

# Projektwettbewerb Entwicklung Areal Industriestrasse Luzern



# | Übersicht

<b>Veranstalterin</b>	Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband nachfolgend «Kooperation» genannt Neuweg 23 6003 Luzern Telefon 041 220 20 18 Mail kontakt@kooperation-industriestrasse.ch
<b>Ort und wie es dazu kam</b>	Ursprünglich ein Industrie- und Gewerbeareal, hat das Areal seit Ende der 1970er-Jahre den Charakter einer Zwischennutzung. Aktuell nutzen KleingewerblerInnen, Kunst- und Kulturschaffende, WGs und kulturelle Einrichtungen die kostengünstigen Wohn- und Arbeitsräume. Über die Jahrzehnte wurden unterschiedliche Nutzungen und Planungen für dieses Gebiet initiiert und wieder verworfen. 2011 schrieb die Stadt Luzern einen Investorenwettbewerb aus und beabsichtigte, das Areal an eine Immobilien- und Generalunternehmung zu verkaufen. Gegenüber diesem Begehren bildete sich Widerstand. Die Interessengemeinschaft Industriestrasse IGI, gebildet aus Bewohnenden und Arbeitenden der Industriestrasse, reichte eine Initiative mit der Forderung ein, das städtische Areal an einen gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abzugeben. Am 23. September 2012 stimmte die Stadtbevölkerung der Initiative zu und lehnte den Verkauf des Areals an die Immobilien- und Generalunternehmung ab. Am 21. April 2016 wurde der Bauvertragsvertrag für die Abgabe des städtischen Grundstücks an die Kooperation Industriestrasse Luzern vom Parlament der Stadt Luzern einstimmig angenommen.
<b>Ziel des Wettbewerbs</b>	Erhalt von Projektvorschlägen für eine innovative, exemplarische, kosteneffiziente und gemeinschaftsfördernde Überbauung in Holzbauweise nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft.
<b>Verfahren</b>	Projektwettbewerb auf Einladung. Das Verfahren erfolgt in zwei Stufen und anschliessender Dialogphase nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens:  <b>1. Stufe</b> Einladung von 21 Teams, die eine Idee für den Ort «Industriestrasse» präsentieren.  <b>2. Stufe</b> Auswahl von 10 bis 12 Teams durch das Preisgericht, die zur 2. Stufe eingeladen werden.  Aufgabenstellung 2. Stufe in zwei Prämierungsdisziplinen:  <b>Disziplin 1: Städtebau- und Aussenraumkonzept</b> mit einer Überbauungsziffer von 0.46 und zusätzlich eine Variante Städtebau mit einer höheren, frei wählbaren ÜZ. Empfehlung auf Weiterbearbeitung/Ausarbeitung Gestaltungs-/Bebauungsplan sowie Weiterbearbeitung/Realisierung von mind. einem Gebäude an das Gewinnerteam

## Disziplin 2: Gebäudetypologie

Empfehlung auf Weiterbearbeitung/Realisierung von Gebäuden an 2 bis 5 Teams

### Dialogphase

Das Siegerteam «Städtebau- und Aussenraumkonzept» erarbeitet ein Regelwerk für die Arealbebauung im Dialog mit den Gewinnerteams «Gebäudetypologie» unter Begleitung einer Delegation des Preisgerichts und der Auftraggeberin.

Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren sind neben Dialogfähigkeit und interdisziplinärem Denken die Bereitschaft zur Optimierung und zur Integration der eigenen Projekte in ein grösseres Ganzes.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Bestandteile der Arbeiten in deutscher Sprache abzugeben.

### Preissumme

CHF 220'000.00 (inkl. MwSt.)

### Termine

Ausgabe Wettbewerbsunterlagen 1. Stufe	Mitte Juli 2017
Präsentation 1. Stufe und Jurierung	2./3. Oktober 2017
Einladung ausgewählter Büros für 2. Stufe	Anfang Oktober 2017
Eingabe Pläne 2. Stufe	16. März 2018
Eingabe Modell 2. Stufe	30. März 2018
Halböffentliche Jurierung	24. April / 8. Mai 2018
Ausstellung	Ende Juni 2018

### Fachpreisgericht

Gion A. Caminada, Architekt, Vrin  
Lorenzo Giuliani, Architekt, Zürich  
Ilinca Manaila, Architektin, Zürich  
Toni Weber, Landschaftsarchitekt, Solothurn  
Anja Kloth, Vertretung Stadt Luzern, Architektin, Luzern  
Cla Büchi, Projektleiter Kooperation, Architekt, Luzern  
Alex Willener, Soziale Nachhaltigkeit, Quartier-, Gemeinde- und Stadtentwicklung, Luzern (Ersatz)

### Sachpreisgericht

Peter Bucher, Leiter Bau & Entwicklung abl, Luzern  
Pascal Hofer, Präsident GWI, Luzern  
Daniel Burri, Präsident LBG, Luzern  
Roland Heller, Vorstandsmitglied WOGENO, Luzern  
Harry van der Meijs, Präsident Wohnwerk, Luzern (Vorsitz)  
Beat Züsli, Vertretung Stadt Luzern, Stadtrat und Stadtpräsident, Luzern (mit beratender Stimme)

#### Impressum

Herausgeberin  
Kooperation Industriestrasse Luzern –  
Genossenschaftsverband

Redaktion  
Cla Büchi, Nora Haupt, Walter Graf

Lektorat  
Petra Meyer, korrektorium.ch

Fotos/Grafiken  
Gabriel Ammon, Redaktion

Luzern, Oktober 2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>  Übersicht</b>	<b>2</b>
<b>A   ZIEL UND HERKUNFT</b>	<b>5</b>
01 Ein neues Stück Stadt Luzern an der Industriestrasse – die Vision	5
02 Genossenschaftsverband	6
03 Interessengemeinschaft Industriestrasse Luzern IGI	8
04 Partizipation / soziale Nachhaltigkeit	9
05 Kultur/Kulturfond	9
06 Chronologie und Prozess seit 2011	10
07 Lage und Merkmale des Areal	11
08 Bestandsbauten auf dem Areal	14
<b>B   Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>20</b>
09 Auftraggeberin und Verfahren	20
10 Grundlagen und Rechtsweg	22
11 Preisgericht	22
12 Entschädigung, Preise und Ankäufe	23
13 Weiterbearbeitung	24
14 Eingeladene Büros 2. Stufe	25
15 Termine	26
16 Halböffentliche Jurierung 2. Stufe	26
17 Veröffentlichung und Ausstellung 2. Stufe	27
<b>C   AUFGABE 1. STUFE «Idee und Ort»</b>	<b>28</b>
18 Motivation und Aufgabe	28
19 Beurteilungskriterien 1. Stufe	28
20 Ausgegebene Unterlagen 1. Stufe	29
21 Art der Präsentation 1. Stufe und Würdigung	29
<b>D   AUFGABE 2. STUFE «Städtebau, Aussenraum und Gebäudetypologie»</b>	<b>31</b>
22 Aufgabenbeschrieb 2. Stufe	31
23 Etappierung	33
24 Baubereiche	35
25 Durchwegbarkeit des Areal / Nachbarn	36
26 Aussenraum / Mobilität / Parkierung / Entsorgung / Baumbestand	38
27 Erhalt Bestandsbauten	42
28 Holzbau	44
29 2000-Watt-Areal	44
30 Machbarkeitsstudie	46
31 Beurteilungskriterien 2. Stufe	48
32 Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe	49
33 Verlangte Arbeiten / Art der Darstellung 2. Stufe	50
<b>E   NUTZUNGS- UND RAUMPROGRAMM</b>	<b>52</b>
34 Nutzungen	52
35 Flächenübersicht Genossenschaften	58
36 Raumprogramm	59
37 Bauliche Vorgaben	62
<b>F   RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>66</b>
38 Bauvorschriften	66

# A | ZIEL UND HERKUNFT

## 01 Ein neues Stück Stadt Luzern an der Industriestrasse – die Vision

Die Überbauung an der Industriestrasse bildet den Auftakt für ein neues Stück Luzern, das jenseits der Geleise des Bahnhofs und der Neustadt entsteht. Das Areal ist eines von mehreren Arealen (ewl, Rösslimatt, Steghof) in einem engeren Umkreis, die sich im Umbruch befinden. Dennoch spielt es eine besondere Rolle: Es zeichnet sich durch ein belebtes, vielfältiges und kreatives Neben- und Miteinander an Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kultur aus. Die gut dreissigjährige Zwischennutzung auf dem Areal hat eine eigene Identität und Kultur hervorgebracht, die sich auf vielerlei Art manifestiert und auf das Quartier und die Stadt ausstrahlt. Dazu gehören das alljährliche Industriestrassefest sowie das Hervorgehen von verschiedenen Persönlichkeiten aus den Bereichen Kunst, Musik, Theater, Trickfilm und Sport, die entweder hier angefangen haben und weitergezogen sind oder noch immer an Ort ihr Wirkungsfeld haben.

Die Überbauung soll in verschiedener Hinsicht innovativ sein und eine Vorreiterrolle in Luzern einnehmen. Dies wird durch das Engagement der Genossenschaften der Kooperation möglich, deren Zusammenschluss für ein gemeinsames Ziel die Entwicklung auszeichnet. Konkret lassen sich die Erwartungen in zwei zentrale Qualitäten zusammenfassen: Einerseits soll das Projekt die Vielfalt, die Heterogenität, die Individualität und die Lebendigkeit, welche die Industriestrasse heute schon prägen, aufnehmen und weiterentwickeln. Dazu trägt die unterschiedlichen Prägungen bei, welche die fünf Genossenschaften in das Projekt einbringen. Die Vielfalt soll sowohl in der angesprochenen Mieterschaft wie auch gestalterisch zum Ausdruck kommen. Zudem ist die Arealentwicklung in zwei Etappen wichtig. Neben dem ehemaligen Käselager sollen Bestandsbauten an der Ecke Industriestrasse/Geissensteinring als günstige Arbeits- und Kulturräume weitergenutzt werden, bis sie anschliessend in einer zweiten Bauetappe durch Neubauten ersetzt werden. Durch den behutsamen Transformationsprozess wird die heutige Identität und Lebendigkeit der Industriestrasse bewahrt und als Basis für ein langfristig attraktives Wohnumfeld genutzt werden. Andererseits soll die Überbauung auch positive Impulse für weitere Arealentwicklungen in Luzern setzen. Innovative Bebauungs-, Gebäude- und Nutzungsstrukturen sowie ein partizipativer Prozess und die Organisationsform, in der sich mehrere Genossenschaften zusammenschliessen, sind dabei bedeutende Elemente.

Die Stadt offeriert der Kooperation die Option zur Erhöhung der auf dem Areal zulässigen Überbauungsziffer (ÜZ). Dies ermöglicht die Prüfung einer innovativen Bebauungsstruktur und einen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung. Die Realisierung einer höheren ÜZ hätte einen Bebauungsplan und eine längere Planungszeit zur Folge, weil der Zonenplan abgeändert werden müsste, was die Zustimmung des kantonalen Regierungsrats und des städtischen Parlaments erforderte. Die Kooperation will diese Option im Wettbewerbsverfahren von den teilnehmenden Teams über eine Variante mit höherer ÜZ prüfen lassen.

Die Kooperation möchte an der Industriestrasse so unterschiedliche Ange-

bote wie traditionelle Familienwohnungen, innovative Wohnformen, altersgerechte Wohnungen, eine Beiz mit angrenzendem Gemeinschaftsraum, ein Konzertlokal, Ateliers für Kunstschaffende, Raum für Gewerbe und Dienstleistungen erstellen. Machbarkeitsstudien haben ergeben, dass sich auf dem Areal ca. 160 Wohnungen und Raum für 150 Arbeitsplätze realisieren lassen (bei einer ÜZ von 0.46).

Die künftige Arealüberbauung steht allen Menschen offen. Angestrebt wird eine langfristige Durchmischung der Mieterschaft, zum einen durch die spezifische Klientel der einzelnen Genossenschaften, zum anderen nach Lebensphasen (Kombinationen aus Haushaltstypen und Alter), nach Einkommen und Vermögen, nach Berufs- und Bildungshintergrund und nach Staatsangehörigkeit. Es ist unser Ziel, zahlbaren Wohn-, Arbeits- und Kulturraum zu schaffen, dies unter ökologischen und nachhaltigen Kriterien. Wir bieten Raum für Menschen und Projekte, die durch die pionierhaften Elemente der Siedlung angezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass sie sich für genossenschaftliches Zusammenleben engagieren, Lust auf die Mitgestaltung des Quartierlebens haben, nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit leben und offen gegenüber speziellen Wohn- und Arbeitsformen sind.

Die Überbauung wird als 2000-Watt-Areal die Zertifizierung in Entwicklung und Betrieb zu erreichen haben. Die innerstädtische Lage mit optimalen Anbindungen an den Langsamverkehr, nahen Angeboten des täglichen Bedarfs, Anschluss an das Busnetz vor der Tür und die Erreichbarkeit des Bahnhofs in Gehdistanz begünstigen zudem die autoarme Umsetzung der Arealbebauung. Ein zentraler Punkt wird auch die Vorgabe sein, die Arealbebauung im Holzbau zu realisieren.

Im Aussenraum sollen mit verschiedenartigen Platz- und Hofsituationen, Gassen und Strassenräumen attraktive Aufenthaltsorte geschaffen werden, die das Gemeinschaftsgefühl und die Nachbarschaftspflege fördern. Die Aussenräume sind miteinander verknüpft und über das Areal hinaus für das gesamte Quartier durchlässig.

## 02 Genossenschaftsverband

Im Sommer 2014 hat das G-Net, ein Zusammenschluss gemeinnütziger Wohnbauträger Luzerns, die Planungsaufgabe an der Industriestrasse diskutiert und das Interesse an einer Realisierung unter seinen Mitgliedern evaluiert. In der Folge haben sich fünf Mitglieder zur Kooperation Industriestrasse zusammengeschlossen, mit der Absicht, am Bewerbungsverfahren um das Baurecht teilzunehmen.

Es sind dies die allgemeine baugenossenschaft luzern abl, die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI, die Liberale Baugenossenschaft Stermatt-Tribtschen Luzern LBG sowie die WOGENO Luzern Genossenschaft.

Jede der fünf Genossenschaften weist eine Verbindung zum Areal Industriestrasse auf. Die GWI ging aus der Initiative «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse» hervor. Die Wohnwerk präsentierte bereits 2006 zusammen mit der abl dem Stadtrat von Luzern ein erstes Konzept für die nachhaltige Entwicklung des Industriestrasassenareals. Die abl beteiligte sich mit dem Wohnwerk 2011 auch am Investorenwettbewerb zur Überbauung der Industriestrasse. Die WOGENO und die LBG besitzen in unmittelbarer Nähe zum Areal bereits mehrere Liegenschaften, die durch die Neubauten auf dem Areal Industriestrasse ideal ergänzt werden.

Die fünf Mitgliedsgenossenschaften der Kooperation sind unterschiedlich geprägt. Das äussert sich in der Dauer ihres Bestehens, ihrer Grösse und der Zusammensetzung ihrer Genossenschaftsmitglieder. Folgend eine kurze Beschreibung der fünf Genossenschaften:

**abl  
allgemeine  
baugenossen-  
schaft luzern**

**Gegründet 1924, rund 11'000 GenossenschafterInnen  
Mit 2100 Wohnungen in 14 Siedlungen und 4500 Bewoh-  
nenden ist sie die grösste gemeinnützige Wohnbauge-  
nossenschaft der Zentralschweiz.**

Förderung der Durchmischung von Generationen, sozialen Schichten, Bevöl-  
kerungsgruppen und Kulturen. Sie trägt mit zeitgemässen und flexiblen Wohn-  
formen zu vielgestaltigem Quartierleben bei.

Beim Bauen nutzt sie gesicherte Erkenntnisse, setzt auf Qualität und strebt  
Nachhaltigkeit an. Ziel ist ein Gleichgewicht von ökonomischen, ökologi-  
schen und sozialen Faktoren. Sie fördert den Dialog mit anderen gemein-  
nützigen Wohnbauträgern sowie öffentlichen und privaten Partnern. Die abl  
setzt die Genossenschaftsidee demokratisch um. Sie gewährt auf vielfältige  
Weise Mitsprache und pflegt eine offene Kommunikation. Sie fördert Ge-  
meinschaft, Begegnung, Nachbarschaft, Eigenverantwortung und Solidarität  
in den Siedlungen.

**Wohnwerk  
Baugenossen-  
schaft Wohn-  
werk Luzern**

**Gegründet 2013 aus dem Verein Wohnwerk Luzern und  
der Diskussion um die Entwicklung des Areals Indust-  
riestrasse ab 2005, rund 280 GenossenschafterInnen  
In Kriens erstellt Wohnwerk zurzeit in Zusammenarbeit  
mit der Stiftung Abendrot, Basel, ihre erste Siedlung mit  
rund 90 Wohnungen und 25 Ateliers.**

Sucht Projekte für ein Miteinander von Wohnen und Werken, für Konzepte  
und Ideen mit Pioniergeist, mit andauernder und innovativer Lebendigkeit  
und sozialer und wirtschaftlicher Durchmischung. Sie anerkennt, dass die  
Wohnbedürfnisse unserer Zeit sehr komplex und vielschichtig sind. Auf  
soziale, ökologische und ökonomische Herausforderungen sucht sie zeitge-  
mässe Antworten.

**GWI  
Gemeinnützige  
Wohnbauge-  
nossenschaft  
Industriestras-  
se Luzern**

**Gegründet 2013, rund 200 GenossenschafterInnen  
Die GWI wurde von der Interessengemeinschaft Indust-  
riestrasse IGI gegründet (Initiantin der Initiative «Ja zu  
einer lebendigen Industriestrasse»), um die Entwick-  
lung des Areals Industriestrasse aktiv mitgestalten zu  
können. Im April 2017 konnte sie an der Unterlachen-  
strasse, angrenzend an das Areal der Industriestrasse,  
2 Altbauliegenschaften mit 11 Wohnungen erwerben.**

Sie bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung,  
Erstellung und den Betrieb von preisgünstigem Raum für Wohnen, Gewerbe  
und Kultur. Sie will nachbarschaftliche Lebensräume gestalten, innerhalb  
derer gesellschaftliche Synergien sich solidarisch entfalten können. Dies soll  
in einem ökologisch nachhaltigen Rahmen stattfinden, urban und lebendig.

