

Industriestrasse: Fahrplan steht

PLANUNG Der Stadtrat hat gestern präsentiert, wie es an der Industriestrasse weitergehen soll. Streitpunkt dürfte werden, zu welchem Preis er das Land im Baurecht abgibt.

LENA BERGER
lena.berger@luzernerzeitung.ch

Kulturelle Freiräume, günstiger Wohnraum, Platz für Kleingewerbe – gebaut von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Das hat die Initiative «Für eine lebendige Industriestrasse» gefordert, die das Luzerner Stimmvolk im Jahr 2012 mit 61,2 Prozent Ja-Stimmen angenommen hat.

Keine Vorgaben zur Kultur

Gestern nun hat der Stadtrat die Ausschreibungskriterien präsentiert, nach denen er das Grundstück im Baurecht an eine Baugenossenschaft abgeben will (siehe Box). Dabei sticht ins Auge: Verbindliche Vorgaben, dass Künstlerateliers und Flächen fürs Kleingewerbe geschaffen werden sollen, macht er nicht. Auch auf die Anordnung, dass die Wohnungen «sehr preisgünstig» angeboten werden sollen, verzichtet er. «Wir wollten so viele Vorgaben machen wie nötig, aber wo wenige wie möglich. Dies, um den Baugenossenschaften Spielraum zu geben, ihr Projekt so zu gestalten, dass es wirtschaftlich aufgeht», sagt Baudirektorin Manuela Jost. Allerdings hat der Stadtrat Empfehlungen abgegeben – etwa dass Raum für die Kreativwirtschaft geschaffen werden soll. Offen ist, ob diese umgesetzt werden. «Je mehr Empfehlungen ein Bewerber erfüllt, desto grösser sind die Chancen, dass er den Zuschlag erhält», erklärt Jost. Bei der Entscheidung werde das Konzept – also die Erfüllung von Empfehlungen – zu 50 Prozent gewichtet. Zu 50 Prozent hängt die Entscheidung davon ab, wie hoch der Baurechtszins ist, welcher der Bewerber dem Stadtrat anbietet.

Bruchlandung verhindern

Der Festlegung der Ausschreibungskriterien vorangegangen ist ein patrizipativer Prozess, in den Initianten und Interessengruppen einbezogen wurden. Als Nächstes kommt der Planungsbericht ins Parlament, das Einfluss auf die Vorgaben nehmen kann. «Mit diesem Vorgehen wollen wir eine tragfähige politische Lösung finden», erklärt Jost. Hintergrund: Wegen der Initiative hatte 2012 das Vorhaben des Stadtrats, das Areal an die Zürcher Immobilienfirma Allreal zu verkaufen, eine Bruchlandung erlitten.

Kritik von Initianten und SP

Dass das Geschäft im Grossen Stadtrat zu reden geben dürfte, zeichnet sich bereits ab. So ist der Stadtrat etwa nicht auf die Forderungen der FDP eingegangen, nur moderate energetische Vorgaben zu machen – die Exekutive fordert die Erreichung des «Energistadt-Zertifikats für 2000-Watt-Areale». Zudem soll das Areal – entgegen den Wünschen der FDP – autoarm gestaltet werden. Die SP wiederum liess gestern verlauten, ihr



Florian Flohr vom Genossenschaftsnetzwerk G-Net an der Industriestrasse. Das ehemalige Chäslager im Hintergrund soll erhalten bleiben.

Bild Nadia Schärli

Zwingende Kriterien

VORGABEN red. Der Stadtrat hat 20 Kriterien definiert, die bei der Bebauung der Industriestrasse zwingend erfüllt werden müssen. Unter anderem muss ...

