

Seilziehen um Industriestrasse

WOHNRAUM Wie soll die Industriestrasasseninitiative umgesetzt werden? Die Stadt sucht mittels neuen Verfahrens einen Konsens. Das führt zu erheblichen Verzögerungen.

LUCA WOLF
luca.wolf@luzernerzeitung.ch

Klar ist: 61 Prozent der Stadtluzerner stimmten letzten Herbst für die Initiative «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse». Die Stadt durfte deshalb ihr Areal nicht an das Bauunternehmen Allreal verkaufen. Vielmehr muss sie es an einen gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abgeben, damit dieser bezahlbaren Wohnraum sowie Platz für Gewerbe und Kultur schaffen kann.

Prozess dauert ein Jahr länger

Weniger klar ist aber, wie es konkret weitergeht. Weil die Vorstellungen auseinandergehen, hat die Stadt unter der Führung der Hochschule Luzern einen partizipativen Prozess eingeleitet. Damit sollen mit allen Beteiligten die Anforderungen an das neue Projekt definiert werden. Das aber braucht Zeit. Gemäss Gesetz müsste der Stadtrat innert einem Jahr, also bis zum 23. September, einen referendumpflichtigen Beschluss vorlegen. Weil das neue Vorgehen länger dauert, beantragt der Stadtrat eine Änderung des Fahrplans. Neu soll das Projekt Ende 2014 ins Parlament kommen.

Der partizipative Prozess dauert noch bis August dieses Jahres. Dann werden die Resultate daraus bis Herbst in den Kommissionen besprochen. Anschliessend wird bis Juli 2014 die Trägerschaft des Bauprojekts ausgeschrieben. Und bis September soll der Baurechtsvertrag vorliegen.

Runder Tisch ist gescheitert

Auf die Variante mit dem partizipativen Prozess kam die Stadt nicht einfach so. Am 19. Dezember fand ein erster runder Tisch statt mit Vertretern der Fraktionen, des Initiativkomitees IG Industriestrasse und der Stadt. «Die Diskussion hat deutlich gemacht, dass unterschiedliche Vorstellungen über die Umsetzung der Initiative sowie das Auswahlverfahren vorliegen», schreibt die Stadt im Bericht. Der ursprüngliche Plan, die Grundstücke rasch mit einer neuen Ausschreibung an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zu vergeben, musste beerdigt werden. In den neu lancierten Prozess bezieht



Philipp Ambühl, Sprecher der IG Industriestrasse, blickt vom EWL-Hauptsitz aus aufs Industriestrasassenareal.

Bild Corinne Glanzmann

die Hochschule auch Quartiervertreter und Baugenossenschaften mit ein. Welche Vorstellungen die Stadt genau hat und auf welche Punkte sie beharrt, will Baudirektorin Manuela Jost noch nicht sagen. «Zentral für alle ist ein lebendiges Quartier mit hochwertigen Aussenräumen.» Diskutiert werde nun über ökologische Standards, den Baurechtszins, die bauliche Dichte, mögliche Etappierungen und verschiedene Wohnformen. Im Allreal-Projekt waren zusammenhängende Büroflächen von 5000 Quadratmetern für grosse (finanzkräftige) Firmen explizit vorgesehen – auf Wunsch der Stadt. Denn solche sind in Luzern Mangelware. Ob die Stadt daran festhält, verrät Jost nicht.

Verzicht auf grosse Bürofläche?

Philipp Ambühl ist Sprecher der IG Industriestrasse. Er begrüsst den neuen Prozess. «Nach dem gescheiterten runden Tisch fühlten wir uns überhaupt nicht ernst genommen. Das hat sich

geändert.» Er sagt aber auch: «Es braucht noch viel bis zu einem Konsens.» So sähe er es etwa lieber, man würde auf die grosse Bürofläche zu Gunsten von kleineren Räumen, Ateliers und zahl-

«Es braucht noch viel bis zu einem Konsens.»

PHILIPP AMBÜHL, SPRECHER
IG INDUSTRIESTRASSE

baren Wohnungen verzichten. Die Bürofläche könne man eventuell auf einer der umliegenden Areale verwirklichen. Ambühl: «Wir sind kompromissbereit und finden sicher eine gute Lösung.»

Involviert in den Prozess ist auch die junge Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI). Präsident Pascal Hofer: «Wir könnten uns

vorstellen, das Projekt in einem Konsortium zusammen mit anderen Baugenossenschaften etappiert zu überbauen. So müssten nicht alle jetzigen Nutzer gleichzeitig wegziehen.» Auch eine autoarme 2000-Watt-Siedlung sowie diverse alternative Wohnformen würden ihren Vorstellungen entsprechen. Welche Baugenossenschaft schliesslich zum Zug kommt, wird sich nächstes Jahr zeigen. Ambühl ist sich bewusst: «Ein solches 50- bis 70-Millionen-Projekt im Baurecht zu realisieren, ist für gemeinnützige Baugenossenschaften finanziell eine grosse Herausforderung.» Deshalb dürfe man da nicht zu viele (teure) Auflagen machen. Läuft alles nach Plan, ist die Überbauung oder sind Teile davon in fünf bis sechs Jahren bezugsbereit.

Das ganze Vorgehen – partizipativer Prozess, Ausschreibung, Baurechtsvertrag – kostet 152 000 Franken. Alleine der partizipative Prozess schlägt mit 55 000 Franken zu Buche. Jost: «Dieser Preis ist üblich, und er ist es uns wert.»