



Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband

Medienorientierung vom 22. März 2016
Baurechtsabgabe Industriestrasse



Präsentation Entwicklungskonzept

Cla Büchi, Projektleiter Kooperation Industriestrasse

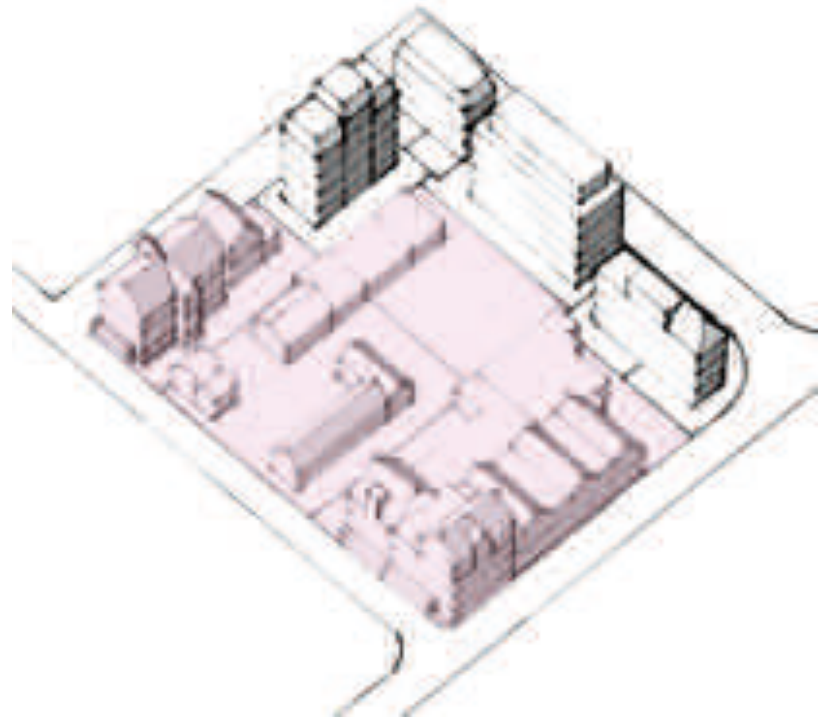
Inhalt

1. Lage und Merkmale Areal
2. Ausgangslage
3. Kooperation
4. Vision
5. Nutzungen
6. Entwicklungsprozess
7. Wettbewerbsverfahren
8. Investitionsvolumen und Flächenangaben
9. Termine
10. Vertragsverhandlungen Baurecht

1. Lage und Merkmale Areal



- Mehrheitlich industrielle und gewerbliche Nutzung
- Älteste Bauten von ca. 1900
- Heterogene Bebauung
- Seit rund 30 Jahren Zwischennutzung für Wohnen, Gewerbe, Kreativwirtschaft und Kultur



2. Ausgangslage



- 2012 Annahme der Initiative «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse für KMU, bezahlbares Wohnen und Kulturraum für alle»
- 2013 Partizipativer Prozess
- 2014 Nationale Ausschreibung für gemeinnützige Bauträger
- 2015 Zuschlag an "Kooperation Industriestrasse"
- 2015 Verhandlungen um Baurechtsvertrag
- 2016 Beschluss Grosser Stadtrat

3. Kooperation



allgemeine baugenossenschaft luzern



- Umfrage bei G-Net, Zusammenschluss der Luzerner Baugenossenschaften
- Kooperation von unterschiedlichen Genossenschaften
- Bezug der Genossenschaften zu Areal

Beteiligte Genossenschaften

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl
- Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI
- Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern LBG
- WOGENO Luzern