- ... das historisch wertvolle **Chäslager** erhalten bleiben.
- ... der Anteil der **Familienwohnungen** (4,5 Zimmer) bei 30 Prozent liegen.
- ... ein **Kindergartenlokal** mit Spielplatz gebaut werden.
- ... das «Energistadt-Zertifikat für **2000-Watt-Areale**» erreicht werden.
- ... das Areal **autoarm** gestaltet und mit Veloplätzen ausgerüstet werden.
- ... die **Gassenküche** samt deren Immissionen geduldet werden.
- ... der Bauträger **örtlich verankert** und gemeinnützig sein.
- ... die **Porzellanfabrik** so lange bestehen bleiben, bis mit dem Bau begonnen wird.
- ... ein **Gemeinschaftsraum** gebaut werden.

würden klare Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum sowie Kultur- und Gewerberäume fehlen. Weiter sei es «absurd», dass die Höhe des Baurechtszinses mit 50 Prozent noch höher gewertet werden soll als beim abgeschmetterten Allreal-Projekt, wo dieser 40 Prozent der Entscheidung ausmachte. «Damit es nicht erneut zu einem Scherbenhaufen kommt, müssen die Ausschreibungskriterien überarbeitet werden», fordert Grossstadtrat Marcel Budmiger. Auch die

Empfehlungen

VORSCHLÄGE red. 13 Empfehlungen gibt der Stadtrat ab, deren Erfüllung die Chancen der Bauträger im Wettbewerb um die Vergabe des Baulands erhöhen werden. Etwa:

- Der **Wohnungsmix** soll 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen beinhalten.
- Es sollen verschiedene **Wohnformen** möglich sein.
- Die **Wohnungsgrößen** sollen sich an einem Standard von 35 Quadratmeter pro Person orientieren.
- Es sind auch kleine **Gewerbeflächen** anzubieten.
- Es sollen **Ateliers** realisiert werden.
- Gewerbeflächen werden so gestaltet, dass sie als **künstlerische Produktionsstätten** und Repräsentationsräume genutzt werden können.
- Es werden ausreichend halböffentliche **Freiräume** geschaffen, die vom Quartier genutzt werden können.
- Die **Anspruchsgruppen** werden weiter in die Planung einbezogen.

IG Industriestrasse äussert sich kritisch zum Baurechtszins.

Stadt will 450 000 Franken jährlich

Der Baurechtszins wird erst definitiv festgelegt, wenn sich der Stadtrat entschieden hat, an welche Baugenossenschaft er das Land abgibt. Baudirektorin Manuela Jost äusserte sich dennoch bereits zu den Vorstellungen des Stadtrats. Ausgangspunkt für die Festlegung soll demnach der Verkaufspreis sein, den

Allreal 2012 für das Areal gezahlt hätte – nämlich 17,2 Millionen Franken. Da der Stadtrat den Erhalt des historisch erhaltenswerten Chäslagers fordert – dieser Teil also nicht überbaut werden kann –, würde davon eine Million abgezogen. Weitere 20 Prozent Reduktion gewährt der Stadtrat, weil das Land im Baurecht abgegeben wird und auf dem Areal gemeinnützige Wohnungen gebaut werden sollen. Demnach rechnet er mit einem Landwert bei einer Abgabe im Baurecht von 12,96 Millionen Franken. Bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent entspräche dies einem jährlichen Baurechtszins von 450 000 Franken.

Keine «eierlegende Wollmilchsau»

Florian Flohr, Sprecher des Netzwerks G-Net – dem alle Baugenossenschaften Luzerns angehören –, rechnet vor: «Wenn grob geschätzt 150 Wohnungen realisiert werden können, würde das einem Betrag von 250 Franken entsprechen, der pro Wohnung monatlich auf die Miete entfallen würde.» Er stellt klar: «Wir sind keine eierlegende Wollmilchsau. Unser Kerngeschäft ist die Erstellung preisgünstiger Wohnungen. Je mehr Vorgaben gemacht werden, desto schwieriger wird es für uns, dieses Hauptziel der Initiative zu erreichen.»

Der gestern präsentierte Planungsbericht kommt am 26. Juni ins Parlament. Nach einer Überarbeitung soll die Bewerbungsphase für gemeinnützige Wohnbauträger im Juli starten. Der Stadtrat will sich im November für eine Trägerschaft entscheiden. Anschliessend wird der Baurechtsvertrag ausgehandelt, der im April 2015 vom Grossen Stadtrat abgesegnet werden soll.