

Interpellation Zosso: „Luzern Süd“: Stadtentwicklung im Schlund

Eingang: 31. Oktober 2012

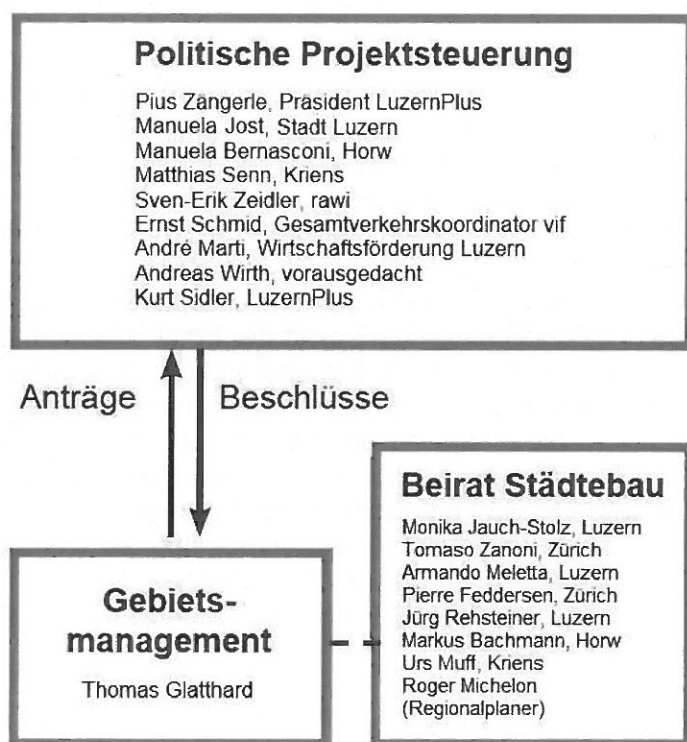
Zuständiges Departement: Baudepartement

Beantwortung

Die Interpellation Zosso "Luzern Süd": Stadtentwicklung im Schlund wird wie folgt beantwortet:

1. Wie wird die Kooperation und Absprache mit den umliegenden Gemeinden sowie dem Kanton bei diesem kantonalen ESP-Gebiet sichergestellt?

Im Jahr 2010 beschlossen auf Initiative des regionalen Entwicklungsträgers LuzernPlus die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Kriens und Horw, für das kantonale ESP-Gebiet ein Gebietsmanagement zu schaffen. Der von LuzernPlus mandatierte Gebietsmanager Thomas Glatthard koordiniert und steuert seit 2011 die Entwicklungsprozesse. Er ist einem politischen Steuerungsgremium unterstellt, welches aus Vertretern der Exekutiven der drei Partnergemeinden Luzern, Kriens und Horw sowie des Kantons und der Wirtschaftsförderung besteht. Dem Gebietsmanagement steht ein Beirat Städtebau unterstützend zur Seite, bestehend aus den Organen der drei Gemeinden, welche für die Qualitätssicherung zuständig sind.



Die Aufgaben des Gebietsmanagements bestehen darin, die Entwicklung im Sinne der Entscheide des Steuerungsgremiums zu lenken. Der Gebietsmanager ist Ansprechstelle für alle relevanten Vorhaben in LuzernSüd (von der Horwer Bucht im Süden bis zum Seeufer beim Bahnhofplatz / KKL in Luzern im Norden) und hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Initiieren und koordinieren neuer Projekte
- Überwachung der als „Baustellen“ bezeichneten Projekte (in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Projektleitung)
- Triage der Vorhaben privater Trägerschaften, welche für die Gesamtentwicklung relevant sind und demzufolge koordinierte Entscheide erfordern (in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Behörden)
- Aufarbeitung von Anträgen an das Steuerungsgremium

In der politischen Projektsteuerung sind alle für die regionale Raum- und Siedlungsplanung sowie für das Gebietsmanagement relevanten Organe vertreten, so dass die Kooperation zwischen den Gemeinden, den kantonalen Dienststellen und der Stiftung Wirtschaftsförderung sichergestellt ist.