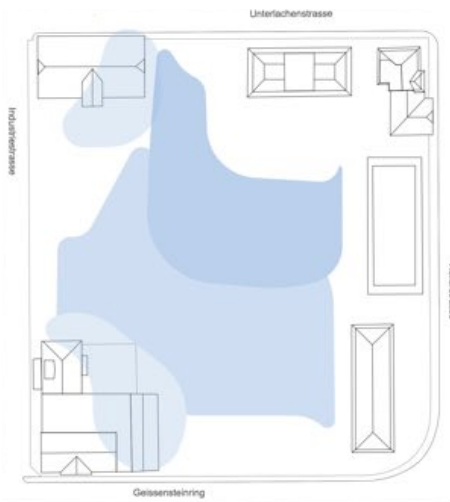
4. Vision



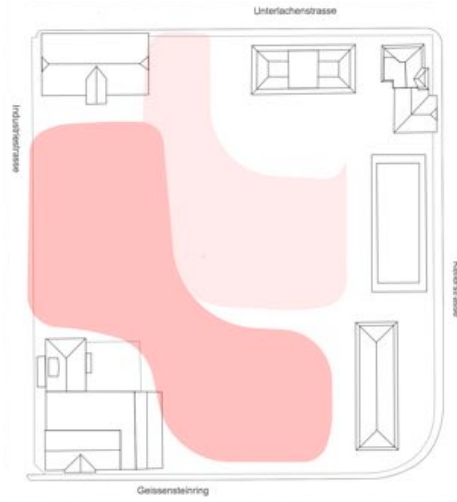
- Überbauung leistet Beitrag zu innerstädtischer Verdichtung und bietet als urbaner Ort Wohnen, Gewerbe und Kultur Platz
- Behutsamer Transformationsprozess durch Etappierung, um Identität und Lebendigkeit zu erhalten
- Überbauung nimmt bestehende Vielfalt, Heterogenität und Lebendigkeit auf und entwickelt sie weiter
- Schaffung von Kulturprozent und Fonds
- Breites und attraktives Angebot an Aussenräumen
- Überbauung nach Vorgaben 2000-Watt-Gesellschaft
- Autoarme Überbauung
- Mitwirkung über alle Phasen
- Planungswettbewerb über Bebauungsstruktur und Dichte



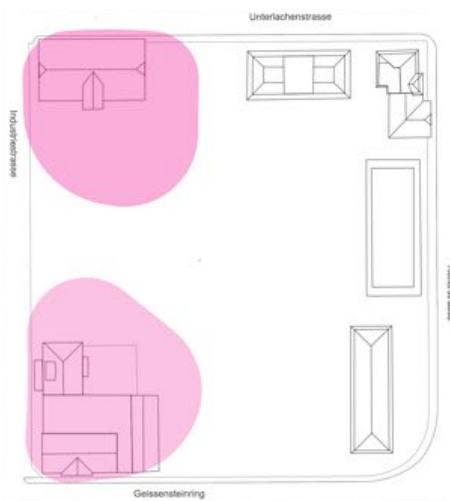
5. Nutzungen



Wohnen



Gewerbe/Dienstleistung



Kultur/Beiz



Begegnungs- und Aussenraum

Wohnen

Gewohnt wird auf ganzem Areal. Im Arealinneren liegt Schwerpunkt bei Familienwohnungen. An strassenseitigen Randbereichen steht Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzung und neuen Wohnformen im Fokus.

Gewerbe/Dienstleistung

Gearbeitet wird grösstenteils entlang Industriestrasse und Geissensteinring. Im Arealinneren finden in Erdgeschossen z.B. Wohnateliers Platz.