**LBG  
Liberale Bau-  
genossen-  
schaft Stern-  
matt-Tribschen  
Luzern**

**Gegründet 1958, rund 900 GenossenschaftlerInnen  
Die LBG hat rund 250 Wohnungen und 10 Geschäftsräume in der Stadt Luzern.**

Sie bezweckt den Bau und Unterhalt von neuzeitlichen und zinsgünstigen Wohnungen, die den Genossenschaftsmitgliedern unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht zu vorteilhaften Bedingungen vermietet werden. Der Erwerb von Liegenschaften soll die Bedürfnisse des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaus abdecken.

**WOGENO  
Luzern Genos-  
senschaft**

**Gegründet 1984, rund 750 GenossenschaftlerInnen  
Die WOGENO hat rund 180 Wohnungen und Geschäftsräume in 32 Häusern in der Stadt Luzern und Umgebung.**

Sie sieht sich als Selbsthilfeorganisation, die vom Engagement ihrer Mitglieder getragen wird. Sie ermöglicht ihren GenossenschaftlerInnen, die von ihnen bewohnten Liegenschaften gemeinsam nach ihren Bedürfnissen selbst zu verwalten, und unterstützt sie dabei. Eine gute Durchmischung und verschiedene Formen des Zusammenlebens sind ihr ein Anliegen, ebenso setzt sie sich für ein menschen- und umweltgerechtes Umfeld ihrer Liegenschaften ein.

**Kooperation**

Die fünf beteiligten Genossenschaften sind als übergeordneter Genossenschaftsverband unter dem Namen Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband organisiert. Diese stellt eine Verwaltung, welche aus je einer Vertretung der Genossenschaften besteht. Dabei sind alle Genossenschaften gleichberechtigt mit einem Stimmrecht in der Verwaltung vertreten, unabhängig von ihrer Mitgliederzahl. Die Verwaltung trifft sich einmal im Monat. Sie ist für die strategische Planung und Umsetzung des Projekts verantwortlich und hat für die operativen Aufgaben eine Geschäftsstelle eingesetzt. Die Geschäftsstelle besteht aus der Geschäftsleitung, der Projektsteuerung und der Bewirtschaftung der Zwischennutzung. Sie wurde im Mai 2016 mit ca. 170 Stellenprozenten eingeführt.

**03 Interessengemeinschaft Industriestrasse  
Luzern IGI**

Im Unterschied zu vergleichbaren Bauprojekten in der Schweiz entstand auf dem Areal Industriestrasse die Initiative für ein lebendiges Quartier seitens der ansässigen Nutzerinnen und Nutzer. Diese organisierten sich in der Interessengemeinschaft Industriestrasse IGI und vertreten seit der Lancierung der Initiative «Ja, zu einer lebendigen Industriestrasse – für KMU, bezahlbares Wohnen und Kulturraum für alle» als eines ihrer Hauptanliegen, die Identität der Industriestrasse zu erhalten. Die jetzigen Nutzerinnen und Nutzer sind, in ihrer über Jahre gewachsenen Vielfalt, identitätsstiftend für den bunten Geist des Mikrokosmos Industriestrasse. Aus dem Anspruch heraus, die Arealentwicklung mitgestalten zu können, entschlossen sie sich zur Gründung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI).

Die IGI hat sich trotz Gründung der Genossenschaft als aktive Gemeinschaft erhalten, um die Entwicklung unter Beachtung der ursprünglichen Ideale



kritisch zu begleiten und zu fordern. Zusammengesetzt ist sie aus Bewohnenden, Kulturschaffenden und Gewerbetreibenden. Sie setzt sich mitunter für einen bunten Mix an Nutzungen und insbesondere auch für die Schaffung kultureller Angebote ein. Sie organisiert unter anderem auch das jährlich stattfindende Industriestrassefest.

Weiter ist es ihr ein grosses Anliegen, dass den heutigen Nutzerinnen und Nutzern die Möglichkeit geboten wird, während und über den Transformationsprozess hinaus auf dem Areal verbleiben zu können. Das ist der Grund, weshalb das Areal zwei Etappen überbaut wird. Dies ermöglicht den Verbleib in bestehenden Bauten während der ersten Bauetappe und den anschliessenden Umzug in sanierte Bestands- oder Neubauten.

## **04 Partizipation / soziale Nachhaltigkeit**

Teilhabe ist ein wichtiger Bestandteil des nachhaltigen Bauens. Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung verstehen wir als gemeinsamen (Lern-)Prozess der betroffenen Interessengruppen, in dem die situationsspezifischen Handlungsfelder und Massnahmen sowie die jeweiligen Anforderungen und Qualitäten ausgehandelt und definiert werden und damit die individuelle sowie kollektive Lebensqualität und das gemeinschaftliche Zusammenleben der Nutzenden gefördert wird. Dieser Lernprozess berücksichtigt die Schnittstellen und Wechselwirkungen mit der ökonomischen und ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit und umfasst die Planung, Realisierung, den Betrieb und den Unterhalt der Siedlung.

Die Geschäftsstelle der Kooperation Industriestrasse ist für eine phasengerechte Form der Mitsprache zuständig. Das Wir-Gefühl aus der Anfangszeit des Projekts wird weitergetragen, ausgebaut und mit neuen Impulsen erweitert. In der frühen Planungsphase nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens führen wir vor allem Echogruppen, Workshops und Informationsanlässe durch. In der betriebsnäheren Phase möchten wir Arbeitsgruppen gründen, in welchen sich heutige und künftige Nutzerinnen und Nutzer aktiv an der Gestaltung von Massnahmen miteinbringen.

## **05 Kultur/Kulturfond**

Kultur definieren wir als Leistungen mit einem philosophischen, ideellen und künstlerischen Anspruch, der nicht in erster Linie kommerzielle Ziele im Fokus hat.

Wir sind der Auffassung, dass Kultur die Identitätsbildung, die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und die Nachbarschaftskultur wesentlich und positiv zu beeinflussen vermag.

Auf dem Industriestrasseareal sollen Produktionsstätten für kulturelle Tätigkeiten angeboten werden. Auch soll es möglich sein, Werke von angewandter und bildender Kunst präsentieren zu können, wozu sich der Gemeinschaftsraum anbieten soll.

Unter Produktionsstätten für kulturelle Tätigkeiten werden Räume in der Art verstanden, wie sie bereits auf dem Areal zu finden sind: z. B. Ateliers für Filmproduktion, Bühnenbild, Fotografie, Produktgestaltung, Tanz, Musik sowie Ateliers für die freie Kunst. Diese Räumlichkeiten befinden sich heute

in den Gebäuden der Industriestrasse 9, 15 und 17. Die Gebäude Industriestrasse 15 und 17 sowie der Lagerbau Geissensteinring 15 bleiben während der ersten Baustufe erhalten und somit eine Fläche von rund 2000 m<sup>2</sup> für günstigen Werk- und Kulturraum. Nach Fertigstellung der ersten Etappe soll den Mieterinnen und Mietern dieser Liegenschaften die Möglichkeit geboten werden, in Räumlichkeiten von Neubauten oder der sanierten Industriestrasse 9 umzuziehen.

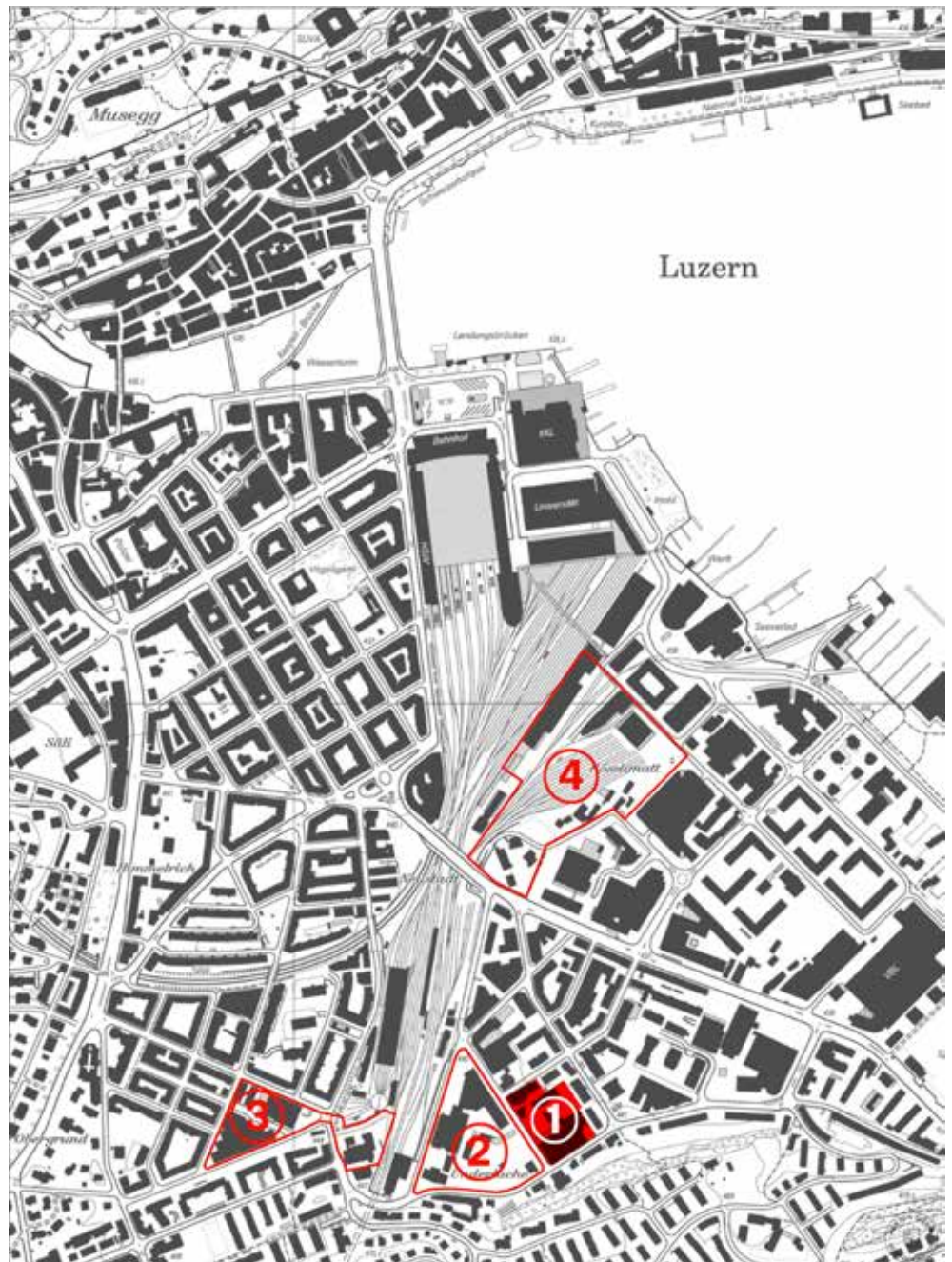
Die Kooperation beabsichtigt, mit einem Prozent der Bausumme einen Kulturfonds zu öffnen. Im Grundsatz will man mit diesem Kulturprozent kulturelle Leistungen und Räume auf dem Areal unterstützen, fördern oder subventionieren. Die Verwaltung des Fonds erfolgt über eine Kulturkommission.

## **06 Chronologie und Prozess seit 2011**

- 2011** Investorenwettbewerb Entwicklungsschwerpunkt Industriestrasse
- 2012** Lancierung Initiative «Ja, zu einer lebendigen Industriestrasse – für KMU, bezahlbares Wohnen und Kulturraum für alle»
- 2012** Annahme der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum», der eine Erhöhung des Anteils von gemeinnützigem Wohnungsbau von 13 auf 16 % verlangt
- 2012** Annahme der Initiative «Ja, zu einer lebendigen Industriestrasse - für KMU, bezahlbares Wohnen und Kulturraum für alle», gleichzeitige Ablehnung des Verkaufs an Investor
- 2013** Gründung des G-Net, Zusammenschluss der Luzerner gemeinnützigen Baugenossenschaften als Ansprechpartner für die Stadt
- 2014** Ausschreibung für gemeinnützige Bauträgerschaften mit Erarbeitung Entwicklungskonzept
- 2015** Zuschlag an die Kooperation Industriestrasse Luzern und ihr Bewerbungskonzept
- 2016** Baurechtsvergabe und Gründung der Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband
- 2016** Einsetzung Geschäftsstelle mit ca. 170 Stellenprozenten mit den Ressorts Geschäftsleitung, Projektleitung, Zwischennutzung und soziale Nachhaltigkeit
- 2017** Einladung zum zweistufigen Projektwettbewerb

## 07 Lage und Merkmale des Areals

### Standort Areal



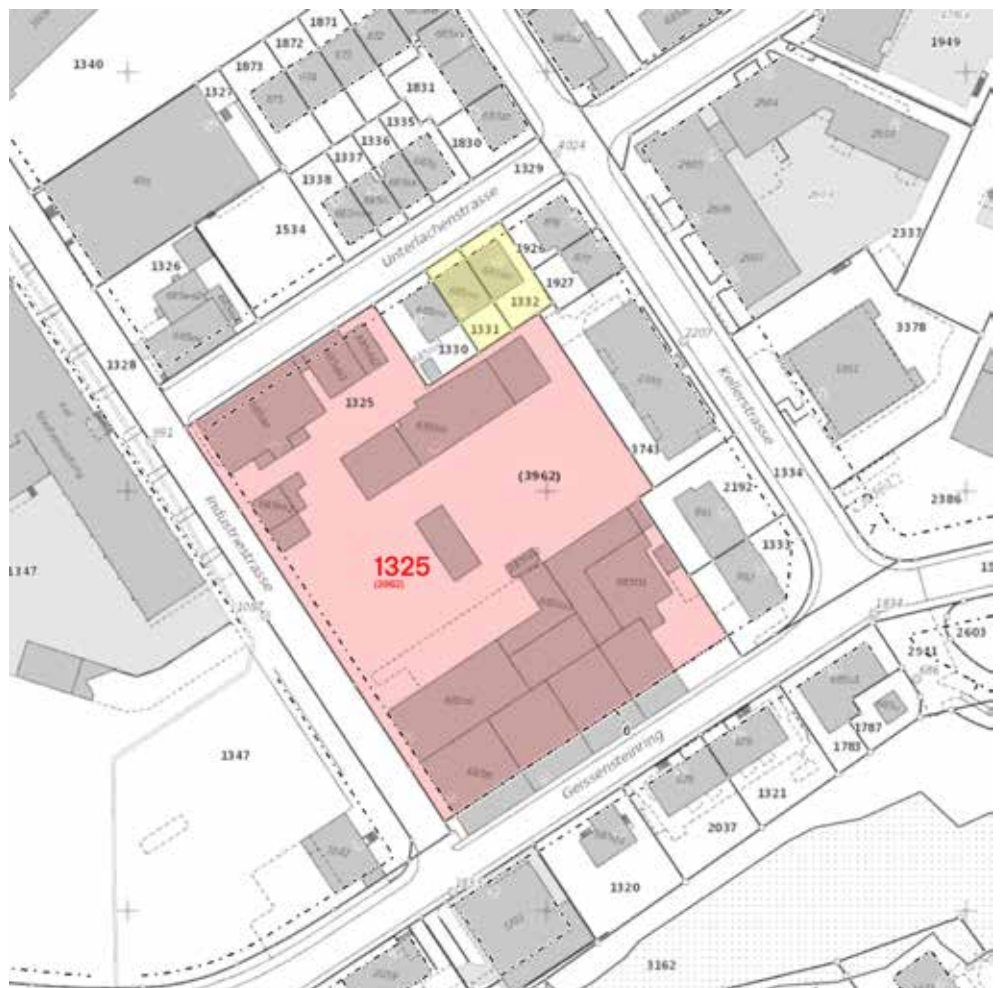
- 1 Areal Industriestrasse
- 2 Areal ewl
- 3 Areal Steghof
- 4 Areal Rösslimatt

## Lage und Grundstück

Das Industriestrasassenareal von ca. 8700 m<sup>2</sup> befindet sich im südlichen Tribtschen-Langensand-Quartier der Stadt Luzern am Fusse des Geissensteins. Angrenzend liegen die Quartiere Hirschmatt-Neustadt und Sternmatt. Das stadtzentrale Areal liegt nahe beim Bahnhof, der Innenstadt, dem See und den südlichen Hügelrippen des Geissensteins und der Wartegg. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Entwicklungsareale ewl, Steghof und Rösslimatt. Das Industriestrasassenareal wird umfasst von den Quartierstrassen Geissensteinring, Unterlachen-, Keller- und Industriestrasse. Innerhalb dieses Strassengevierts befinden sich entlang der Unterlachen- und der Kellerstrasse private Grundstücke mit älteren Mehrfamilienhäusern und einem Haus mit Alterswohnungen der Luzerner Pensionskasse. Diese Grundstücke und Häuser sind nicht im Besitz der Kooperation, gehören aber zum Betrachtungsperimeter. Die zwei Liegenschaften Unterlachenstrasse 25 und 27 konnte die Genossenschaft Industriestrasse GWI im April 2017 erwerben (im Übersichtsplan «Planungsgebiet mit Baulinien» gelb hinterlegt).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Industriestrasse befindet sich das Werkareal der Energie Wasser Luzern (ewl). Schräg gegenüber der Ecke Geissensteinring und Industriestrasse befindet sich zudem die Gassenküche, eine Anlauf-, Beratungs- und Mahlzeitenabgabestelle für sucht- und armutsbetroffene Menschen der Zentralschweiz.

## Planungsgebiet mit Baulinien



## Gewerbe- gebiet Indu- striestrasse

Das Industriestraszenareal ist geprägt durch eine bauliche Vielfalt und Heterogenität, herrührend von der ehemals gewerblichen Nutzung. Seit Ende der 1970er-Jahre wird das Areal durch vielerlei Kleingewerbe, Kulturschaffende und Wohnende zwischengenutzt.

Auf dem Areal befinden sich neben Gewerbebauten aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts verschiedene Lagerschuppen, Hallenbauten und Unterstände. Ein Teil der Gewerbebauten weist Qualitäten auf, die eine Erhaltung rechtfertigen würden. Im Bauinventar der Stadt ist einzig das ehemalige Käselager Industriestrasse 9 als erhaltenswert klassiert.