2. Wie sieht der Gemeinderat die Planung/Begleitung dieser vielversprechenden Entwicklungsgebiete in den nächsten Jahren und sind dafür genügend personelle Kapazitäten vorhanden?

Im Jahr 2010 verabschiedeten die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Kriens und Horw ein Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd. Das Leitbild formulierte Leitsätze und definierte die „Baustellen“ im Gebiet.

Im Sommer 2012 beschloss die Politische Projektsteuerung Luzern Süd nach Rücksprache mit den Exekutiven der drei Gemeinden, das Leitbild Luzern Süd mit einem städtebaulichen Studienauftrag schwerpunktmässig zu vertiefen und zu konkretisieren. Nach einer öffentlichen Ausschreibung wurden vier Teams, bestehend aus Städtebauern/Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern, gewählt. Der Studienauftrag wurde im Dialog mit zwei Zwischenbesprechungen und Protokollierungen sowie einer Schlusspräsentation durchgeführt. In der Jury waren nicht nur die Gemeinden und Fachleute, sondern auch Grundeigentümer und Investoren vertreten. Am 13. Januar 2013 wählte die Jury einstimmig das Projekt der Ernst Niklaus Fausch Architekten ETH SIA und Team zur Weiterbearbeitung. Das siegreiche Planungsteam erhält nun den Auftrag, aufgrund des Resultates des Studienauftrags einen Vorgabenplan (oder Masterplan) zu erarbeiten. Dieser Vorgabenplan dient als Grundlage für neue Bebauungspläne, in denen von den Bestimmungen einer Arbeitszone abgewichen werden kann. Mit diesem neuartigen Vorgehen wird die Strategie des Gemeinderates Kriens für eine Flexibilisierung der Arbeitszonen unter Einhaltung von qualitativen Vorgaben umgesetzt. Es sichert den Grundeigentümern eine variabelere und höhere Nutzung, wenn sie sich an qualitative Vorgaben halten. Davon profitieren die Grundeigentümer, die Gemeinde und letztendlich die gesamte Region.

Gesetzliche Grundlage dazu ist der neue Art. 20 des Bau- und Zonenreglements (BZR) „Entwicklungsraum Eichhof – Schlund“ sowie der entsprechende Perimeter im Zonen-

plan der Gemeinde Kriens, den der Einwohnerrat am 29. November 2012 in der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision für die öffentliche Auflage verabschiedet hat:

Art. 20 BZR: Entwicklungsraum Eichhof – Schlund

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Perimeter „Entwicklungsraum Eichhof – Schlund“ darf der Gemeinderat im Rahmen von Bebauungsplänen in Abweichung zu den Zonenbestimmungen Wohnnutzungen und höhere Baudichten zulassen, wenn sich diese Bebauungspläne auf ein vom Gemeinderat verabschiedetes Gesamtkonzept abstützen. Im Bereich der A2 sind allfällige Störfallrisiken gemäss Art. 42 zu beachten.

² Dieses Gesamtkonzept umfasst den gesamten Perimeter. Es zeigt

- die angestrebten Nutzungen,
- die angestrebte Dichte,
- die Freiräume und deren Vernetzung,
- die Standorte von Hochhäusern von 35 m in dem im Zonenplan festgelegten Bereich,
- die Verkehrserschliessung, insbesondere durch den Fuss- und Radverkehr auf.

³ Der Gemeinderat kann die Abweichungen vom erhöhten Gebäudestandard gemäss Art. 52 abhängig machen.

Die Steuerung der Prozesse ist mit den Organen von Luzern Süd und dem Gebietsmanagement personell genügend abgedeckt. Der Gemeinderat Kriens und das Baudepartement Kriens sind gefordert bei der fristgerechten Abwicklung der Planungsverfahren. Im Jahr 2012 mussten das Baudepartement als Leitbehörde sowie das Umwelt- und Sicherheitsdepartement mit der Ortsplanungsrevision, 3 Bebauungsplänen, 6 Gestaltungsplänen, 180 Baugesuchen sowie dem Hochwald-Hüttenkataster eine Rekordzahl an Dossiers bearbeiten. Die gesetzlichen Vorgaben der Bearbeitungszeiten können aktuell bei vielen Bewilligungsverfahren nicht eingehalten werden. Wegen einer anstehenden Pensionierung sucht die Abteilung Planungen / Baugesuche einen Bauverwalter oder eine Bauverwalterin mit Berufserfahrung. Der Markt bietet nur wenige Fachpersonen in diesem Spezialgebiet, eine erste Inseratenkampagne war erfolglos. Auf eine personelle Verstärkung der Abteilung Planungen / Baugesuche wurde bisher aus finanziellen Gründen verzichtet.