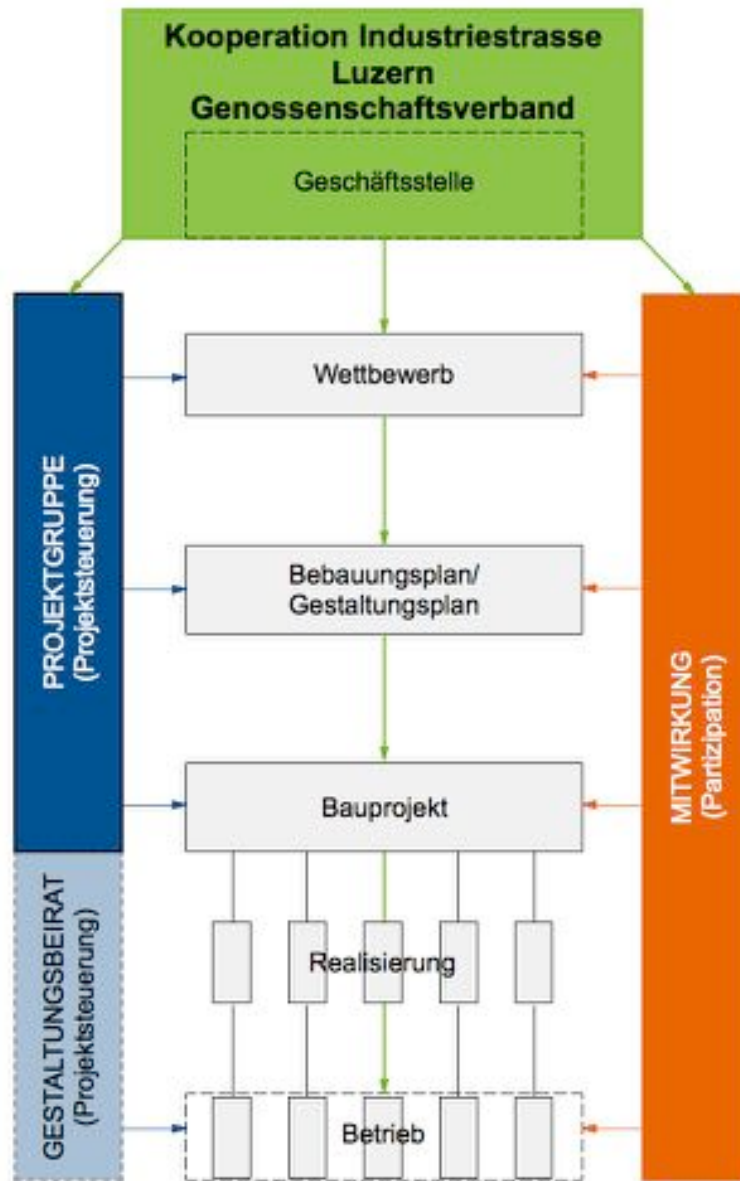
Kultur/Beiz

Industriestrasse 9, 15 und 17 bilden Schwerpunkt der Kulturnutzungen. So kann der Kulturstandort erhalten bleiben. Geplant sind Ateliers, eine Beiz und ein Gemeinschaftsraum, in dem auch Veranstaltungen statt finden.

Begegnungs- und Aussenraum

Unterschiedliche und attraktive Aussenräume wie Plätze, Gassen und Höfe werden durch gemeinsam genutzte Dachterrassen ergänzt. Durchgängige Verbindungswege für Bewohnende und Quartier machen Areal durchlässig und beleben es.

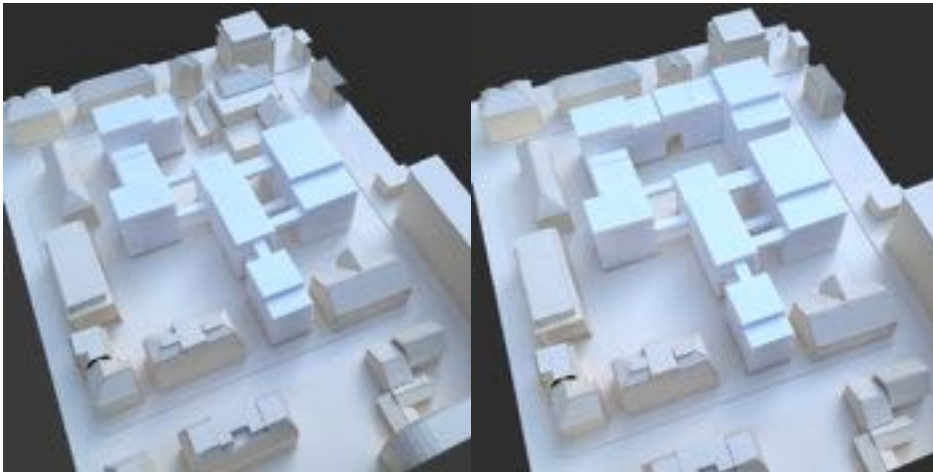
6. Entwicklungsprozess



- Genossenschaften gründen Genossenschaftsverband als übergeordneter Bauträger
- Genossenschaftsverband ist Baurechtsnehmer und Ansprechpartner gegenüber Stadt
- Im Genossenschaftsverband hat jede Genossenschaft ein Stimmrecht, unabhängig davon, was ihr Investitionsvolumen ist.
- Genossenschaftsverband ordnet den Genossenschaften Baufelder zu, auf denen die einzelnen Genossenschaften ihre Bauten realisieren.
- Genossenschaftsverband bleibt verantwortlich für Infrastruktur- und Kultureinrichtungen und den Aussenraum.
- Genossenschaftsverband organisiert und leitet die Umsetzung der Entwicklung
- Jede Genossenschaft bringt Fr. 100'000.- in Verband ein, um Kosten der Projektorganisation bis und mit Wettbewerbsverfahren zu decken.