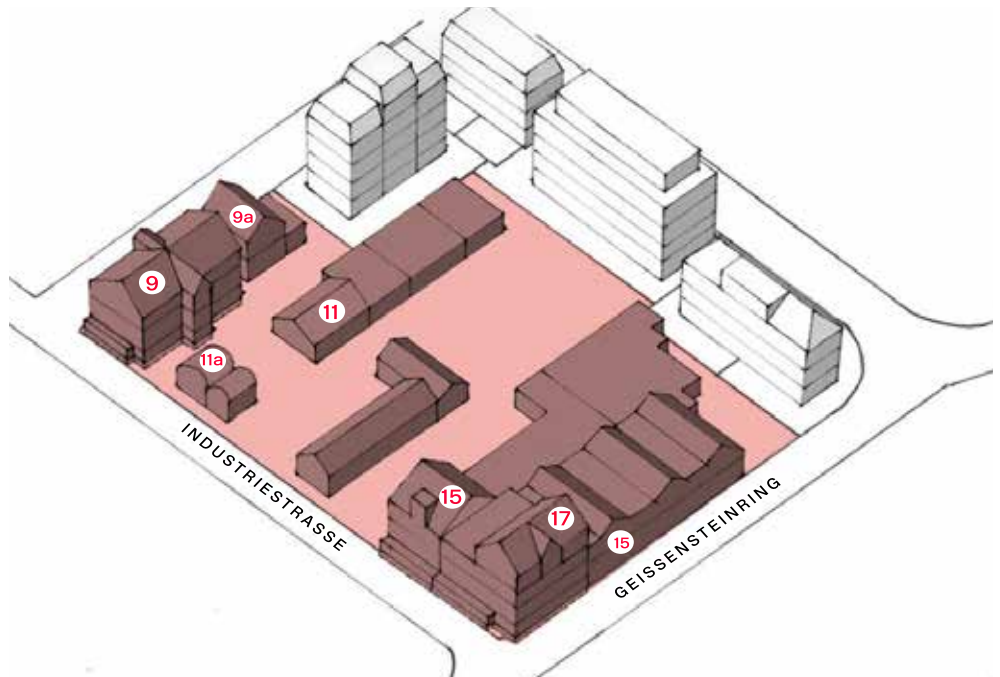
Gaswerk-Areal um 1915, rechts im Bild die Industriestrasse mit Käselager, Eisenwarenhandlung und Getränkehandelsfirma



Luftaufnahme Areal

## 08 Bestandsbauten auf dem Areal

### Übersicht bestehende Bausubstanz



#### Legende

- 9** Industriestrasse 9, ehemaliges Käselager
- 9a** Industriestrasse 9, ehemaliger «Rossstall»
- 11** Industriestrasse 11, ehemaliger Eisenwarenhandel
- 11a** Industriestrasse 11, «Hangars»
- 15** Industriestrasse 15, ehemalige Getränkehandelsfirma
- 17** Industriestrasse 17, ehemaliges Porzellanhandelsgeschäft und Lagerhaus
- 15** Geissensteinring 15, Hallen- und Lagerbauten Porzellanhandelsgeschäft

### Ehemaliges Käselager Industriestrasse 9



Industriestrasse 9: Ansicht von Südwesten



Industriestrasse 9: Gartenansicht

Das Käselager Industriestrasse 9, 1903–05 für den Käseexporteur Franz Dillier-Wyss erbaut, ist eines der ältesten noch erhaltenen Gebäude des Industriegebiets Unterlachen. 1920 erfolgte ein Umbau für den Käsehändler Peter Bürki. Das charakteristische Lagergebäude mit einem Wohngeschoss im 1. OG erfuhr mehrere Umbauphasen. Dennoch ist ein grosser Teil der originalen Substanz aus der Bauzeit und der älteren Umbauten erhalten geblieben und stellt ein wichtiges Bauzeugnis für das Quartier dar. Das Gebäude ist im Bauinventar der Stadt als erhaltenswert eingestuft und soll langfristig erhalten und denkmalpflegerisch saniert werden.



Industriestrasse 9: Archivfoto

## Ehemaliger Rossstall Industrie- strasse 9a

Im Jahr 1904 erstellte F. Dillier-Wyss einen Waschhaus-Anbau nordöstlich an das Käselager. Ein Jahr später folgte der Anbau eines zweigeschossigen Gebäudes mit Pferdestall und Wagenremise an das Waschhaus. Im Obergeschoss befanden sich mehrere Angestelltenzimmer, eine Küche und ein Lagerraum für Heu. Gemäss einem Baueingabeplan von 1922 zur Vergrößerung der Küblerei wurde das Obergeschoss umgebaut. 1928 erhielt das Gebäude einen Dachstock mit Satteldach.

Der Rossstall entspricht grösstenteils noch dem Originalzustand inklusive der Umbauten von 1922 und 1928. Er zeigt einen Zweckbau mit historisierenden Zier- und Konstruktionselementen. Seine Substanz und gestalterische Qualität würden einen Erhalt rechtfertigen, der durch die teilnehmenden Teams im Wettbewerb zu prüfen ist.



Industriestrasse 9a: Ansicht von Norden



Industriestrasse 9a: Gartemamsocjt



## Hangars Industrie- strasse 11a

Wie und wann die Lagerbauten («Hangars») an die Industriestrasse gelangt sind, ist nicht bekannt. Es sind einfache Zweckbauten, konstruiert aus mit Wellblech verkleideten Metallprofilen. In ihrer Form erinnern sie an Hangars und werden darum auch so genannt. Zurzeit werden sie als Lager und Magazin genutzt. Sollte sich eine Wiederverwendung auf dem Areal ergeben, wäre ein Erhalt denkbar, allerdings unter dem Vorbehalt, dass eine sinnvolle Nutzung dafür gefunden würde und mit einem vertretbaren Aufwand zu realisieren wäre.



Industriestrasse 11a: Ansicht von Südwesten

## Ehemaliger Eisenwaren- handel Industrie- strasse 11

Der scheunenartige Bau gehört zu den ältesten Gebäuden auf dem Areal. Kurz nach 1900 richtete der Eisenhändler Josef Willmann-Ronca an der Industriestrasse 11 einen Lagerplatz für Grobeisen ein. 1918 ging die Eisenhandlung an die Firma Stocker & Co. über, die das Eisenlager bis 1962 an der Industriestrasse betrieb.



Industriestrasse 11: Ansicht von Südwesten

## **Ehemalige Getränkehan- delsfirma Industrie- strasse 15**

Karl E. von Vivis, Hersteller und Händler von mit Kohlensäure angereicherten Erfrischungsgetränken, errichtete 1911 ein Lager- und Bürogebäude an der Industriestrasse 15, nachdem die Lokalitäten an der Seidenhofstrasse 10 zu klein wurden. Im Jahr 1961 trat Charles B. von Vivis als Vertreter der dritten Generation in die Firma ein. 1974 wurden die Fabrikations- und Abfüllanlagen der Vivis-Getränke stillgelegt und man verlegte den Firmensitz an die Obergrundstrasse 110. Die Firma beschränkte sich in der Folge auf den Handel mit Getränken. 1996 gingen die Aktien der Luf frisca von Vivis AG an die Brauerei Eichhof AG über.



Industriestrasse 15: Ansicht von Westen

## **Ehemaliges Porzellanhan- delsgeschäft und -lager Industrie- strasse 17**

1903 ist das Gründungsjahr der Firma Bosshardt & Co., die an der Industriestrasse 17 einen Handel mit Glas-, Kristall-, Porzellan-, Keramik- und Metallwaren betrieb. Das Gebäude wurde 1912 erbaut, vermutlich als Aufstockung ab dem Hochparterre eines vormals bestehenden Gebäudes. Als Bauherrschaft trat die Deutsche Porzellanfabrik Weiden der Gebrüder Bauscher auf, deren Vertretung für die Schweiz Walther Bosshardt-Russi übernahm. Bis 1920 realisierten die Gebr. Bauscher noch mehrere Schuppen- und Lagerbauten an der ehemaligen Gasstrasse, heute Geissensteinring. Um 1920 musste ein Besitzerwechsel von den Gebr. Bauscher zu Bosshardt & Co stattgefunden haben, da ab 1924 für bauliche Erweiterungen die Firma Bosshardt & Co verantwortlich zeichnete. Gemäss Handelsregister wurde die Firma Bosshardt & Co AG 1994 mit einer Firma in Zürich fusioniert und aufgelöst. Der Eckbau zeigt stilistische Merkmale aus der Zeit des deutschen Werkbundes, dessen Mitbegründer Peter Behrens war, der für die Firma Gebr. Bauscher bei der Gestaltung von Geschirr verantwortlich zeichnete.



Industriestrasse 17: Ansicht von Süden

## Ehemalige Porzellan- lager-Bauten Geissen- steinring 15



Geissensteinring 15: Ansicht von Südosten

Bei den drei Lagerbauten handelt es sich um Erweiterungen des Handelsgeschäfts Bosshart & Co. AG, die in mindestens zwei Etappen dem Hauptbau angefügt wurden. Der direkt an den Hauptbau anschliessende dreischiffige Lagerbau wurde praktisch zeitgleich mit der Aufstockung des Hauptbaus erstellt und weist bauliche wie gestalterische Qualitäten auf.

# B | Allgemeine Bestimmungen

## 09 Auftraggeberin und Verfahren

Veranstalterin des Wettbewerbs ist die Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband nachfolgend in Texten «Kooperation» genannt

### Wettbewerbsssekretariat

Kooperation Industriestrasse Luzern  
Neuweg 23, 6003 Luzern  
Telefon: 041 220 20 18  
Mail: kontakt@kooperation-industriestrasse.ch

Aktuelle Informationen und Downloads:  
[www.kooperation-industriestrasse.ch](http://www.kooperation-industriestrasse.ch)

## Verfahren

### Ein aussergewöhnliches Wettbewerbsverfahren

Ausgangslage und Aufgabenstellung sind speziell. Dies zeigt sich in der Auftraggeberin, bestehend aus fünf Genossenschaften, der Prüfung der städtebaulich verträglichen Dichte sowie der Beurteilung zweier Disziplinen (Städtebau/Aussenraum und Gebäudetypologien).

Die Auftraggeberin ist zum Schluss gekommen, dass eine Präqualifikation nur über die alleinige Daten zum Büro mit Angaben von Referenzobjekten der komplexen Ausgangslage und Aufgabenstellung nicht gerecht wird. Das hat sie dazu bewogen, ein spezielles, zweistufiges Verfahren durchzuführen. Die 1. Stufe soll den angefragten Planerbüros die Möglichkeit bieten, ihr Interesse an der anspruchsvollen Aufgabe und ihre Intuition zur Aufgabenlösung mit der Darstellung oder Formulierung von einer Idee zum Ort Industriestrasse darzulegen. Dies ermöglicht auch Planerbüros, die keine Referenzen zu ähnlich gelagerten Projekten vorweisen können, ihre Befähigung unter Beweis zu stellen.

#### 1. Stufe: Idee für den Ort

In einem internen Auswahlverfahren wurden für die 1. Stufe 21 Teams nominiert, die eingeladen sind, eine Idee zum Ort zu erarbeiten und dem Preisgericht in einer kurzen Präsentation darzulegen.

Die Bildung von Architektengemeinschaften ist möglich und muss mit der Teilnahmebestätigung bekannt gegeben werden (siehe Formular Teilnahmebestätigung in der Beilage Ausgegebene Unterlagen 1. Stufe).

Die Jurierung der 1. Stufe erfolgt im Nachgang zu den Präsentationen. Alle Architekturbüros werden über das Ergebnis der Jurierung schriftlich informiert.

## 2. Stufe: Einladung zur 2. Stufe

Das Preisgericht wählt aus der 1. Stufe 10 bis 12 Teams aus, die zur 2. Stufe des Wettbewerbsverfahrens eingeladen werden und ihre Teilnahme mittels eines Formulars bestätigen.

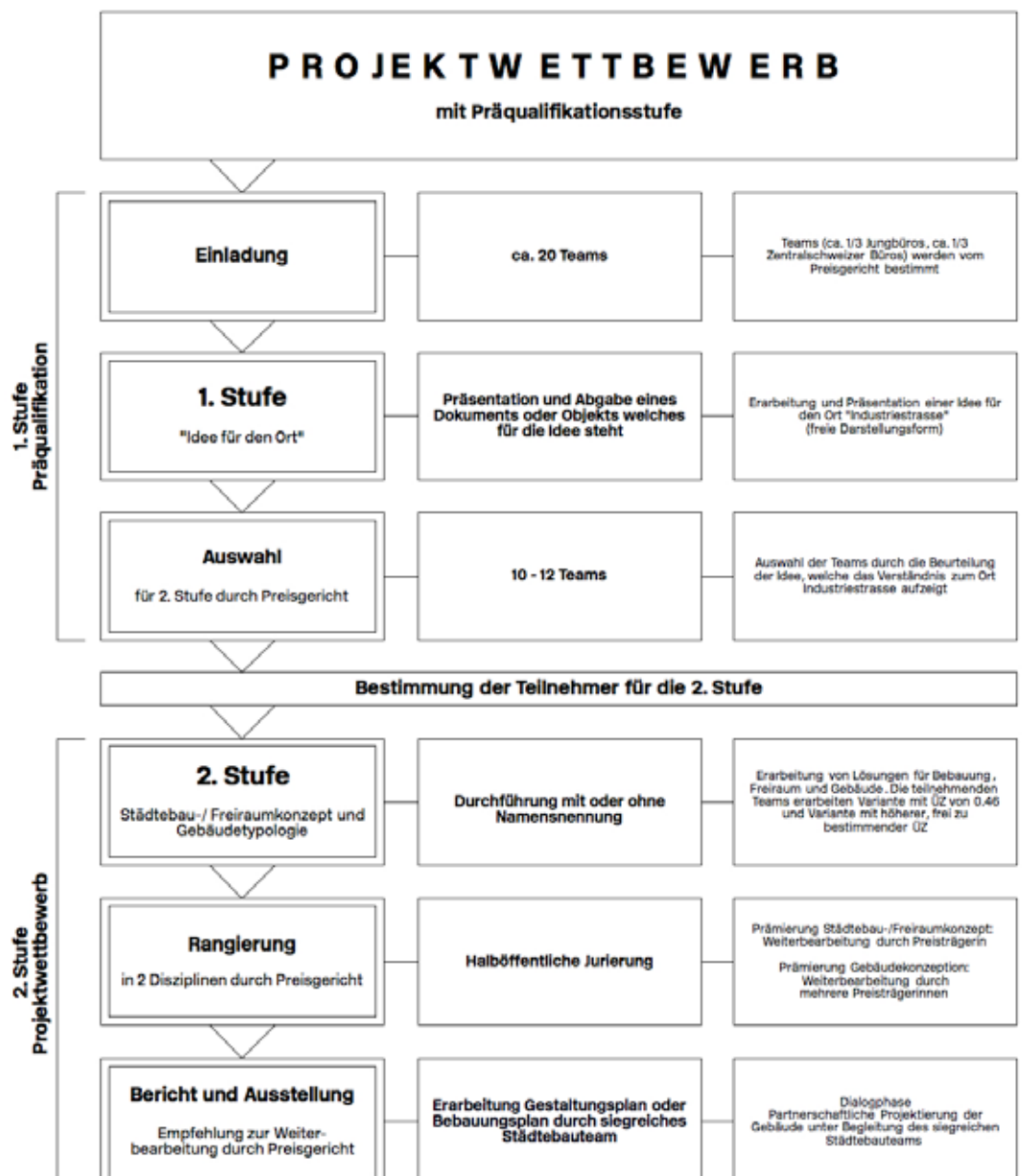
Das Preisgericht hat nach der Jurierung der 1. Stufe entschieden, die 2. Stufe als anonymen Projektwettbewerb durchzuführen.

Die Bildung von Architektengemeinschaften unter den eingeladenen oder mit weiteren Architektenteams ist in der 2. Stufe nicht zulässig.

## Städtebau und Gebäudetypologie in Holzbauweise

In der 2. Stufe haben die ausgewählten Teams Vorschläge für ein städtebauliches Bebauungskonzept und andererseits Gebäudetypologien in Holzbauweise (Hybridbau möglich) für die einzelnen Genossenschaften zu erarbeiten. Zusätzlich zum Städtebauentwurf auf der Basis einer ÜZ von 0.46 soll eine Variante im Situationsplan und Modell mit einer höheren, frei wählbaren ÜZ im Mst. 1:500 aufgezeigt werden.

### Verfahrensschema



## 10 Grundlagen und Rechtsweg

Der Wettbewerb orientiert sich an den Grundsätzen der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2009). Er untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungswesen des Kantons Luzern noch der interkantonalen Submissionsverordnung.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts. Entscheide des Preisgerichts sind nicht anfechtbar, auch nicht in Ermessensfragen.

Die Teilnehmenden sichern zu, die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge bis zum Abschluss des Wettbewerbs zu wahren.

Für die Durchführung sind das Wettbewerbsprogramm sowie die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Erkenntnisse aus der 1. Stufe sowie der Fragenbeantwortung verbindlich.

Gerichtsstand ist Luzern, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Rechtsverbindlich ist die deutsche Version der publizierten Dokumente.

### **Befangenheit Ausstands- gründe**

Ausschluss bei Befangenheit und weitere Ausschlussgründe:

Gemäss SIA-Ordnung 142/2009 ist es Gebot der Bewerbenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zum Auftraggeber oder zu einem Mitglied des Preisgerichts auf eine Teilnahme zu verzichten (siehe: [www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm](http://www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm): Befangenheit und Ausstandsgründe.pdf).

Bestehen Zweifel hinsichtlich einer Teilnahmeberechtigung, ist der SIA zu kontaktieren.

Mit der Abgabe des Wettbewerbsbeitrags bestätigen die Teilnehmenden, dass kein Mitglied seines Teams eine unzulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts oder zu den genannten Personen des Expertengremiums hat.

## 11 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich zusammen aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten. Es können bei Bedarf weitere Fachexperten bzw. Spezialisten ohne Stimmrecht eingeladen werden.

