer kantonaler Grundstückflächen oder anderes?)

Das Grundstück 13, GB Littau, ist im Eigentum des Kantons Luzern. Die Stadt Luzern hat mit Zustimmung des Kantons diese Fläche als Park gestaltet, genutzt und unterhalten. Die Nutzung des Grundstücks erfolgte unentgeltlich, und es ist vereinbart, dass es sich um eine temporäre Nutzung handelt. Der Kanton verwendet also sein eigenes Grundstück als Baustelleninstallationsplatz für den Ausbau der Kantonsstrasse.

Zu 2.:

Seit 2011 weiss man von den geplanten Bauarbeiten. Trotz dieser langen Vorlaufzeit ist jetzt nur ein kleiner und ungenügender Ersatz in Aussicht. Was sind die Gründe dafür? (Warum gibt es keinen nahtlosen, mindestens gleichwertigen Ersatz?)

Mit der Entwicklung im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse wurde kurz nach der Fusion 2010 gestartet. Bei allen Projekten wurde und wird dem Einbezug der Bevölkerung und der Grundeigentümerschaften hohes Gewicht beigemessen. Vorarbeiten und Studien sind ein Quartierentwicklungskonzept (März 2011), ein städtebauliches Leitbild (September 2014) sowie teilweise das später erarbeitete Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Lindenstrasse (Februar 2015).

Die Ersatzsuche nach einem Standort für den Park erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds. Es zeigte sich, dass der ideale Standort entlang der Gleisanlagen auf heutigen, teilweise bereits bebauten Baugrundstücken wäre.

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Finanzierung des neuen Fluhmühleparks mittels eines städtebaulichen Vertrags mit dem Mehrwert eines zusätzlichen Hochhauses auf dem kantonalen Grundstück 13, GB Littau, mitfinanziert wird. Diese Kopplung wurde jedoch 2016 vom Kanton abgelehnt. Als Alternativstandort für ein Hochhaus wurde danach das Areal der Kurt Steiner AG städtebaulich evaluiert. Die Kurt Steiner AG und die Stadt haben am 3. Juli 2017 eine Absichtserklärung unterzeichnet, in der festgehalten wurde, dass auf den Grundstücken der Kurt Steiner AG ein Hochhaus realisiert werden kann. Als Gegenleistung sollte die Kurt Steiner AG die Grundstücke für den Park erwerben und später der Stadt unentgeltlich abgeben. Im weiteren Verlauf hat die Kurt Steiner AG jedoch festgestellt, dass der Zeitpunkt für einen Neubau verfrüht ist, und sich von der Absichtserklärung distanziert.

Die Kosten für den ursprünglich geplanten Park betragen gemäss eigenen Wertberechnungen rund 5 Mio. Franken und setzen sich aus dem Kauf der Grundstücke, der sich darauf befindenden Gebäude (Schätzung 3,5 Mio. Franken) sowie den Erstellungskosten (1,5 Mio. Franken) zusammen.

Damit eine zeitnahe Erstellung des Parks möglich gewesen wäre, war es dem Stadtrat ein Anliegen, die Grundstücke im gegenseitigen Einvernehmen zu erwerben. Es hat sich aber gezeigt, dass sehr unterschiedliche Vorstellungen bezüglich des Kaufpreises der Grundstücke für den Park vorhanden sind. Bereits die von der Stadt geschätzten 5 Mio. Franken sind ein hoher Betrag. Hinzu kommt das grosse Prozessrisiko im Enteignungsfall.

Eine Erweiterung des Parks wird spätestens im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Fluhmühle nochmals geprüft. Dieser Weg wurde gewählt, weil ein Ersatz für den heutigen Fluhmühlepark so schnell wie möglich für das Quartier zur Verfügung stehen soll.

Zu 3.:

Mit der dritten Fahrspur, der angehobenen Brücke für die Spange Nord und den zusätzlichen Hochhäusern droht dieser Stadtteil in den nächsten drei bis fünf Jahren zu einem zubetonierten Wurmfortsatz zu werden. Was für konkrete Massnahmen in Bezug einer Aufwertung in diesem Gebiet/Quartier (Begrünung und Integration) sind in welchem Zeitraum geplant?

Einige soziokulturelle Massnahmen, wie die Schaffung des provisorischen Fluhmühleparks, die Eröffnung eines Standorts für die Quartierarbeit mit Büro an der Lindenstrasse, das Frauencafé, SpielWerkAktion (Spielnachmittag für Kinder jeden Mittwoch), das Quartierfest, das Lindenstrassenfest, Urban Gardening sowie die Baumpflanzungen an der Lindenstrasse, wurden seit Beginn der Planung erfolgreich umgesetzt und haben sich etabliert. Zudem wurde der Schulhaus- und Spielplatz Fluhmühle zusammen mit den Kindern neu gestaltet.

Die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Lindenstrasse wurde Anfang 2019 durch das Tiefbauamt gestartet und wird frühestens im Herbst 2022 realisiert sein. Dies ermöglicht eine Begegnungszone und somit eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität im Strassenraum.

Mit der Planung des neuen Parks soll Anfang 2020 begonnen werden, sodass der Park im Herbst 2022 fertiggestellt wäre. Zwischenzeitlich (Anfang 2021 bis Anfang 2022) sollen der für die Spielanimation genutzte Bauwagen und die Betonsitzelemente auf den Grundstücken 24 und 677, GB Littau, provisorisch aufgestellt werden (siehe Abb. 3).

Zu 4.:

Der Stadtrat bekräftigt in der LZ-Ausgabe vom 04.09.2019, dass er immer noch die Hoffnung hat, den neuen Fluhmühlepark Richtung Osten auszubauen. Warum ist dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich? Welche Schritte werden unternommen, wenn sich diese Hoffnung zerschlägt?

Die Flächen für den ursprünglich vorgesehenen Park können gemäss dem aktuellen Verhandlungsstand nur im Rahmen eines Enteignungsverfahrens erworben werden. Die entsprechenden Vorbehalte sind in der Antwort auf Frage 2 aufgeführt.

Für das Gebiet Fluhmühle wird eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung des Quartiers koordiniert erfolgt und die notwendigen Freiflächen erstellt werden. Ob in einigen Jahren eine Erweiterung des Parks weiterhin sinnvoll ist, muss im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Fluhmühle zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Zu 5.:

Wie weit und konkret sind die Verhandlungen und Aussichten betreffend Grundstückerwerb im geplanten neuen Gebiet?

Es fanden Vorgespräche mit den beiden Grundeigentümern betreffend Landerwerb der Grundstücke 24 und 2372, GB Littau, statt. Beide Grundeigentümer haben dem Verkauf mündlich zugestimmt. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse hat ein Eigentümer jedoch gegen den Park Einsprache erhoben und ist mit dem Verkauf des Grundstücks nicht mehr einverstanden. Der Stadtrat versucht, im Rahmen der Einspracheverhandlung eine Lösung zu finden.

Zu 6.:

Die betroffenen Menschen im Quartier möchten direkt über das weitere Vorgehen zeitnah informiert werden. Sind in diese Richtung Massnahmen geplant?

Die Quartierbewohnenden und die Grundeigentümerschaften wurden schriftlich auf die zweite öffentliche Auflage des Bebauungsplans aufmerksam gemacht. Weitere Informationen zum Bebauungsplanverfahren sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, da das Einspracheverfahren läuft. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, die Bevölkerung baldmöglichst wieder zu Informieren.

Stadtrat von Luzern