7. Wettbewerbsverfahren

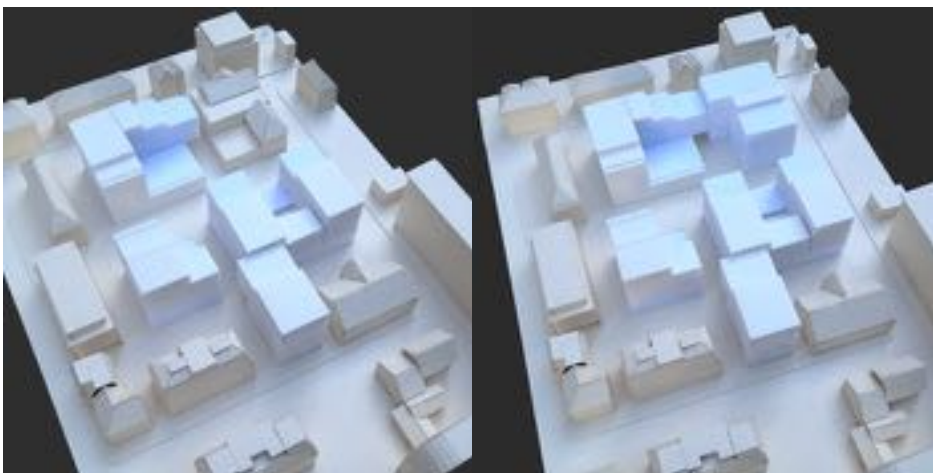
Studien ÜZ 0.46



Etappe 1

Etappe 2

Studien ÜZ 0.60



Etappe 1

Etappe 2

- Machbarkeitsstudien haben die Spannbreite einer möglichen Dichte aufgezeigt.
- Stadt bietet die Möglichkeit, über eine Zonenplanänderung höhere Dichte zu realisieren.
- Über qualifiziertes Wettbewerbsverfahren soll verträgliche Dichte eruiert werden.
- Teilnehmende Teams des Wettbewerbs erarbeiten zwei Varianten unterschiedlicher Dichten, ausgehend von Überbauungsziffer 0.46 bis ca. 0.55.
- Anschliessend Entscheid ÜZ-Variante und Weiterführung der Planung über Gestaltungsplan oder Bebauungsplan mit Zonenplanänderung.

8. Investitionsvolumen und Flächenangaben

Investitionsvolumen

Etappe 1 + 2	ÜZ 0.46	ÜZ 0.55
Total Investitionen Bestands- und Neubauten	Fr. 83 Mio.	Fr. 90 Mio.

- Machbarkeitsstudien ergeben je nach ÜZ-Variante ein Investitionsvolumen von ca. 83 bis 90 Mio. Franken.

Investitionsabsichten einzelner Genossenschaften

Wohnwerk	GW	Wogeno	LBG	abl
Fr. 10-15 Mio.	Fr. 15-20 Mio.	Fr. 5-10 Mio.	Fr. 12-15 Mio.	bis Fr. 70 Mio.

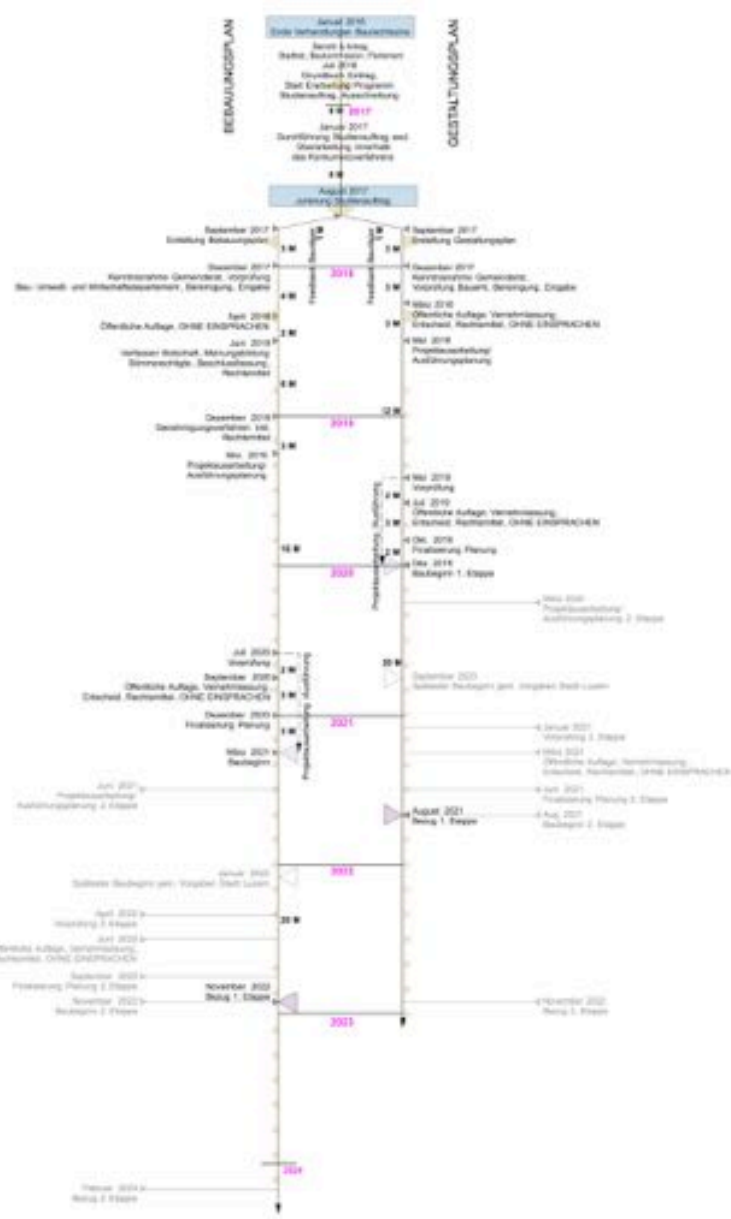
- Summe der Investitionsabsichten der Genossenschaften haben ein Gesamtvolumen von 110 bis 130 Mio. Franken.