### **Fach- preisgericht**

Gion A. Caminada, Architekt, Vrin  
Lorenzo Giuliani, Architekt, Zürich  
Ilinca Manaila, Architektin, Zürich  
Toni Weber, Landschaftsarchitekt, Solothurn  
Anja Kloth, Vertretung Stadt Luzern, Luzern  
Cla Büchi, Projektleiter Kooperation Industriestrasse, Architekt, Luzern

Ersatz: Alex Willener, Soziale Nachhaltigkeit, Quartier-, Gemeinde- und Stadtentwicklung, Luzern

## **Sach- preisgericht**

abl: Peter Bucher, Leiter Bau & Entwicklung abl, Luzern  
GWI: Pascal Hofer, Präsident GWI, Luzern  
LBG: Daniel Burri, Präsident LBG, Luzern  
WOGENO: Roland Heller, Vorstandsmitglied WOGENO, Luzern  
Wohnwerk: Harry van der Meijs, Präsident Wohnwerk, Luzern (Vorsitz)  
Stadt Luzern: Beat Züsli, Stadtrat und Stadtpräsident, Luzern (mit beratender Stimme)

Ersatz Sachpreisgericht (1 Ersatz pro Genossenschaft)  
abl: Priska Jenni Jurt, Vorstandsmitglied, Luzern  
GWI: Amelie Mayer, Vorstandsmitglied, Luzern  
LBG: Markus Mühlebach, Vorstandsmitglied, Ebikon  
WOGENO: Reto Stocker, Vorstandsmitglied, Neudorf  
Wohnwerk: Angelika Jupprien, Vorstandsmitglied, Ebikon

## **Experten mit beratender Stimme**

Orpheo Carcano, IGI Luzern, Kulturveranstalter, Luzern  
Patrick Ernst, 2000-Watt-Areal-Berater, Luzern  
Walter Graf, Bauökonom/Dozent HSLU, Luzern (Moderation)  
Res Keller, Genossenschaftsbau, Projektentwicklung Kalkbreite, Zürich  
Pirmin Jung, Holzbau, Holzbauingenieur, Rain  
Alex Willener, Soziale Nachhaltigkeit, Quartier-, Gemeinde- und Stadtentwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Luzern  
Oscar Merlo, Verkehrsplanung, Verkehrsingenieur, Cham

## **Organisation**

### **Vorsitz**

Harry van der Meijs, Präsident Wohnwerk, Luzern

### **Moderation**

Walter Graf, Bauökonom/Dozent HSLU, Luzern

### **Vorprüfung**

Nora Haupt, Projektmitarbeiterin Kooperation, Luzern  
Karin Portmann, Architektin in Walter Graf GmbH, Luzern

Alle Projekte werden einer formellen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen) und einer projektbezogenen (Einhaltung der Rahmenbedingungen) Vorprüfung unterzogen.

### **Sekretariat**

Edina Kurjakovic, Geschäftsleiterin, Kooperation, Luzern

## **12 Entschädigung, Preise und Ankäufe**

Für die 1. Stufe des Projektwettbewerbs erfolgt **keine** Entschädigung oder Prämierung. Sie dient zur Auswahl jener Teams, die für die 2. Stufe eingeladen werden.

Die Prämierung erfolgt auf zwei Ebenen:

1. Städtebau- und Aussenraumkonzept für 2–4 Preise oder Ankäufe
2. Gebäudetypologien für 3–5 Preise oder Ankäufe

Insgesamt stehen dem Preisgericht für Preise und Ankäufe CHF 220'000.00 (inkl. MwSt.) zur Verfügung, wovon max. 40 Prozent für Ankäufe verwendet

## **Eigentums- verhältnisse Urheberrecht**

werden dürfen. Die Aufteilung liegt im Ermessen des Preisgerichts, das auch entscheiden kann, jedem zur 2. Stufe eingeladenen Team aus der verfügbaren Gesamtsumme eine Unkostenentschädigung zuzuerkennen und die verbleibende für Preise und Ankäufe auf beiden Ebenen zu verwenden.

Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in den Besitz der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Durch die Auftraggeberin werden keine Unterlagen zurückgesandt. Modelle der nicht prämierten Projekte können nach Abschluss des Verfahrens innert 30 Tagen durch die Verfasser abgeholt werden.

## **13 Weiterbearbeitung**

### **Dialogphase**

Das Preisgericht wird entscheiden, aufgrund welcher Überbauungsziffer die weitere Projektbearbeitung erfolgt. Sollte das Preisgericht die dichtere Variante für eine Weiterbearbeitung bevorzugen, liegt es im Ermessen der Stadt Luzern, zu entscheiden, ob diese eine Zonenplanänderung und damit ein Bebauungsplanverfahren erfordert.

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehaltlich der Kreditgenehmigung, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach dem Entscheid der Stadt über das Verfahren des Sondernutzungsplans (Bebauungs- oder Gestaltungsplan) mit der Ausarbeitung des Regelwerks für die Arealbebauung innerhalb der Dialogphase zwischen dem Gewinnerteam Städtebau- und Aussenraumkonzept, den Gewinnerteams Gebäudetypologie und den Genossenschaften der Kooperation zu beginnen. Die Dialogphase endet mit dem ausgearbeiteten Gestaltungs- oder Bebauungsplan (je nach Höhe der ÜZ).

### **Gestaltungs- oder Bebauungsplan**

Für die Erarbeitung des Gestaltungs- oder Bebauungsplanes wird dem Gewinnerteam Städtebau- und Aussenraumkonzept eine Entschädigung von CHF 12.00/m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstückfläche (exkl. MwSt.) ausgerichtet.

Darin sind enthalten: Teilnahme an den Sitzungen mit den Kooperations-Genossenschaften, den ausgewählten Projektpartnern Gebäudetypologie, mit weiteren Fachleuten und mit Behörden. Ebenso sind Präsentationen an Partizipationsveranstaltungen enthalten.

Nicht enthalten sind: Aufwendungen von Verkehrsingenieur, Landschaftsplaner, Lärmgutachter, Altlastenspezialist, Soziologin, Kommunikationsfachperson sowie spezielle Dokumentationen für die Öffentlichkeitsarbeit.

Die Mitwirkung der ausgewählten Teams für die Gebäudetypologie in der Dialogphase ist in den Honoraren der jeweiligen Vorprojektphase inbegriffen, einschliesslich der Teilnahme an Partizipationsveranstaltungen.

Für die weitere Projektbearbeitung durch die Gewinnerteams Städtebau- und Aussenraumkonzept und Gebäudetypologie gelten folgende Honorar-



konditionen (die Phasen werden einzeln freigegeben):  
Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 / Ausgabe 2003 und den allgemeinen Bedingungen der Kooperation oder der jeweiligen Mitgliedsgenossenschaft, die das Unterbaurecht von der Kooperation erhält.

## Bauprojekt Honorarkonditionen

Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:

- Teilleistungen  $q = 60 \%$  (ohne Baumanagement/Bauleitung)
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten für das zugewiesene Objekt als Einzelbausumme.
- Koeffizienten  $Z1 = 0.062$ ,  $Z2 = 10.58$  (SIA-Werte für das Jahr 2017 gelten bis 2020, danach Anpassung gemäss Empfehlung KBOB)
- Schwierigkeitsgrad  $n = 1.0$  (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
- Schwierigkeitsgrad  $n = 0.8$  für Autoeinstellhalle
- Anpassungsfaktor  $r = 1.0$
- Teamfaktor  $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen  $s = 1.0$
- Stundenansatz  $h = \text{CHF } 130.00$  zuzüglich MwSt.
- Die Bauherrschaft behält sich eine separate Vergabe des Baumanagements vor. Dabei steht den Architekturteams erfahrungsgemäss aus den 100 % Grundleistungen der Phasen 3, 4 und 5 nach SIA 102 ein Leistungsanteil von 60 % zu.

Für die Bestimmung der aufwandbestimmenden Summen gilt:

- Pfählung 0 %, Grundwasserhaltung 0 %, Rückbauten 1. Bauetappe 0 %, Rückbauten 2. Bauetappe 50 %, Baugrubenaushub 50 %, Grundwasserabdichtung 50 %, Altlastenentsorgung 0 %, Landschaftsplanung 30 % (falls ein/e Landschaftsarchitekt/in beigezogen wird)

## Fachpersonen

Diejenigen Fachpersonen, die am Verfahren einen wesentlichen Anteil haben, werden unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt.

## 14 Eingeladene Büros 2. Stufe

Adrian Streich Architekten AG, Zürich  
ahaa, Andreas Heierle, Luzern  
Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich  
Deon AG, Luzern  
EMI, Edelaar Mosayebi Inderbitzin, Zürich  
Lacaton & Vassal Architects, Paris  
Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich  
MLZD, Biel  
Roeoesli + Maeder GmbH, Luzern  
Rolf Mühlethaler, Bern  
Schneider Studer Primas, Zürich  
Sergison Bates architects, Zürich/London  
Tobler Gmür GmbH, Zürich

## 15 Termine

Ausgabe Wettbewerbsunterlagen 1. Stufe	Mitte Juli 2017
Begehung Areal mit Inputreferaten	17. August 2017
Präsentation 1. Stufe und Jurieurng	2./3. Oktober 2017
Einladung ausgewählter Teams für 2. Stufe	Anfang Oktober 2017
Fragestellung 2. Stufe	5. November 2017
Fragebeantwortung 2. Stufe	21. November 2017
Eingabe 2. Stufe	16. März 2018
Eingabe Modell 2. Stufe	30. März 2018
Vorprüfung	April 2018
Halböffentliche Jurierung	24. April/8. Mai 2018
Bekanntmachung des Ergebnisses	Anfang Juni 2018
Ausstellung	Ende Juni 2018

## 16 Halböffentliche Jurierung 2. Stufe

Die Jurierung der 2. Stufe des Projektwettbewerbs wird halböffentlich sein, um interessierten Kreisen mit Bezug zur Industriestrasse einen Einblick in den Jurierungsprozess zu ermöglichen. Damit eröffnet sich Interessierten die Gelegenheit, die Entscheidungsfindung des Preisgerichts mit- und nachvollziehen zu können.

Die halböffentliche Jurierung sieht die Kooperation als Bestandteil des partizipativen Grundgedankens, der die Projektentwicklung über alle Phasen begleiten soll. Die Partizipation oder soziale Nachhaltigkeit hat viele Formen, die dazu einladen, sich zu informieren, sich auseinanderzusetzen oder sich zu engagieren. Um die Qualitäten eines ausgewählten städtebaulichen Konzepts und von Gebäudetypologien nachvollziehen zu können, hilft es, die Argumente zu kennen, die zur Auswahl bestimmter Lösungsvorschläge geführt haben. Dadurch können die Entscheide des Preisgerichts leichter mitgetragen werden.

### Argumente für eine halböffentliche Jurierung

- Förderung der öffentlichen Diskussion über Architektur und Städtebau
- Gewährung eines Einblicks in den Ablauf der Beurteilung
- Kennenlernen von Beurteilungskriterien, mit denen die Projektvorschläge bewertet werden
- Einsicht in die Komplexität einer gesamtheitlichen Betrachtung
- Wecken des Verständnisses und der Akzeptanz für die zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Beiträge
- Zeitgleiche Information über den Fortgang des geplanten Bauvorhabens

### Anmeldung und Regeln zum Ablauf

Personen, die an der Jurierung teilnehmen wollen, melden sich im Voraus an und tragen sich am Tag und Ort der Jurierung in eine Anwesenheitsliste mit Name, Postadresse und E-Mail-Adresse ein. Die Anwesenden werden am Eingang des Jurierungslokals auf folgende Regeln hingewiesen:

- Die an der Jurierung teilnehmenden Personen dürfen während der gesamten Zeit der Jurierung teilnehmen.
- Die teilnehmenden Personen verhalten sich ruhig und dürfen nicht in die

Verhandlungen des Preisgerichts eingreifen.

- Es dürfen keine Aufzeichnungen in Ton und Bild gemacht werden.
- Die teilnehmenden Personen sind dazu verpflichtet, keine Informationen oder Berichte aus dem Ablauf der Jurierung an Dritte weiterzugeben, bis das Wettbewerbsresultat von der Auftraggeberin öffentlich gemacht wird.
- Teilnehmende am Wettbewerb (Planerteams) und ihre Mitarbeitenden dürfen an der Jurierung nicht teilnehmen.
- Die Besucherzahl kann gegebenenfalls beschränkt werden, um einen ordnungsgemässen Verlauf der Jurierung zu gewährleisten.
- Das Preisgericht kann Besuchende, die sich nicht an die Regeln der halböffentlichen Jurierung halten, von der Teilnahme ausschliessen.

## **17 Veröffentlichung und Ausstellung 2. Stufe**

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse zugestellt.

# C | AUFGABE 1. STUFE

## «Idee und Ort»

### 18 Motivation und Aufgabe

Die 1. Stufe bietet den angefragten Architekturbüros die Möglichkeit, dem Preisgericht ihr Interesse an der anspruchsvollen Aufgabe und ihre Intuition zur Aufgabenlösung zu präsentieren.

Ausgangslage und Inspiration ist die obligatorische Teilnahme an der Begehung des Areals mit Inputreferaten. An diesem Anlass werden sich auch die fünf Genossenschaften und die IGI vorstellen. Alex Willener, Dozent/Projektleiter soziokulturelle Entwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, und Deborah Arnold, Leiterin Stadtentwicklung Stadt Luzern, werden zudem Referate zur sozialen Nachhaltigkeit und zur aktuellen Stadtentwicklung von Luzern halten.

### Eine Idee für den Ort Industriestrasse

Die Industriestrasse lebt. Ungefähr 60 Menschen wohnen und arbeiten zurzeit auf dem Areal. Allen gemeinsam ist, dass sie den Ort, dessen Identität und Ausstrahlung prägen.

Nach der Transformation beleben rund 600 Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen das Areal. Wohnende und Kinder eignen sich Räume an und lassen Nachbarschaften entstehen. Arbeitsnutzungen werden die Nutzungsvielfalt bereichern und auf die umgebenden Aussenräume einwirken. Kulturelle Nutzungen und Angebote werden eine Spur Bohème auf das Areal zaubern und die Toleranz herausfordern. Kurzum, ein Stück Stadt entsteht.

Wir suchen in der 1. Stufe eine Idee für den spezifischen Ort Industriestrasse. Diese soll sinnbildlich die Haltung gegenüber der Aufgabenstellung darlegen.

Eine Idee ist dann stark, wenn sie durch die Inkraftsetzung der mit ihr verbundenen Haltung das Wohl der Menschen im Zentrum hat. Dieses Wohl mag in unterschiedlichen Arten und Formen der architektonischen Umsetzung enthalten sein. Das Finden der Idee ist etwas Übergeordnetes, in gewissem Sinn Metaphysisches und darf nicht zu genau und zu eindeutig umschrieben sein. In diesem nicht genau Fassbaren soll einerseits ein grosser Spielraum enthalten und gleichzeitig müssen Grenzen spürbar sein.

Wir laden Sie ein, uns ihre Idee für den Ort Industriestrasse zu präsentieren. Es steht Ihnen frei, die geeignete Darstellungsform Ihrer Idee zu wählen.

### 19 Beurteilungskriterien 1. Stufe

- Verständnis der Aufgabe
- Haltung gegenüber der Aufgabe, dem Areal und seiner Identität
- Was ist die Idee, auf was zielt sie hin und was leistet sie?

## 20 Ausgegebene Unterlagen 1. Stufe

1. Wettbewerbsprogramm bis und mit 1. Stufe in definitiver Form, Programm der 2. Stufe als Entwurf (pdf)
2. Übersichtsplan Mst. 1:500 (pdf)
3. Luftaufnahme des Areals (pdf)
4. Formular Teilnahmebestätigung (pdf)

## 21 Art der Präsentation 1. Stufe und Würdigung

### Form

Aus zeitlichen und organisatorischen Gründen muss die Präsentation ohne elektronische Geräte erfolgen. Ansonsten ist die Präsentationsform frei und kann in materieller oder papierener Form unterstützend ergänzt oder begleitet werden.

### Ablauf

Jedes Team hat 10 Minuten Zeit ihre Idee zu präsentieren. Darauf folgen 10 Minuten für Fragen oder den Diskurs.

### Abzugebende Arbeit

Als Erinnerungstütze für die Beurteilung am folgenden Tag ist ein Objekt (Dokument, Relikt, Skizze ect.) abzugeben, das für die präsentierte Idee steht. Die Form des abzugebenden Objekts ist frei, soll aber handlich sein.

### Bewertung

Das Preisgericht bewertet die präsentierte Idee für den Ort nach den oben aufgeführten Beurteilungskriterien. Diese dient zur Auswahl der Teams für die 2. Stufe.

### Würdigung 1. Stufe

Die 21 eingeladenen Architekturbüros haben am 2. Oktober 2017 ihre Ideen und Intuitionen zum Ort Industriestrasse dem Preisgericht und den Experten präsentiert. Die Präsentationen fanden im grossen Pool der Zwischennutzung Netzwerk Neubad in Luzern statt.

Empfangen wurden die Teams vor dem Neubad von drei Luzerner Kunstschaffenden mit Bezug zum Areal Industriestrasse, die sich unabhängig von der Kooperation und einer offiziellen Einladung am Verfahren dazu entschlossen haben, sich mit einer künstlerischen Umsetzung am Wettbewerb zu beteiligen. Sie suchten das Gespräch mit den eintreffenden Architektinnen und Architekten, hobelten Weisskohl, um ihn in einem Steinguttopf zu Sauerkraut gären zu lassen und hauten aus einem Sandsteinblock einen Grundstein. Das Steinhauen hörte man den ganzen Tag auch im Pool und bildete die hintergründige Geräuschkulisse für die Präsentationen.

Das Preisgericht sowie die Fachexperten soziale Nachhaltigkeit, Genossenschaftsbau und die Vertretung der Interessengemeinschaft Industriestrasse waren am Präsentationstag vollzählig anwesend. Organisatorisch wurde der Tag von der Geschäftsstelle und Walter Graf unterstützt.

Die Büros hatten zehn Minuten Zeit, ihre Idee zu präsentieren, darauf folgten zehn Minuten für Fragen und den Diskurs. Der zeitliche Ablauf konnte eingehalten werden und es zeigte sich, dass das gebotene Zeitfenster von zwanzig Minuten für die einzelnen Präsentationen genügend Raum für Vorstellung, Fragen und Diskurs lieferte. Die lockere Atmosphäre und Vielfältigkeit der präsentierten Beiträge trugen dazu bei, dass bis am Schluss beim Preisgericht und den Experten keine Ermüdungserscheinungen eintraten.

Die präsentierten Beiträge zeugten von Inspiration, Engagement und Begeisterung für den Ort und die Aufgabe. Es wurden Intuitionen in Form von Ideen, aber zum Teil auch bereits Ansätze für Bebauungskonzepte präsentiert. Insgesamt waren die Qualität, die Vielfalt und der Aufwand der präsentierten Beiträge überwältigend. Zum Teil gingen die Beiträge weit über die geforderte Idee für den Ort hinaus, was nicht immer zum Vorteil der Projektideen war und Schwächen offenbarte. Die Ansätze der Beiträge zeigten sich vielgestaltig, letztlich kristallisierten sich unter anderen drei wiederkehrende Themen heraus:

- Genossenschaftsbau als Chance für ein anderes Bauen mit öffentlichem Anspruch
- Auseinandersetzung mit dem Bestand im engeren wie einem erweiterten Sinn
- Soziale Nachhaltigkeit, die weit über den Bauprozess hinausgeht

Am folgenden Tag, dem 3. Oktober, haben sich das Preisgericht sowie Experten nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Beiträgen und den abgegebenen Requisiten unterschiedlichster Art dazu entschieden, dreizehn Büros zur zweiten Stufe einzuladen. In einer ersten Phase rekapitulierte man die Beurteilungskriterien und reflektierte sie anhand der präsentierten Beiträge. In einer zweiten Phase eruierte man die Beiträge, bei denen Einstimmigkeit für eine Einladung zur zweiten Stufe herrschte. In der dritten Phase wurden unter Diskussion von Qualitäten und Defiziten der verbliebenen Beiträge die weiteren Teams für die zweite Wettbewerbsstufe bestimmt. Dabei wurden mehrmals Wiedererwägungen diskutiert und zum Teil gutgeheissen. Weil die Qualität der Beiträge mehrheitlich hoch war, entschied man sich für die Einladung von 13 Büros anstatt den vorgesehenen 10 – 12. Zusätzlich bestimmte man je ein Ersatz für die Kategorie Jungbüros und die Anderen, falls es zu Absagen kommen sollte.