3. Wie werden die privaten und öffentlichen Investoren zwecks Mitverantwortung und Beteiligung an den Kosten der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in die Pflicht genommen?

Der Einwohnerrat hat am 29. November 2012 in der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision einen Antrag der Baukommission für eine Rechtsgrundlage der Mitfinanzierung überwiesen. Der neue Art. 58 BZR „Mitfinanzierung von öffentlichen Investitionen ist so formuliert:

Der Gemeinderat kann mit Grundeigentümern/Investoren vertragliche Regelungen betreffend Mitfinanzierung von öffentlichen Investitionen treffen.

Die Gemeinde Kriens hat bisher keine Erfahrung mit vertraglichen Regelungen für die Mitfinanzierung von öffentlichen Investitionen. Kostenüberbindungen wurden bisher in den Bewilligungen (Gestaltungspläne und Baubewilligungen) geregelt. Das Baudepartement ist an der Beschaffung von Musterverträgen anderer Gemeinden. Im Rahmen der

Ortsplanungsrevision sollen primär Verträge mit der Stadt Luzern (Hochhaus Mattenhof, Umzonung Grabenhof), mit der ewl (Einzonung Schlund) sowie mit den Eigentümern Schellenmatt und Schweighof (Umzonungen) abgeschlossen werden. Mit den Eigentümern im Entwicklungsraum Eichhof – Schlund können im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Verträge abgeschlossen werden. Viele davon haben sich bereits beim Studienauftrag Luzern Süd mit bedeutenden Beträgen an den Kosten beteiligt.

4. Wie wird eine gute arealübergreifende Quartierentwicklung mit gesunder sozialer Durchmischung sichergestellt?

Der Vorgabenplan zum Studienauftrag Luzern Süd soll einen guten Mix und das mögliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten aufzeigen. In neuen Überbauungen ist das Wohnen und Arbeiten immer teurer als in Quartieren mit älteren Häusern. Die Gemeinde kann die Durchmischung steuern, indem sie zum Beispiel das einzuzonende Areal Bosmatt für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stellt.

5. Wie soll bewirkt werden, dass dieser neue Stadtteil nicht nur eine Büro- und Schlafstadt wird?

Die Zentrumszone Mattenhof soll mit dem angestrebten Nutzungsmix zu einer Belebung am Tag und in der Nacht führen. Die Abend- und Nachtangebote im Gastro- und Unterhaltungsbereich sind bereits heute in diesem Gebiet zahlreich: Restaurant Kuonimatt, Ranch, McDonald's, Südpol, Le Théâtre, Vegas, Mad Wallstreet (wenn es eine Nachfolge gibt) und Bowling Universum. In den verschiedenen Überbauungen sind zusätzliche Angebote vorgesehen (wie z.B. im Schweighofpark und im Mattenhof). Zudem läuft eine Standortevaluation für die Regio Arena (Saalsporthalle). Wie weit sich das Vereinsleben von Kriens in das Gebiet Luzern Süd ausbreiten kann, wird sich zeigen.

6. Wie wird sichergestellt, dass er genügend öffentliche Freiräume für alle Anspruchsgruppen bekommt?

Es war eine zentrale Aufgabe des Studienauftrags Luzern Süd, öffentliche Freiräume zu definieren. Deshalb war vorgeschrieben, dass in jedem Team ein Landschaftsarchitekturbüro vertreten sein musste. Die öffentlichen Freiräume sollen nun in den Vorgabeplan aufgenommen und später mit Bebauungsplänen grundeigentümergebunden gesichert werden.