Hauptnutzflächen HNF

Etappe 1	ÜZ 0.46	ÜZ 0.55
HNF Industriestrasse 9, 15 und 17	2'850 m ²	2'850 m ²
HNF Neubauten	14'350 m ²	15'350 m ²
Total HNF Bestands- und Neubauten	17'200 m²	18'200 m²
Etappe 2	ÜZ 0.46	ÜZ 0.55
HNF Industriestrasse 9, 15 und 17	1'000 m ²	1'000 m ²
HNF Neubauten	18'800 m ²	20'300 m ²
Total HNF Bestands- und Neubauten	19'800 m²	21'300 m²

- Summe der Hauptnutzflächen in Wohnungen und Arbeitsplätzen:
bei ÜZ 0.46
 - ca. 155 Wohnungen für 450 Bewohnende
 - ca. 150 Arbeitsplätze
- bei ÜZ 0.55
 - ca. 160 Wohnungen für 460 Bewohnende
 - ca. 200 Arbeitsplätze

9. Termine



2015 - Zuschlag an Kooperation Industriestrasse
- Verhandlungen Baurechtsvertrag

2016 - B+A Stadtrat, Parlament
- Eintrag Grundbuch
- Start Erarbeitung Wettbewerbsprogramm

2017 - Durchführung Wettbewerbsverfahren
- Entscheid Gestaltungsplan- oder Bebauungsplanverfahren

2017/18 - Erarbeitung Gestaltungs- oder Bebauungsplan

Gestaltungsplan

2019/20 - Baubeginn 1. Etappe

2021/22 - Bezug 1. Etappe und Baubeginn 2. Etappe

2023 - Bezug 2. Etappe

Bebauungsplan

2021 - Baubeginn 1. Etappe

2022/23 - Bezug 1. Etappe und Baubeginn 2. Etappe

2024 - Bezug 2. Etappe

10. Vertragsverhandlungen Baurecht



- Verhandlungen zwischen Vertretung Stadt unter Leitung Manuela Jost und Kooperation von Juli bis Dezember 2015 in fünf Verhandlungsrunden.
- Verhandlungen verliefen hart, sachlich und in gegenseitigem Respekt.
- Finanziell angespannte Situation der Stadt erschwerten die Verhandlungen.
- Vom Parlament festgesetzter Landwert war für Vertretung Stadt nicht verhandelbar.
- Kooperation vertrat Meinung, dass sich die umfangreichen Vorgaben auf Landwert, bzw. Baurechtszins auswirken müssen.
- Verhandlungsspielraum seitens Vertretung Stadt zeigte sich sehr klein.
- Kooperation sah sich zu schmerzhaften Konzessionen gezwungen.
- Einmalzahlung bedeutete Durchbruch in schwierigen Verhandlungssituation.
- Kooperation anerkennt Dilemma der Stadt und sieht den Konsens über Einmalzahlung und Übernahme der Mehrkosten des verschmutzten Aushubs seitens Stadt zu einem Drittel als zielorientierte Lösung.

Fragen