In einem Resümee über das spezielle Verfahren zur Präqualifikation für die zweite Stufe befand das Preisgericht, dass sich der Aufwand sowie die Aufgabenstellung bewährt haben. Es bot dem Preisgericht und den Experten die Möglichkeit zu einem differenzierten Diskurs über die Identität und den Umgang mit dem Ort anhand der präsentierten Beiträge. Man war mehrheitlich der Meinung, dass die Auswahl der Büros bei einer Präqualifikation über Referenzobjekte und Bürodaten mindestens teilweise anders ausgefallen wären.

# D | AUFGABE 2. STUFE

## «Städtebau, Aussenraum und Gebäudetypologie»

### Anregung für 2. Stufe

Das Preisgericht und die Experten haben Büros und Beiträge für die 2. Stufe anhand Ideen und Konzepte für den Ort Industriestrasse ausgewählt. Es sind das interessante Ansätze für die Entwicklung des Areals, die aber auch über das Areal hinaus Ausstrahlung entfalten und wirken sollen. Gewisse interessante Ansätze sind auch kritisch zu hinterfragen, insbesondere dort, wo sie Räume generieren, die schwer vermietbar sind, weil sie zu wenig Tageslicht erhalten, zu wenig flexibel nutzbar sind oder die Nutzung zu sehr einschränken.

Das Preisgericht honoriert die präsentierten Ansätze mit der Einladung in die zweite Stufe, hat aber nicht die Erwartung, dass diese unreflektiert weiter bearbeitet werden. Die Büros sind frei, ihre Ansätze nach dem Diskurs mit dem Preisgericht und den der Experten zu überdenken, weiter oder anders zu entwickeln.

## 22 Aufgabenbeschrieb 2. Stufe

In der 2. Stufe des Wettbewerbs werden Lösungen in zwei Disziplinen gesucht. Die Bebauung soll sich durch folgende Komponenten auszeichnen:

- Breiter Mix an Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Ateliers und Kulturangeboten
- Raumangebot für Personen verschiedenen Alters, verschiedener Nationalitäten und verschiedener Lebensentwürfe der Mitglieder der fünf Kooperationsgenossenschaften
- Breites Angebot an Begegnungs- und Betätigungsmöglichkeiten zur Nachbarschaftspflege und Förderung des Austauschs
- Öffentlicher Charakter des Aussenraums, auch zugänglich für Personen ausserhalb des Areals
- Die Unterschiedlichkeit der Kooperationsgenossenschaften soll sich in der Bebauung ausdrücken:
  - im Charakter und in der Erscheinung der Bauten
  - im Angebot der Wohnformen und hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gebäudetypologien im Angebot und in der Ausprägung des Gewerbes

### Städtebau und Aussenraumkonzept in zwei Bauetappen

- Städtebau- und Aussenraumkonzept auf der Basis der geltenden Bau- und Zonenordnung (Wohn- und Geschäftszone, ÜZ von 0.40 + Boni = 0.46) im Mst. 1:200
- Variante Städtebau- und Aussenraumkonzept im Modell mit einer höheren, frei wählbaren ÜZ im Mst. 1:500, basierend auf dem Städtebau- und Aussenraumkonzept mit ÜZ 0.46

## Gebäudetypologie

- Für die einzelnen Genossenschaften sind die Gebäude nach den definierten Flächenangaben und Standortangaben im Mst. 1:200 zu konzipieren.
- Zu berücksichtigen sind die nach Genossenschaften unterschiedlichen Vorgaben bezüglich Wohnformen, Wohnungsgrössen, Arten des Gewerbes und des Ausbaustandards

## Überbauungsziffer ÜZ

Der Zonenplan sieht für das Areal eine ÜZ von 0.40 vor. Aus dem Erarbeiten des Gestaltungsplans und dem Umstand, dass die Kooperation ein gemeinnütziger Bauträger ist, ergibt sich eine Erhöhung der ÜZ, die sich folgendermassen zusammensetzt:

Geltende ÜZ für Wohn- und Geschäftszone auf Areal	0.40
Bonus für Gestaltungsplan, 10 %	0.04
Bonus für gemeinnützigen Wohnungsbau, 5 %	0.02
<b>Daraus resultierende, geltende ÜZ</b>	<b>0.46</b>

Für das Grundkonzept Städtebau und Aussenraum ist folglich von einer ÜZ von 0.46 auszugehen.

## Variante höhere ÜZ

Die Stadt offeriert der Kooperation als Option eine Erhöhung der auf dem Areal zulässigen Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.40 (0.46 inkl. Boni), um die Prüfung einer innovativen Bebauungsstruktur und des Beitrags zur innerstädtischen Verdichtung zu ermöglichen.

Diese Möglichkeit soll innerhalb des Wettbewerbsverfahrens von den teilnehmenden Teams über eine Variante mit einer höheren, frei wählbaren ÜZ im Mst. 1:500 geprüft und aufgezeigt werden. Mit der Variante sollen die Planerteams die nach ihrer Meinung verträgliche Dichte für eine dichtere Bebauung eruieren.

Ausgehend vom Städtebau- und Aussenraumkonzept auf der Basis von ÜZ 0.46 soll eine Variante mit einer höheren ÜZ das Potenzial einer Verdichtung aufzeigen.

Diese Variante ist im Modell im Mst. 1:500 auszuarbeiten. Eine Zusammenstellung über Geschossflächen (GF) und Gebäudevolumen (GV) gibt Auskunft über die erreichte ÜZ und das Mass der zusätzlichen Verdichtung (in abgegebenem Berechnungsformular).

Es ist zu berücksichtigen, dass gemäss Wohnraumförderungsgesetz und der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der Gewerbeanteil in der Regel 20 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten darf. Dies kommt zum Tragen, wenn bei einer hohen Dichte die unteren Geschosse zu wenig natürlich belichtet werden, um Wohnnutzungen aufzunehmen.

Die Realisierung einer höheren ÜZ hat einen Bebauungsplan und dadurch eine längere Planungszeit zur Folge, weil der Zonenplan abgeändert werden muss, was die Zustimmung des kantonalen Regierungsrats und des städtischen Parlaments erfordert. Dieses Vorgehen ist mit einigen Unwägbarkeiten und Risiken verbunden. Trotzdem will die Kooperation innerhalb des Wettbewerbs diese Option prüfen lassen, um das städtebauliche Potenzial abschätzen zu können.



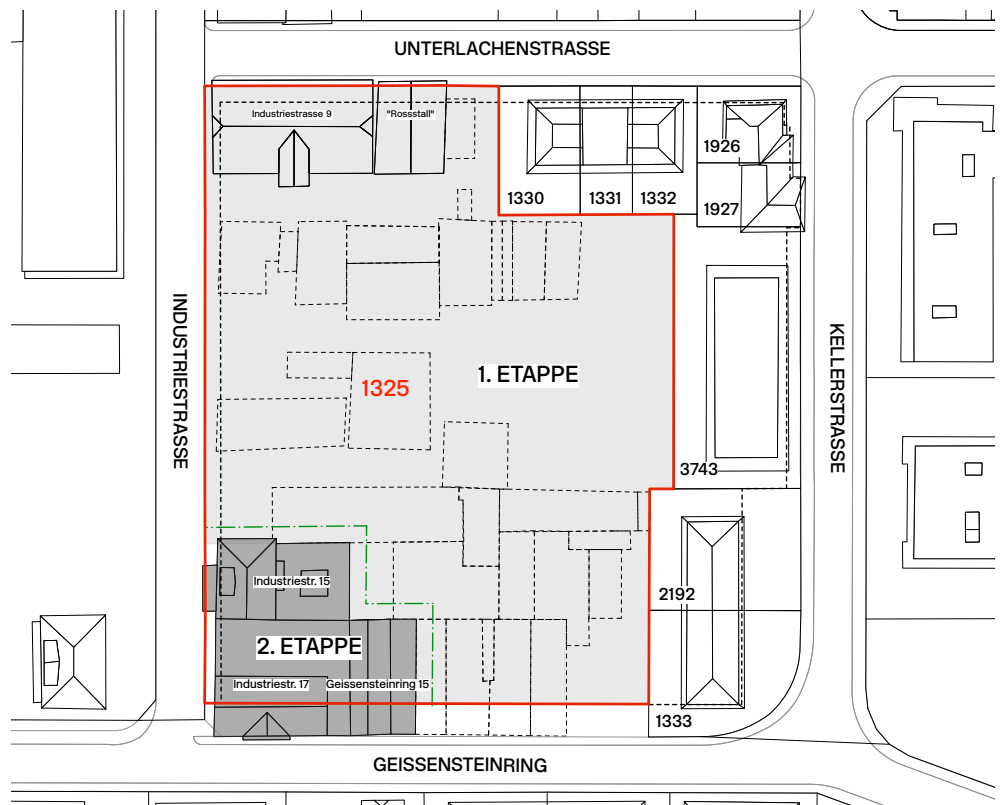
## 23 Etappierung

Die bauliche Entwicklung des Areals soll in zwei Etappen erfolgen, um einen Teil der günstigen Räume während der ersten Bauetappe erhalten zu können und damit den Verbleib der Personen, die die Identität des Areals entscheidend mitgeprägt haben, zu ermöglichen. Die Etappierung ist räumlich wie zeitlich festgelegt. Räumlich betrifft es die Bestandsbauten an der Ecke Industriestrasse/Geissensteinring. Zeitlich ist die Etappierung so vorgesehen, dass anschliessend an den Bezug der ersten Bauetappe die Realisierung der zweiten Etappe in Angriff genommen und das Bebauungskonzept vervollständigt wird.

Die Etappierung ist in der Grundkonzeption mit ÜZ 0.46 und in der dichteren Variante darzustellen.

Die Genossenschaften LBG und WOGENO wünschen ihre Entwicklungsabsichten in der ersten Etappe zu realisieren. Die Bauträgerinnen abl, GWI und Wohnwerk können sich vorstellen, in zwei Etappen zu bauen.

### Situationsplan Etappen



#### Legende

- Baulinie
- Parzellengrenze 1325
- - - - Gebäude Abstand ca. 3m während 1. Etappe
- 1. Bauetappe
- 2. Bauetappe
- ..... Abbruch 1. Bauetappe

## 1. Etappe

Während der ersten Bauetappe bleiben drei Gebäude an der Ecke Industriestrasse/Geissensteinring erhalten (im folgenden Situationsplan dunkelgrau hinterlegt): ein Teil des Gebäudes Industriestrasse 15, das Eckgebäude Industriestrasse 17 und der Hallenbau Geissensteinring 15.

Entlang der Abbruchlinie fehlen teilweise die Aussenwände, die beim Teilabbruch behelfsmässig geschlossen werden müssen. Die Neubauten der ersten Etappe sollen einen sinnvollen Abstand von ca. 3 Meter zu den Bestandsbauten aufweisen, damit diese unabhängig von den Neubauarbeiten bestehen bleiben und genutzt werden können. Die Neubauten können gegenüber den Bestandsbauten als abgeschlossene Bauten oder mit einer Brandmauer für den späteren Anbau vorgesehen werden (je nach städtebaulichem Konzept). Da zukünftig eine Verbreiterung des Geissensteinrings vorgesehen ist, wurde bei der Festlegung des Baurechtsgrundstücks ein Streifen der Parzelle abparzelliert, was dazu führt, dass die Bestandsbauten entlang des Geissensteinrings mit einem Teil ihrer Grundfläche auf der neuen Strassenparzelle stehen. Die Baulinie wurde zurückgesetzt und ist neu identisch mit der Parzellengrenze. Es gibt dazu ein Strassenausbauprojekt seitens der Stadt Luzern (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

## 2. Etappe

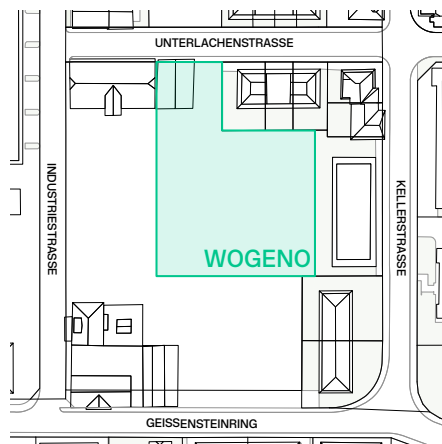
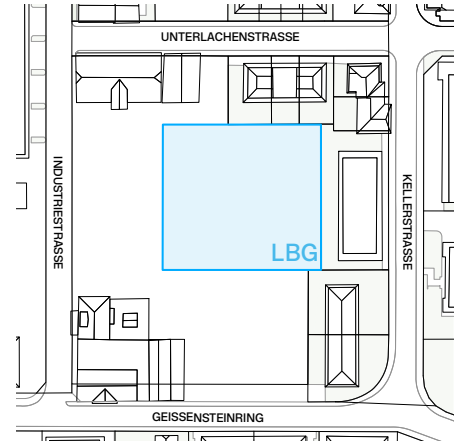
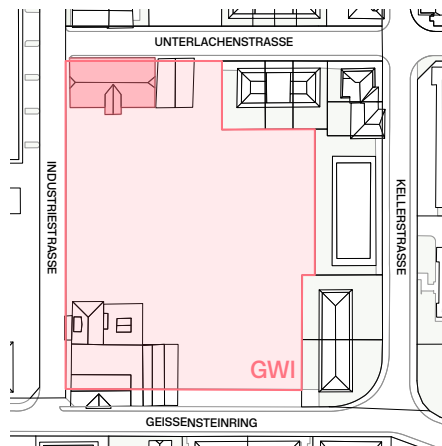
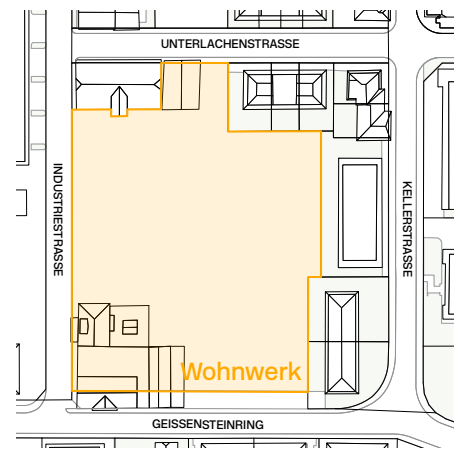
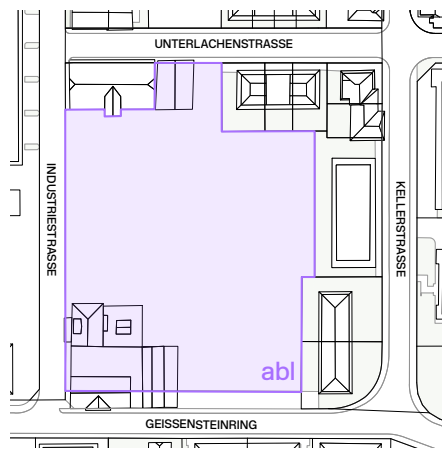
Es ist vorgesehen, nach dem Bezug der ersten Bauetappe die drei Bestandsbauten an der Ecke Industriestrasse/Geissensteinring abzurechen und anschliessend in einer zweiten Etappe durch Neubauten zu ersetzen.

## 24 Baubereiche

Grundsätzlich ist es im Betrieb und Unterhalt einfacher, wenn jede Genossenschaft das Unterbaurecht für ihre Bauten alleinig hat. In gewissen Fällen kann es aber von Vorteil sein, ein Baurecht zu teilen, z. B. um einen Gewerbebau mit einer oder mehreren Genossenschaften zusammen zu bewirtschaften. Folgende Möglichkeiten eines gemeinsamen Unterbaurechts können sich die Genossenschaften vorstellen:

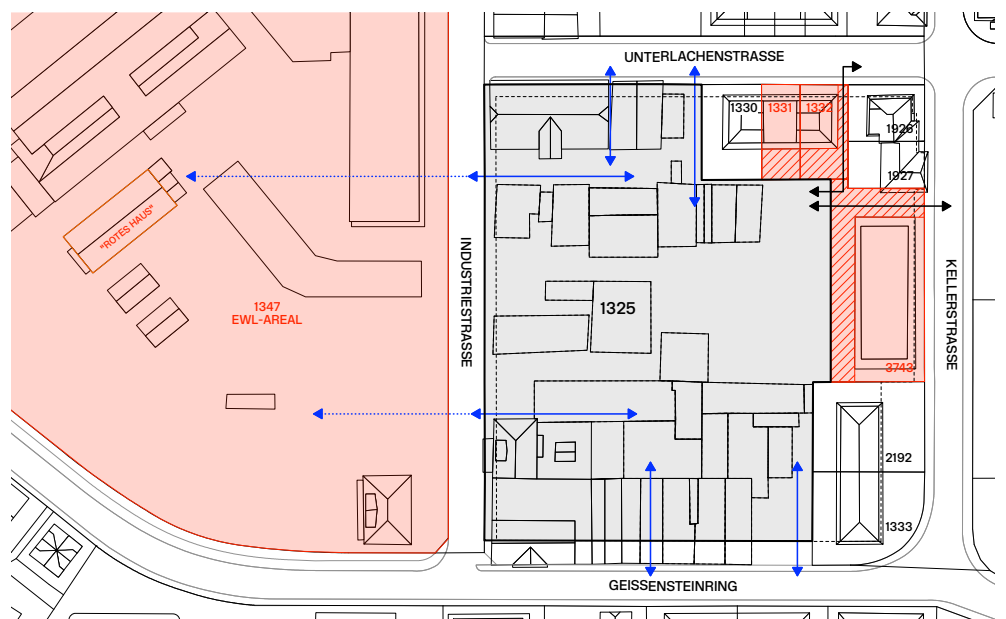
- Die abl, GWI und Wohnwerk können sich das Unterbaurecht derselben Parzelle mit anderen Genossenschaften vorstellen.
- Die LBG kann sich ein gemeinsames Unterbaurecht auf derselben Parzelle mit der abl vorstellen.
- Die Genossenschaft WOGENO wünscht kein geteiltes Unterbaurecht.

### Gewünschte Baubereiche der Genossenschaften auf dem Areal



## 25 Durchwegbarkeit des Areals / Nachbarn

Durch die Arealtiefe von gut 80 Metern und den verschiedenen Nutzungsanforderungen von Wohnen bis handwerklichem Gewerbe wird sich eine Staffelung von Bauten und Aussenräumen in die Tiefe ergeben. Um die Belegung der Aussenräume zu fördern und dem Areal einen öffentlichen Charakter zu geben, soll über vielfältige Wegverbindungen der Anschluss an das umliegende Strassen- und Wegnetz gewährleistet werden. Hierzu gehört der Einbezug der angrenzenden Grundstücke. Eine Umfrage bei den direkt angrenzenden Nachbarn hat ergeben, dass der Grundeigentümer der Parzelle 3743 sich eine Öffnung zum Areal, aber auch eine Durchwegung (Fussgänger) seiner Parzelle vorstellen kann. Die Parzelle gehört der Pensionskasse der Stadt Luzern und weist ein Wohnhaus mit Alterswohnungen ohne Betreuungsangebot auf. Dazu zeichnet sich bei den Parzellen 1332, ebenfalls die Möglichkeit einer Öffnung zum Areal der Kooperation und eines Durchwegungsrechts ab. Somit wäre einerseits die Verbindung von der Industriestrasse zur Kellerstrasse über die nachbarliche Parzelle 3743 und andererseits eine Verbindung respektive der Zugang von der Unterlachenstrasse über die Parzelle 1332 möglich. Die Verbindungen vom Geissensteinring zur Industriestrasse und zur Unterlachenstrasse sind über das Areal der Kooperation sowieso gegeben.



### Legende

- Baulinie
- ▬ Parzellengrenze 1325
- Parzellen, nicht Bestandteil des Areals, mit Bereitschaft sich dem Areal zu öffnen
- ▨ Möglicher Perimeter für Massnahmen der Aussenraumgestaltung
- ↔ Mögliche Durchwegungsstellen über benachbarte Parzellen
- ↔ Sich anbietende Arealzugänge mit Möglichkeit zur Durchwegung des Areals



## Nachbarn

Das Areal ist ein Teil eines Gevierts, das von der Industriestrasse, dem Geissensteinring, der Kellerstrasse und der Unterlachenstrasse gerahmt wird. Das Areal, das die Kooperation Industriestrasse im Baurecht übernommen hat, stösst an drei der genannten Strassen direkt an. An die Kellerstrasse hat die Kooperation keinen direkten Anschluss. Bereits in der Phase der Ausschreibung um das Baurecht und der Erarbeitung des Bewerbungskonzepts, hat die Kooperation mit den Eigentümern der benachbarten Parzellen innerhalb des Gevierts Kontakt aufgenommen. Es wurde einerseits die Bereitschaft abgefragt, das Grundstück für eine gemeinsame Aussenraumgestaltung und Nutzung zu öffnen, andererseits die öffentliche Durchwegbarkeit des Gevierts zu ermöglichen.

Folgende Grundeigentümer schliessen es nicht aus, eine Öffnung ihrer Grundstücke zum Areal Industriestrasse oder eine Durchwegung ihres Grundstückes zuzulassen. Für alle gilt allerdings der Grundsatz, dass konkrete Gestaltungs- und Nutzungsabsichten erst nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses besprochen werden können und von der städtebaulichen Setzung der Bauten, resp. Freiräume im Umfeld ihrer Parzellen abhängig sind.

### Parzellen Nr. 1331/1332

Wie in Kapitel «07 Lage und Merkmale des Areals» ausgeführt, konnte die Wohnbaugenossenschaft GWI im April 2017 die zwei Liegenschaften Unterlachenstrasse 25 und 27 käuflich erwerben.

Die GWI kann sich sowohl eine Öffnung wie auch eine Durchwegung vorstellen. Im Moment befinden sich auf ihren zwei Parzellen zwei offene Autoabstellplätze und Unterstände für ca. 30 Velos. Beides ist auf den Parzellen wieder anzubieten. Ansonsten ist sie für eine gemeinsame Aussenraumgestaltung in Verbindung mit dem Areal Industriestrasse offen.

### Parzelle Nr. 3743

Die Eigentümerin kann sich unter Umständen sowohl eine Öffnung wie auch eine Durchwegung vorstellen. Im Moment befinden sich auf der schraffierten Fläche gegen die Kellerstrasse drei Besucherparkplätze. Diese müssen erhalten bleiben, können aber umplatziert werden. Es braucht auch gedeckte Veloabstellplätze und entlang des Hauses einen Bereich, der die Hochparterrewohnungen vor dem Durchwegungskorridor schützt. Auch beim südwestlichen Gartenbereich, der an das Areal grenzt, ist auf die Situierung und das Sicherheitsbedürfnis der Parterrewohnungen Rücksicht zu nehmen.

### ewl – energie wasser luzern

Gegenüber dem Areal der Kooperation an der Industriestrasse befindet sich das Areal der ewl. Die ewl ist das Energiedienstleistungsunternehmen der Stadt Luzern und als privatrechtliche Aktiengesellschaft zu 100 Prozent in ihrem Besitz. Die ewl plant auf ihrer rund 21'500 m<sup>2</sup> grossen Stammliegenschaft eine bauliche Entwicklung. Einerseits will sie für sich ein neues Dienstleistungszentrum erstellen, andererseits sollen auf dem Areal Neubauten für die Feuerwehr, ein Blaulichtstützpunkt des Kantonsspitals sowie Räume für die Zivilschutzorganisation und verschiedene Amtsstellen der Stadt Luzern zu stehen kommen. Es wird mit einer Gesamtnutzfläche von 56'000 m<sup>2</sup> gerechnet. Davon sollen ca. 20'000 m<sup>2</sup> für Wohnungen genutzt werden. Ein zweistufiges Gesamtleistungsstudie-Verfahren wird demnächst ausgeschrieben. Zurzeit läuft die Präqualifikation für das selektive Verfahren. Das Programm zur Präqualifikation liegt den Ausgegebenen Unterlagen 2. Stufe bei.

Die Kooperation und die ewl stehen in Kontakt, um sich gegenseitig über die Arealentwicklungen zu informieren. Dabei stehen auch Überlegungen zu Synergien im Raum, die in den Bereichen Energieversorgung, Autoeinstellhalle, Kita, Kultur, Gastrobereich/Kantine, Gemeinschaftsräume etc. liegen könnten. Da die Vorbereitungen zu den Wettbewerbsverfahren unabhängig voneinander vorangetrieben wurden und nun beinahe zeitgleich laufen, wird eine Abstimmung nach den Verfahren in der Dialogphase bzw. Erarbeitung des Gestaltungs- oder Bebauungsplans erfolgen.

## **26 Aussenraum / Mobilität / Parkierung / Entsorgung / Baumbestand**

Auf ein überzeugendes Wechselspiel zwischen Baukörpern und Aussenraum, aber auch auf die zweckmässige Zuordnung von Gebäude- und Aussenraumnutzung wird besonderer Wert gelegt. Es werden Gassen- und Strassenräume sowie Platz- und Hofsituationen entstehen. Enge und weite Räume, funktionale Flächen für das Gewerbe und Dienstleistungen und Flächen für Verweilende und Spielende wechseln sich genauso ab wie harte und grüne Flächen. Es wird eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen erwartet. Aussenräume, vor allem im begrünten Bereich, sollen grossmehrheitlich nicht unterkellert sein.

Der Aussenraum ist vielfältig zu gestalten und auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse der Arealnutzenden auszurichten. Sämtliche Aussenräume auf Terrain sind zur öffentlichen\* oder halböffentlichen\* Nutzung bestimmt. Auf Erdgeschossniveau ist Wohnen ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss oder in Kombination mit Arbeitsnutzung (Atelierwohnungen) mind. 1,5 m über Terrain möglich. Diese Massnahme soll dem öffentlichen Charakter des Aussenraums Rechnung tragen und Nutzungskonflikte verhindern helfen.

Auf begehbaren Flachdächern findet man halböffentliche\* oder halbprivate\* Aussenräume. Diese sollen den Bewohnenden die Möglichkeit bieten, sich mit anderen im privaten Rahmen zu treffen oder sie auch als Rückzugsmöglichkeit zu nutzen. Hingegen rein privat\* genutzte Aussenflächen bilden die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Balkone und Loggien.

Der Aussenraum muss derart angelegt sein, dass er zur Aneignung\*\* einlädt. Teilbereiche sollen durch die künftigen Bewohnenden in Zusammenarbeit mit Fachleuten der Landschaftsarchitektur in partizipativen Prozessen erarbeitet und gestaltet werden.

Fuss- und Fahrwege müssen klar geführt sowie gefahrlos benutzt werden können und behindertengerecht sein. Der öffentliche Aussenraum soll so konzipiert sein, dass das Sicherheitsgefühl der Nutzenden gefördert wird.

\* Definition Abstufung Öffentlich bis Privat:  
privat = wohnungsintern  
halbprivat = hausintern  
halböffentlich = arealintern  
öffentlich = öffentlich

\*\* Umschreibung des Begriffs Aneignung: Aneignbare Räume laden zur aktiven temporären Anteilnahme und/oder zur Herbeiführung von Situationen, Ereignissen und Zuständen ein.

## Strassen- raum



Planausschnitt Strassenprojekt Geissensteinring

### Geissensteinring – Gemeindestrasse 1. Klasse

Für den Geissensteinring gibt es ein Strassenprojekt aus dem Jahr 2009/10 (Beilage in Ausgegebene Unterlagen). Aufgrund dieses Ausbauprojekts wurden die ursprünglichen arealseitigen Parzellengrenzen um ca. 5,6 m zurückversetzt, um die Strasse und das Trottoir verbreitern zu können. Auf der Seite Industriestrasseareal ist eine Baumreihe auf dem Trottoir vorgesehen. Das ergibt eine Breite des Trottoirs von nahezu 5 m.

### Unterlandenstrasse – Gemeindestrasse 2. Klasse

Die Unterlandenstrasse ist eine Quartierstrasse mit teils beidseitiger, teils einseitiger Längsparkierung, markiert als blaue Zone. Sie soll unverändert so bleiben. Es ist angemessen darauf zu reagieren.

### Industriestrasse – Gemeindestrasse 3. Klasse

Für die Industriestrasse gibt es ein Strassenprojekt aus dem Jahr 2003 (Beilage in Ausgegebene Unterlagen). Dieses sieht beidseitige Trottoirs, eine Senkrechtparkierung entlang der Seite ewl und eine Baumreihe ebenfalls auf der Seite ewl vor.

Mit der Entwicklung des ewl-Areals ist anzunehmen, dass dieses Strassenprojekt überarbeitet werden wird, insbesondere was die Autoparkierung entlang der Strasse betrifft. In der Präqualifikationsausschreibung Entwicklung ewl-Areal wird die Absicht geäussert, die Industriestrasse verkehrsberuhigt und quartierorientiert zu gestalten (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

Auf der Seite des Industriestrasseareals ist davon auszugehen, dass ein Trottoir vorgesehen wird. Mit der Aussenraumgestaltung ist angemessen darauf zu reagieren, oder der Gehbereich in den Aussenraum zu integrieren.

## Mobilität

Die Kooperation Industriestrasse Luzern strebt mit der Entwicklung des Industriestrasseareals eine nachhaltige, autoarme Überbauung an. Eine zentrale Massnahme ist dabei die Umnutzungsmöglichkeit von Parkplätzen in andere Nutzungen (falls die Nachfrage kleiner als Angebot). Es sind daher Möglichkeiten wie die Parkieranlage bei Nichtbedarf umgenutzt werden kann. Dies kann auch unter dem Gesichtspunkt der Etappierung betrachtet werden.

## Veloabstellplätze

Neben dem öffentlichen Verkehr und Fussverkehr sind Velos das Hauptverkehrsmittel der Arealnutzenden. Insgesamt sind auf dem Areal ca. 820 Abstellplätze bereitzustellen. Geschlossene Langzeit-Parkieranlagen für ca. 540 Velos sind an gut zugänglichen Lagen auf Niveau Erdgeschoss oder Untergeschoss einzuplanen. Einerseits ist auf die Benutzerfreundlichkeit grosser Wert zu legen, andererseits soll nicht zu viel attraktiver Raum auf Niveau Erdgeschoss belegt werden. Falls die Veloabstellplätze im Untergeschoss angeordnet werden, ist auf einen attraktiven, komfortablen und direkten Zugang zu achten. Die gemeinsame Nutzung allfälliger Rampen mit denjenigen der Autos ist nicht zulässig. Im Aussenraum müssen ca. 280 Veloabstellplätze, vorzugsweise gedeckt, angeboten werden. Es ist auf eine gute Integration in den Aussenraum zu achten, ohne diesen zu verstellen oder in seiner Nutzung zu beeinträchtigen. Zum Angebot der Abstellplätze gehören auch Plätze für Veloanhänger, Kinderfahrzeuge, Kinderwagen und Ladestationen für E-Bikes. Doppelparkiersysteme sind zulässig. Anordnung und Ausstattung richten sich nach den Empfehlungen des Handbuchs «Veloparkierung, Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb, Astra, 2008» (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

Art der Veloabstellplätze	Anzahl	Ort
Wohnen Bewohner + Besucher	770 1.2/ Zimmer	davon 30 % Kurzzeitparkplätze (offene Anlage, Überdachung erwünscht) und 70 % Langzeitparkplätze (geschlossene, abschliessbare Anlage)
Gewerbe	40 2/10 Mitarbeiter	Kurzzeitparkplätze (offene Anlage, Überdachung erwünscht)
Gewerbe Besucher	10 0.5/10 Mitarbeiter	Kurzzeitparkplätze (offene Anlage)
<b>Total</b>	<b>820</b>	

## Autoparkplätze

Auf Terrain sind die 4 Besucherparkplätze so anzuordnen, dass sie behindertengerecht ausgebildet werden können. Sie sollen aber nicht als solche markiert werden.

Die Parkieranlage muss nicht zwingend an die Treppenhauserschliessung von Bauten angeschlossen sein. Wenn es sich selbstverständlich und ohne grossen baulichen Aufwand ergibt, ist der Anschluss vorzusehen. In diesem Fall ist aber darauf zu achten, dass mindestens der Lift auf dem Niveau Erdgeschoss in einen öffentlichen Bereich führt. In diesem Fall sollen in der Parkieranlage 2 weitere behindertengerechte Parkplätze vorgesehen werden.



Auf der Basis einer ÜZ 0.46 und der Machbarkeitsstudie ist mit folgender Anzahl Autoparkplätze zu rechnen\*:

Art der PW-Parkplätze	Anzahl	Ort
Wohnen*	41	PP in Parkierungsanlage
Arbeiten*	6	PP in Parkierungsanlage und auf Terrain als Umschlagplätze
Besucher/Kunden*	4	PP auf Terrain
Nachbarn**	5	PP in Parkierungsanlage
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>PP in Parkierungsanlage</b>
<b>+</b>	<b>6</b>	<b>PP auf Terrain als Umschlagplätze für Arbeitsnutzung*</b>
<b>+</b>	<b>4</b>	<b>PP auf Terrain für Besucher/Kunden*</b>

\* Die Genossenschaften haben verschiedene Anforderungen bezüglich der Anzahl Parkplätze. Dies ist bei der vorliegenden Berechnung berücksichtigt. Um aber die Berechnung der Anzahl Parkplätze für die Planerteams einheitlich und vereinfacht zu handhaben, ist mit 20% des Normalbedarfs gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe) zu rechnen. Die differenzierte Berechnung nach Genossenschaften wird erst in der Dialogphase erfolgen.

\*\* Eine Umfrage bei benachbarten Grundeigentümern hat ergeben, dass sie teilweise an Autoparkplätzen auf dem Areal Industriestrasse interessiert wären. Aus diesem Grund ist mit 5 zusätzlichen Abstellplätzen in der Einstellhalle zu rechnen.

## Anfahrt / Zufahrt

Die Zufahrt der Parkierungsanlage ist über die Industriestrasse oder die Unterlachenstrasse vorzusehen. Die Erschliessung der Parkierungsanlage über den Geissensteinring ist nicht möglich.

Die Zufahrt der Einstellhalle ist über die Industriestrasse oder die Unterlachenstrasse vorzusehen. Die Erschliessung der Einstellhalle über den Geissensteinring ist nicht möglich.

Die Anlieferung für gewerbliche Nutzungen und die Zufahrt für Notfallfahrzeuge muss sichergestellt sein und soll über die Industriestrasse und Unterlachenstrasse erfolgen. Ab dem Geissensteinring sind Erschliessungen durch den motorisierten Verkehr nicht möglich.

Feuerwehzufahrten und -durchfahrten müssen eine Breite von mindestens 3,5 m und 4 m Höhe aufweisen (siehe «FKS- Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» in Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

## Entsorgung

Die Abfallentsorgung und Separatsammlung von Wertstoffen soll nach Möglichkeit entlang der drei angrenzenden Strassen erfolgen. Die Art des Entsorgungssystems wird mit der Erarbeitung des Gestaltungs- oder Bauplans definiert.

Grünabfälle müssen auf jeden Fall in 770-L-Rollcontainern bereitgestellt werden, wovon es auf das ganze Areal ca. 5 Stück braucht. Die Sammlung von Kehricht, Papier und Karton benötigt weitere ca. 38 Rollcontainer zu 770 bis 1100 L Inhalt. Diese sollen baulich integriert oder in gefassten Abstellplätzen vorgesehen werden. Sammel- und Bereitstellungsplätze von Containern dürfen nicht weiter als 6 m vom Fahrbahnrand entfernt sein und müssen einen hindernisfreien sowie frei zugänglichen Verbindungsweg von mindestens 1,5 m Breite aufweisen.

Alternativ können Kehricht, Papier und Karton auch in einem zentralen Container-Unterflursystem gesammelt werden. Eine allfällige Zufahrt muss min-

destens 3,8 m Breite und eine Höhe von mindestens 4 m aufweisen. Auf der Umschlagseite muss eine Manövrierfläche von 7 m x 16 m bestehen.

## **Baumbestand**

Der Baumbestand wurde mit einem Baumsachverständigen der Stadt Luzern begutachtet und ist in einem Plan Baumbestand festgehalten. Es gibt einige grossgewachsene Bäume, deren Fällung bewilligungspflichtig sein wird und die gegebenenfalls einen Realersatz erfordern. Der anzustrebende Erhalt von einzelnen Bäumen ist im Plan Baumbestand ersichtlich (siehe in Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

## **27 Erhalt Bestandsbauten**

### **Industrie- strasse 9**

Die Industriestrasse 9 ist ein wichtiger Ort für das Areal. Zum einen, weil im ehemaligen Käselager mit der Beiz, dem Gemeinschaftsraum und dem Konzertkeller Treffpunkte entstehen, die Publikum über das Areal hinaus anziehen werden, und zum anderen, weil das Gebäude und der Garten mit den verschiedenen Angeboten (Konzerte, Figurentheater und Gartencafé) bereits heute ein beliebter Treffpunkt sind.

Eine Flächenstudie hat ergeben, dass die vorgesehenen Nutzflächen im Gebäude Platz finden. Die Zuordnung der Nutzungen auf die Geschosse nimmt Rücksicht auf die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander und ermöglicht gezielte Umbaumassnahmen bezüglich der einzelnen Nutzungen, was die zu tätigen Umbau- und Sanierungskosten im Rahmen hält. Das heisst, dass publikumsintensive Nutzungen wie Beiz, Gemeinschaftsraum, Konzertkeller und Bar auf das Keller- und Hochparterre-geschoss zu liegen kommen und sich dabei Lager-, Putz- und Toiletten-räumlichkeiten teilen. Es ist darauf zu achten, dass der Gemeinschaftsraum, die Beiz und der Konzertkeller inkl. Bar getrennt voneinander zugänglich und nutzbar sind.

Falls der Rossstall zum Erhalt vorgeschlagen wird, ist ein Bezug zum ehemaligen Käselager wünschenswert. Auch eine Verbindung oder Überlagerung von Nutzungen wäre denkbar.

### **Beiz und Gemeinschaftsraum mit Aussenraum**

Wichtig für die vorgesehenen Nutzungen wie Beiz und Gemeinschaftsraum wird der Aussenraum sein. Ein Garten oder Platz oder eine Kombination von beidem ist südöstlich vom ehemaligen Käselager vorzusehen. Dieser Aussenraum muss einen direkten Bezug zu Gemeinschaftsraum und Beiz haben und die Zugänglichkeit trotz Niveauunterschied auch für Gehbehinderte gewährleisten. Er soll bestuhlt und darin bewirtet werden können.

### **Ateliers**

Das Ateliergeschoss im 1. Obergeschoss soll als Puffer zwischen den Publikumsnutzungen der Wohngemeinschaft im Dachgeschoss wirken. Im Ateliergeschoss sollen die Sanierungsmassnahmen so gering wie möglich gehalten werden, um die Mieten möglichst günstig gestalten zu können. Die kostenintensiveren Massnahmen sollen sich auf die Geschosse darunter und darüber verteilen.

## Konzertkeller

Für den Konzertkeller/Bar und die Beiz haben zwei Kollektive, bestehend aus Personen der heutigen Zwischennutzung, ein Konzept entwickelt, dessen Flächenbedarf in das vorliegende Raumprogramm eingeflossen ist. Die Personen, die das Gebäude heute schon nutzen, beabsichtigen dies auch nach der Sanierung zu tun. Es ist ihnen wichtig, ihre Bedürfnisse und Anliegen in die Sanierung einzubringen und sie beabsichtigen, wo möglich und sinnvoll die Sanierung mit Eigenleistungen zu unterstützen. Es gilt die Balance zwischen einer möglichst kostengünstigen Sanierung, der Anpassung an heutige sicherheits- und installationstechnische Standards und den Anforderungen eines denkmalpflegerischen Umgangs mit der erhaltenswerten Substanz zu finden.

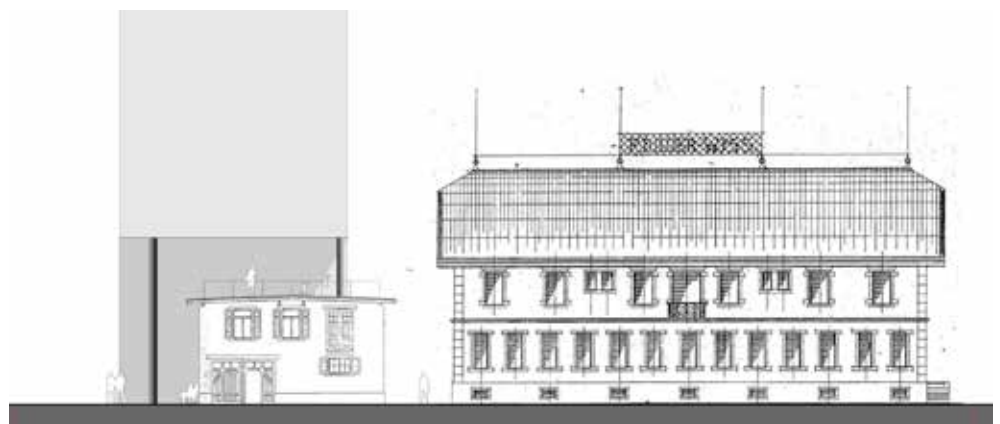
## Wohngemeinschaft

Eine Erweiterung des Wohnraums im Dachstock durch einen Dachstockaufbau, zusätzliche Lukarnen, Dachreiter oder eine Laterne ist in Erwägung zu ziehen, müsste aber bei der Ausführungsplanung mit der Denkmalpflege auf die Verträglichkeit mit dem Schutzstatus überprüft werden.

## Rossstall

Ein Erhalt des Rossstalls wäre ein Beitrag zur Identitätsstiftung auf dem Areal und soll darum durch die Wettbewerbsteilnehmenden geprüft werden. Für einen Erhalt ist es wichtig, eine Nutzung zu finden, die den integralen Einbezug der bestehenden Substanz ermöglicht. Dies betrifft im Besonderen das Erdgeschoss mit der Vorhalle und den Stallboxen. Das Obergeschoss lässt diesbezüglich mehr zu und ist für verschiedene Nutzungen denkbar. Das Dachgeschoss könnte ausgebaut oder in den ehemaligen Zustand mit flach geneigtem Dach rückgebaut werden (siehe Archivpläne Beilage Ausgegebenen Unterlagen 2. Stufe), um es beispielsweise als Terrasse zu nutzen. Mögliche Nutzungen für den Rossstall wären: Werkstatt, Quartierladen, Atelier, Co-Working. Die Nutzung sollte eher öffentlicher Natur und weniger privater Natur sein (Wohnnutzung).

An der Ostseite ist eine Garage angebaut, die in einem sehr schlechten Zustand ist und abgebrochen werden muss. An ihrer Stelle könnte der Rossstall durch einen neuen Anbau erweitert werden. Auch Erweiterungen in Form von Anbauten, Aufstockung oder Überstülpung wären denkbar (siehe Planskizze).



Rossstall mit rückgebautem Dachstock und Überbau, rechts die Industriestrasse 9 (ehemaliges Käselager), von der Unterlachenstrasse aus gesehen

## 28 Holzbau

Es ist eine Vorgabe, die Neubauten auf dem gesamten Areal in Holzbauweise zu planen. Die Bauten können sowohl als vollständige Holzbaukonstruktionen wie auch als Hybridkonstruktionen konzipiert werden. Die Kooperation ist sich den leicht höheren Erstellungskosten bewusst. Im Sinne der Nachhaltigkeit und mit der Vorgabe eines 2000-Watt-Areals ist sie jedoch bereit, höhere Kosten in einem gewissen Masse zu tragen. Aufgrund ihrer langfristigen Perspektive orientiert sich die Kooperation an den Lebenszykluskosten, also an den Gesamtkosten über die ganze Lebensdauer eines Gebäudes bis zu seinem Rückbau. Dies spricht für den Holzbau.

Die Konzeptvorschläge sollen Holzbaukonstruktionen möglich machen, die modular konzipiert sind, holzbautaugliche Spannweiten aufweisen, auf die Wiederholung von Geschossen und Elementen setzen und den vielfältigen Ansprüchen der Bauherrschaft u.a. bezüglich Schallschutz, Energieeffizienz, Brandschutz und Wertbeständigkeit entsprechen.

### Hybrid

Hybrid bedeutet, dass nebst dem Untergeschoss auch die Vertikalschliessungen, die Erdbebenversteifungen und gegebenenfalls auch die Geschossdecken in Massivbauweise ausgeführt werden könnten.

### Fachberatung

Es wird den Teams empfohlen, sich betreffend Holzbau durch ein Holzbauingenieurbüro oder ein Holzbauunternehmen beraten zu lassen.

Pirmin Jung, Holzbauingenieur und beratender Fachexperte des Preisgerichts stellt in einem Dokument die wichtigsten Parameter für einen effizienten, kostengünstigen und funktionalen Holzbau zusammen. Das Dokument wird mit der Fragenbeantwortung den Teams zur Verfügung gestellt.

## 29 2000-Watt-Areal

Gemäss dem Baurechtsvertrag mit der Stadt Luzern ist die Kooperation Industriestrasse verpflichtet, die Bebauung als 2000-Watt-Areal zu erstellen und zu betreiben. Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale zeichnet Siedlungsgebiete aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und der durch die am Standort induzierte Mobilität nachweisen können.

Die Bewertung erfolgt nach einem quantitativen und einem qualitativen Teil. Für den quantitativen Nachweis müssen die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie erfüllt sein. Der qualitative Nachweis erfolgt in Form eines Kriterienkatalogs über fünf Themenbereiche. Unter anderem werden Teilziele definiert und bewertet, mit denen die quantitative Zielerreichung unterstützt wird.

### SIA-Effizienzpfad Energie

Der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA MB 2040) bilanziert die drei Richtgrössen Erstellung, Betrieb und Mobilität. Die Summe dieser drei Richtwerte wird an dem von der Norm vorgegebenen Zielwert für die Indikatoren nicht erneuer-

bare Primärenergie und Treibhausgasemissionen gemessen. Eine überarbeitete und ausgeweitete Version der SIA 2040 wurde 2017 veröffentlicht. Der Projektwettbewerb wird anhand der neuen Version durchgeführt.

Bei der Erstellung der Gebäude ist insbesondere auf die Kompaktheit, die Ausdehnung der Untergeschosse, ein materialeffizientes Tragwerk und die ressourcenbewusste Materialwahl zu achten. Für den Betrieb sind eine gute passive und aktive Solarnutzung sowie Tageslichtversorgung zu gewährleisten.

### **Aussenraum/Parkierung**

Hinsichtlich der qualitativen Anforderungen gilt es, attraktive halböffentliche und öffentliche Aussenräume zu entwickeln sowie ein effizientes Erschliessungsnetz für den Langsamverkehr zu schaffen. Nebst der gestalterischen Einbindung ist der gebrauchstauglichen Anordnung der Parkierungsanlagen für Fahrräder gebührend Rechnung zu tragen.

### **Energieversorgung**

Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist davon auszugehen, dass das Areal mit Wärme und Kälte aus Grundwasser versorgt werden kann. Der Raumbedarf und die Disposition der Technikzentralen sind in den Plänen auszuweisen. Ebenso sind geeignete Flächen zur solaren Energiegewinnung zu deklarieren. Es wird ein effizientes Verteil- und Schachtkonzept erwartet.

### **Fachberatung**

Es wird den Teams empfohlen, sich betreffend 2000-Watt-Gesellschaft durch eine Fachberatung begleiten zu lassen. Patrick Ernst, Energieingenieur, 2000-Watt-Arealberater der Kooperation und beratender Fachexperte des Preisgerichts stellt in einem Dokument die wichtigsten Parameter für die Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal zusammen. Das Dokument wird mit der Fragenbeantwortung den Teams zur Verfügung gestellt.

### 30 Machbarkeitsstudie

Das Areal misst eine Fläche von 8689 m<sup>2</sup>.

Die ÜZ bemisst sich gemäss Bau- und Zonenordnung inkl. Bonis auf 0.46. Gemäss den im Rahmen des Bewerbungskonzepts erarbeiteten Machbarkeitsstudien ist in jedem Fall eine etappierte Entwicklung möglich.

#### Flächen Berechnungen nach Bau- und Zonenverordnung BZO und verschiedenen ÜZ

ÜZ 0.46	ÜZ 0.54	ÜZ 0.60
Maximal zulässiges Bauvolumen gemäss BZO, 6 Vollgeschosse plus Attika	Städtebaulich verträgliches Bauvolumen mit i.d.R. 6 Vollgeschosse plus Attika	Städtebaulich verträgliches Bauvolumen mit i.d.R. 6 Vollgeschosse plus Attika
Maximal möglicher Fussabdruck <b>3997 m<sup>2</sup></b>	Maximal möglicher Fussabdruck <b>4692 m<sup>2</sup></b>	Maximal möglicher Fussabdruck <b>5213 m<sup>2</sup></b>
Maximale Geschossfläche GF mit 6 Vollgeschossen plus Attika, exkl. UG <b>26'647 m<sup>2</sup></b>	Maximale Geschossfläche GF mit 6 Vollgeschossen plus Attika, exkl. UG <b>31'280 m<sup>2</sup></b>	Maximale Geschossfläche GF mit 6 Vollgeschossen plus Attika, exkl. UG <b>34'753 m<sup>2</sup></b>
Flächenanteil für Gewerbe / Dienstleistung gemäss BZO	Flächenanteil im Vergleich zu ÜZ 0.46 für Gewerbe / Dienstleistung erhöht <sup>01</sup>	Flächenanteil im Vergleich zu ÜZ 0.46 für Gewerbe / Dienstleistung stark erhöht, Wohnanteil im Vergleich zu ÜZ 0.46 reduziert <sup>01</sup>
Mind. 3997 m <sup>2</sup> Max. 11'991 m <sup>2</sup>	Mind. 4692 m <sup>2</sup> Max. 9384 m <sup>2</sup> - 14'076 m <sup>2</sup>	Mind. 5213 m <sup>2</sup> Max. 10'426 m <sup>2</sup> - 15'639 m <sup>2</sup>

<sup>01</sup> In Machbarkeitsstudie wurden zum Teil untere Geschosse auf Grund der Belichtungssituation zu den Gewerbeflächen gezählt. So entstehen grössere, zusammenhängend nutzbare Gewerbeflächen.

## Zusammenstellung und Vergleich unterschiedlicher ÜZ gemäss Machbarkeitsstudien

**ÜZ 0.46** = 3997 m<sup>2</sup> Fussabdruck nach gesamter Überbauung

Bestandsbauten	Neubauten		Bestands- und Neubauten			erforderliche Spiel- und Freizeitflächen	erforderliche Parkplätze in Tiefgarage	erforderliche Parkplätze auf Terrain
	Geschossfläche GF, exkl. UG	Geschossfläche GF, exkl. UG	Volumen SIA 116, inkl. UG	Arbeitsnutzung	Wohnnutzung			
1271	23'774	91'744	4721	20'320	25'041	3248	46	7
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

1. Etappe ÜZ 0.46



2. Etappe ÜZ 0.46



**ÜZ 0.54** = 4692 m<sup>2</sup> Fussabdruck nach gesamter Überbauung

Bestandsbauten	Neubauten		Bestands- und Neubauten			erforderliche Spiel- und Freizeitflächen	erforderliche Parkplätze in Tiefgarage	erforderliche Parkplätze auf Terrain
	Geschossfläche GF, exkl. UG	Geschossfläche GF, exkl. UG	Volumen SIA 116, inkl. UG	Arbeitsnutzung	Wohnnutzung			
1271	25'635	100'057	6291	20'614	26'932	3292	48	8
100 %	108 %	109 %	133 %	101 %	107 %	101 %	105 %	116 %

1. Etappe ÜZ 0.54



2. Etappe ÜZ 0.54



**ÜZ 0.60** = 5213 m<sup>2</sup> Fussabdruck nach gesamter Überbauung

Bestandsbauten	Neubauten		Bestands- und Neubauten			erforderliche Spiel- und Freizeitflächen	erforderliche Parkplätze in Tiefgarage	erforderliche Parkplätze auf Terrain
	Geschossfläche GF, exkl. UG	Geschossfläche GF, exkl. UG	Volumen SIA 116, inkl. UG	Arbeitsnutzung	Wohnnutzung			
1271	26'277	105'077	8'998	18'549	27'547	2982	47	10
100 %	111 %	115 %	191 %	91 %	110 %	92 %	103 %	135 %

1. Etappe ÜZ 0.60



2. Etappe ÜZ 0.60



## 31 Beurteilungskriterien 2. Stufe

Die Kooperation sucht für das Areal Industriestrasse eine urbane Bebauung, die über das Areal hinaus strahlt und auf sein Umfeld einwirkt. Grundsätzlich wird eine hohe Dichte angestrebt, sie muss aber für die Wohnnutzung optimale und ausreichende Belichtung für alle Wohnräume und Zimmer gewährleisten. Auch bei der höheren, frei wählbaren Überbauungsziffer ist die absolute Dichte dem Bedürfnis nach einer guten Wohnqualität zu unterordnen.

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

### Allgemein

Einhaltung gesetzlicher Grundlagen (Perimeter, Baulinien, Grenzabstände, Gebäudehöhen etc.)

### Städtebau und Aussenraum

- Voraussetzungen zum Identitätserhalt
- Auswirkungen auf Qualität und Nutzung der vermietbaren Räume und des Aussenraums (Belichtung, Beschattung, Freiraum)
- Auslotung einer hohen städtischen Dichte unter gleichzeitiger Berücksichtigung qualitätsvoller Aussenräume
- Einhaltung der Vorgaben und Zielwerte gemäss 2000-Watt-Areal (Zertifizierung in Entwicklung und Betrieb)
- Etappierung in zwei Bauetappen
- Differenzierung und Qualität der Aussenräume, die den unterschiedlichen Nutzungen und im Besonderen den Erdgeschossnutzungen Rechnung tragen
- Vielfältige Wegverbindungen innerhalb des Areals und Anschluss an übergeordnetes Wegnetz
- Differenzierung in der Ausgestaltung des Übergangs von der Arealüberbauung zu den angrenzenden Strassen

### Städtebau-Variante höhere ÜZ

- Auslotung einer hohen städtischen Dichte unter gleichzeitiger Berücksichtigung qualitätsvoller Aussenräume
- Auswirkungen auf Qualität und Nutzung der vermietbaren Räume und des Aussenraums (Belichtung, Beschattung, Freiraum)

### Gebäude und Holzbau

- Layout und Wohnqualität
- Nutzwert Gewerbe, Büro, Dienstleistung und Kultur
- Innovative und pionierhafte Elemente in der Gebäudetypologie
- Funktionale, kosteneffiziente Bauweise unter Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten, auch hinsichtlich Betrieb und Unterhalt
- Umsetzung des Nutzungsprofils der fünf Genossenschaften
- Hohe Flächeneffizienz zum einen, gezielte Gemeinschaftsbereiche für Nachbarschaftspflege zum anderen
- Adaptionsfähigkeit an geänderte Marktbedürfnisse
- Einheitliche und holzbautaugliche Spannweiten in Kombination mit kostenbewusster und funktionaler Tragwerkkonstruktion und übereinanderliegender Situierung von Medienschächten



## 32 Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe

1. Wettbewerbsprogramm Oktober 2017 (pdf)
2. Übersichtsplan heutiger Bestand Mst. 1:500 (pdf)
3. Luftaufnahme des Areals (jpg)
4. Situationsplan AV mit Baulinien, Abbruchlinie erste Bauetappe, Höhenkurven und Dachlandschaften zum Eintragen der Gesamtsituation und des Erdgeschossgrundrisses 1:500 (dxf/dwg)
5. Pläne Strassenprojekte Industriestrasse und Geissensteinring (pdf)
6. Gesetze/Reglemente/Empfehlungen:
  - Planungs- und Baugesetz PBG Kt. Luzern (pdf)
  - Planungs- und Bauverordnung PBV Kt. Luzern (pdf)
  - Erläuternde Skizzen zu Baubegriffen und Messweisen gem. PBG (pdf)
  - Bau- und Zonenreglement BZR Stadt Luzern, 01.09.2015 (pdf)
  - Bau- und Zonenplan Stadt Luzern (Ausschnitt mit Legende) (pdf)
  - Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern vom 01.05.2014 (pdf)
  - Parkplatzreglement der Stadt Luzern, 01.04.1994 (pdf)
  - Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, Management Summary (pdf)
  - Veloparkierung, Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb, Astra, 2008 (pdf)
  - Empfehlungen Schulbauten für die Volksschule, Februar 2010 (pdf)
  - Vorprüfung 2000-Watt-Areal, Standortbestimmung und Potenzialanalyse zur Erreichung der Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal, (pdf)
  - Ausschreibung Entwicklung ewl Areal, Programm Präqualifikation, 31.08.17 (pdf)
7. Geologisches Gutachten, Firma Keller und Lorenz, 21.02.2011 (pdf)
8. Unterlagen Bestandsbauten/Baumbestand:
  - Bestandsbau Industriestrasse 9: Pläne und Inventarblatt (ehemaliges Käselager) (dxf/dwg, pdf),
  - Bestandsbau Industriestrasse 9 Rossstall: Archivpläne Bestandsbau Rossstall (dxf/dwg, pdf)
  - Bestandsbauten Industriestrasse 15/17 und Geissensteinring 15: Archivpläne (pdf)
  - Plan Baumbestand Mst. 1:500 (pdf)
9. Schattendiagramme bzw. Sonnenscheindauer 21.03. (Frühling) und 21.12. (Winter) (pdf)
10. Leitungskatasterpläne (pdf)
11. Lärmgutachten (pdf)
12. Formulare (xlsx, pdf):
  - Formular Volumen- und Flächenberechnungen nach Norm SIA 416
  - Formular Wohnungsspiegel mit Wohnungsgrößenanteilen, HNF- und NNF-Flächenberechnungen nach Norm SIA 416
13. Verfasserblatt (pdf, word)
14. Gutschein für Bezug Grundlagenmodelle (pdf)
15. Modellgrundlage aus Gips, Mst. 1:500, in Transportkiste (66 x 66 x 19 cm)

Bei allfälligen inhaltlichen Differenzen zwischen dem vorliegenden Programm und den abgegebenen Unterlagen sind die Aussagen des definitiven Wettbewerbsprogramms massgebend.

## 33 Verlangte Arbeiten / Art der Darstellung 2. Stufe

### Planmaterial

Alle Pläne sind dreifach einzureichen:

1 Satz ungefaltet in Mappe oder Rolle (für die Jurierung) auf festem Papier

2 Satz gefaltet (für die Vorprüfung) auf normalem Papier

Situationsplan Mst. 1:500 mit Norden nach oben

Grundrisse Mst. 1:200 mit Unterlachenstrasse nach oben

Bezeichnung: Kooperation Industriestrasse Luzern

Max. 6 Blätter in A0 120/84 cm, Querformat

Projektdarstellung in den Plänen und im Modell immer inklusive zweite Etappe. Die Abgrenzung der Neubauten zu den Bestandsbauten, die während der ersten Etappe erhalten bleiben und zu denen ein Abstand von ca. 3 m eingehalten werden muss, ist mit einer Strichpunkt-Linie zu kennzeichnen. Zusätzlich sind die während der ersten Etappe zu erhaltenden Bestandsbauten in ihren Umrissen mit einer Punktlinie ersichtlich zu machen.

## Arbeiten Grundkonzept

### 1. Situationsplan Mst 1:500

mit Grundkonzept Dichte ÜZ 0.46

mit den projektierten Objekten unter Belassung von Baulinien, Strassen-/Trottoirkanten

mit Darstellung der Erschliessungen, Zulieferung, PW, Velos, Fussgänger

mit Darstellung der Umgebungsgestaltung

### 2. Grundrisse Mst 1:200

mit Angabe der Höhenkoten, Raumbezeichnungen, Raumflächen

mit Wohnungsbezeichnung, HNF pro Wohnungstyp und Möblierung pro Typ

Nutzungsbezeichnung (Büro, Werkstatt, Atelier etc.) mit vermietbarer Fläche

### 3. Schnitte Mst 1:200

soweit für das Verständnis des Entwurfs erforderlich

mit Höhenkoten

mit gewachsenem und neuem Terrain

### 4. Fassaden Mst 1:200

soweit für das Verständnis des Entwurfs erforderlich

mit Höhenkoten

mit gewachsenem und neuem Terrain

### 5. Fassadenschnitt- und ansicht Mst 1:20

Fassadenansicht anschliessend an Fassadenschnitt

Aussagekräftig bezüglich Schichtaufbau

mit Übergang und Konstruktionsprinzipien bei Loggien, Balkonen, Terrain und Dach

### 6. Schema Baubereich Genossenschaften

Als Grundrisschema pro Geschoss (ca. Mst. 1:2000) mit farblicher Zuweisung der Baubereiche der jeweiligen Genossenschaft

abl	blau	LBG	hellblau
Wohnwerk	orange	WOGENO	grün
GWl	rosa	Kooperation	weiss

## 7. Visualisierung

Max. 2 Darstellungen (Form freigestellt)

## 8. Erläuterungsbericht in Planform

zu Nutzungskonzept, Wohnqualität, Flexibilität, Wirtschaftlichkeit, Aussenraum, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit

## 9. Kenndaten Grundkonzept ÜZ 0.46

Nutzflächen bzw. Wohnungsspiegel pro Objekt und Zusammenstellung über alle Objekte (siehe Unterlage 12, Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe)

Zusammenstellung der Geschossflächen (GF), Hauptnutzflächen (HNF) und Gebäudevolumen (GV) mit nachvollziehbaren Schemata belegt (siehe Unterlage 12, Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe)

### Arbeiten höhere ÜZ

## 10. Situationsplan Mst 1:500

mit Variante höhere ÜZ

mit den projektierten Objekten unter Belassung von Baulinien, Strassen-/ Trottoirkanten

mit Darstellung der Erschliessungen, Zulieferung, PW, Velos, Fussgänger mit Darstellung der Umgebungsgestaltung

## 11. Kenndaten Variante höhere ÜZ

Zusammenstellung über Geschossflächen (GF) und Gebäudevolumen (GV) mit nachvollziehbaren Schemata belegt (siehe Unterlage 12, Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe)

### Allgemein

## 12. pdf aller Abgabepläne

ohne Verkleinerung (Pläne im angegebenen Massstab), anonymisiert (Angaben zum Hochladungsvorgehen folgen)

## 13. Verkleinerungen

als kopierfähige Unterlage im Format A3 für den Jurybericht (A4) zur Gesamtüberbauung und zu den einzelnen Objektgruppen (bitte Schriftgrösse beachten)

## 14. Datenträger

Ein USB-Datenstick mit allen Plänen, welche im Beurteilungsbericht Aufnahme finden sollen. Der Stick ist zur Gewährleistung der Anonymität in das Verfassercouvert zu legen.

## 15. Verfasserblatt

Vollständig ausgefüllt, geschlossen, blickdicht und mit Einzahlungsschein für die Überweisung einer allfälligen Entschädigung

## 16. Modell mit 2 Modelleinsätzen

Mst 1:500, weiss dargestellt auf fester Grundplatte zum Einsetzen:

- Modellgrundlage aus Gips
- Einsatz mit Grundkonzept ÜZ 0.46 (inkl. 2. Etappe)
- Einsatz mit Variante mit höherer ÜZ (inkl. 2. Etappe)

# E | NUTZUNGS- UND RAUM-PROGRAMM

## 34 Nutzungen

### Wohnen

Folgende Wohnformen und Wohnungstypen sollen angeboten werden können: Familienwohnungen, Atelierwohnungen, spezielle Wohnformen wie Grosshaushalte, Cluster-Wohnungen und Hallenwohnungen, Wohnen im Alter, Wohnen von Jung bis Alt, molekulares Wohnen, Kleinwohnungen, Satellitenzimmer mit Nasszelle.

### Grundrissqualitäten

Die Wohnungsgrundrisse sollen einer Vielfalt von Wohnbedürfnissen und Lebensphasen gerecht werden. Es sind qualitativ gute, unterschiedliche und vielfältig nutzbare Wohnungen gefordert. Die Grundrisse sollen eine hohe Flächen- und Kosteneffizienz aufweisen. Geschickte Zonierungen mit Mehrfachnutzungen und nachweislich gut möblierbare Räume sollen die Pro-Kopf-Fläche reduzieren helfen.

Für Individualräume ist eine Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> vorgegeben. Ein Zimmer pro Wohneinheit soll eine Fläche von 14 m<sup>2</sup> und die nutzbare Fläche für den Wohnraum soll mindestens 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Weiteren sind die Angaben im Kapitel «39 Bauliche Vorgaben» zu erfüllen.

### Wohnungsmix

Der Wohnungsmix pro Genossenschaft gemäss Kapitel «39 Raumprogramm» muss erfüllt werden.

50 Prozent aller Wohnungen müssen 4,5 Zimmer oder mehr aufweisen. Dazu gehören auch Grosshaushalte, Cluster-Wohnungen und Hallenwohnungen.

### Gemeinschaftsräume

Im Bestandesbau der Industriestrasse 9 ist ein areal- und genossenschaftsübergreifender Gemeinschaftsraum vorgesehen (siehe «Nutzung Industriestrasse 9»).

Weitere gemeinschaftliche Räume oder Flächen in den einzelnen Häusern für die jeweiligen Mieterinnen und Mieter respektive Genossenschaften sind möglich.

### Wohnen im Alter

Altersgerechtes Planen soll berücksichtigen, dass nicht alle Menschen bei bester Gesundheit alt werden. Aber trotz möglicher Geh-, Seh- oder Hörbehinderung oder anderer Einschränkungen wollen ältere Menschen den Alltag möglichst selbstständig und sicher meistern. Verschiedenste Faktoren wie ein intaktes soziales Umfeld, Nachbarschaftshilfe oder ein Gesundheits- und Versorgungssystem mit ambulanten Dienstleistungen in der näheren Umgebung sind für die Lebensqualität und die möglichst lange Integration im gewohnten Umfeld von zentraler Bedeutung.

Gemäss den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe) sind insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Raumdimensionen und Erschliessungen jeglicher Wohn- und Zugangs-räume
- Gewährleistung der Sicherheit und Hindernisfreiheit für die Benutzung der wichtigen Wegverbindungen auf dem Areal und bei den Hauszugängen
- Klar erkennbare Adressbildung der Hauseingänge
- Abstellflächen für Strassenrollstühle und Scooter im Eingangsbereich

Über die gesamten Wohnebenen verteilt können sogenannte «Jokerzimmer» angeboten werden. Dies sind separat erschlossene Zimmer mit einer Nasszelle, die bei Bedarf als Wohnungsergänzung, als Gästezimmer oder als Arbeitsraum hinzugemietet werden können. Die «Jokerzimmer» sind etwa 20 m<sup>2</sup> gross.

## **Gewerbe und Kultur**

Es ist das Ziel, Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit am selben Ort anbieten zu können. Dadurch entstehen neue Nachbarschaften und vielfältige Begegnungen, was das Ergreifen von Eigeninitiative und Übernehmen von Verantwortung für das Lebensumfeld fördert. Hierzu bedarf es offener räumlicher Strukturen für Mehrfachnutzungen.

Auf dem Industriestrasseareal sind Produktionsstätten für angewandte und bildende Kunst anzubieten. Unter Produktionsstätten werden Räume in der Art verstanden, wie sie bereits auf dem Areal zu finden sind, wie z. B.: Ateliers für Filmproduktion, Schneiderei, Bühnenbild, Fotoproduktion, Produktgestaltung, Architektur, Musikproberäume, Ateliers für die freie Kunst- und Kulturproduktion.

Im Weiteren soll Raum für folgendes Gewerbe angeboten werden: produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Werkstätten, Kita / Kindergarten (siehe Kindergarten / Kita), Läden, Gastrobetrieb (siehe Industriestrasse 9).

Bereits haben verschiedene Gewerbetreibende ihr Interesse angemeldet, auf dem Areal künftig tätig zu sein. Dazu gehören: Velowerkstatt, Velokurierdienst, Instrumentenbauer, Quartierladen, Radiostudio, Beratungsstellen, Architekturbüros, Grafikatelier, Geschäftsstellen, Kunstateliers und Musikproberäume.

### **Gesetzlicher Mindestanteil**

15 Prozent Mindestanteil Arbeitsnutzung gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 14 bei maximaler Ausnützung der Anzahl Vollgeschosse inkl. Attika (6 VG + A)

21,5 Prozent Mindestanteil Arbeitsnutzung gemäss BZR Art. 14 bei vier Vollgeschossen inkl. Attika über ganzes Areal

### **Beschränkung Gewerbeanteil durch Wohnraumförderungsgesetz**

Das Wohnraumförderungsgesetz WFG des Bundes legt über die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg eine Richtgrösse von 20 Prozent der Gesamtkosten (Anlagekosten) für den Gewerbeanteil fest, der bei geförderten Wohnbauten nicht überschritten werden soll.

### **Gewerbeanteil pro Genossenschaft**

Grundsätzlich sind alle Genossenschaften bereit, einen Anteil an Arbeitsnutzung in ihren Bauten zu realisieren. Der Anteil bewegt sich bei den Ge-

nossenschaften WOGENO und LBG eher im minimalen Bereich, Wohnwerk und GWI können sich einen höheren Anteil vorstellen, werden aber durch das WFG eingeschränkt, und die Abl zeigt sich flexibel.

## Positionierung auf dem Areal

Beim Gewerbe und der Kultur ist die Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Produzierende Handwerks- und Gewerbebetriebe werden eher am Rand des Areals entlang der Industriestrasse und des Geissensteinrings infrage kommen, während Atelierwohnungen, Kindergarten, Kita, Dienstleistungsbetriebe oder Büros auch im Arealinnern angesiedelt werden können. Dienstleistungsbetriebe, Büros und Betriebe der Kreativwirtschaft können auch als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbenutzung eingesetzt werden.

## Industrie- strasse 9

Im Speziellen ist auch darauf zu achten, dass im unmittelbaren Umfeld der Industriestrasse 9 mit der Beiz, dem Gemeinschaftsraum und dem Konzertlokal keine empfindlichen Wohnnutzungen angeordnet werden.

Die Sanierung und der Umbau des Bestandsbaus Industriestrasse 9 wird von der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse GWI realisiert. Das Nutzungsprogramm ist bereits definiert und sieht folgendermassen aus:

## Konzertlokal

Im Untergeschoss ist ein Konzertlokal mit Bar inklusive Lager- und Infrastrukturräumen für Beiz und Konzertlokal/Bar und Gemeinschaftsraum vorgesehen. Beim Konzertlokal/Konzertbar sind mindestens zwei Fluchtwege ins Freie (direkt oder über Treppenhaus) vorzusehen.

Konzertlokal	ca. 100 m <sup>2</sup>
Konzertbar	ca. 50 m <sup>2</sup>
Technik/Lager Konzertlokal	ca. 50 m <sup>2</sup>
Nebenräume Personal/Musiker	ca. 20 m <sup>2</sup>
Technik/Lager Beiz/Gemeinschaftsraum	ca. 50 m <sup>2</sup>
WC Konzertlokal/Beiz/Gemeinschaftsraum	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>ca. 310 m<sup>2</sup></b>

## Beiz mit Gastküche und Büro

Im Hochparterre soll es eine Quartierbeiz geben, ergänzt mit einem Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum, der sowohl dem Areal wie auch dem Quartier dient und auch von der Beiz belegt werden kann. Da es in der näheren Umgebung bereits ein vielfältiges Gastronomieangebot gibt, soll sich die Beiz bewusst auf ein einfaches Angebot ausrichten, das sich auch an die Gäste des Konzertlokals richtet. Zur optimierten Auslastung von Beiz, Gemeinschaftsraum und Konzertlokal sollen Synergien genutzt werden. Ein Mahlzeitenangebot für Grosswohngemeinschaften oder Wohnen im Alter könnte ebenso zu einer optimalen Auslastung der Beiz beitragen. Dazu teilen Konzertlokal, Konzertbar, Beiz und Gemeinschaftsraum die sanitären Räume und andere Infrastrukturräume.

Gastraum Beiz	ca. 100 m <sup>2</sup>
Küche, Office	ca. 35 m <sup>2</sup>
Tageslager/Kühlraum	ca. 25 m <sup>2</sup>
Nebenträume Personal	ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>

WC-Anlagen und Lagerraum in gemeinsamer Nutzung mit Konzertlokal/ Bar, Gemeinschaftsraum im UG

## Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum soll Platz für ca. 100 Personen bieten und nutzungsneutral ausgebaut sein, damit er für vielerlei Veranstaltungen wie Versammlungen, Ausstellungen, Feiern etc. genutzt werden kann. Er muss unterteilbar sein und soll unabhängig von der Beiz genutzt und erschlossen werden können. Es wäre wünschenswert, den Gemeinschaftsraum wahlweise über ein kleines Foyer und direkt von aussen (Sommer-/Winterbetrieb) erschliessen zu können. Auch soll er eine Teeküche (angrenzend an das Foyer) beinhalten. Ein Materialraum für Tische und Stühle ist ebenso vorzusehen.

Gemeinschaftsraum	ca. 130 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Foyer	ca. 20 m <sup>2</sup>
Materiallager	ca. 20 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>

WC-Anlagen, Putzraum und zusätzlicher Materialraum in gemeinsamer Nutzung mit Beiz und Konzertlokal/Bar im UG

## Gartenbeiz

Südlich der Industriestrasse 9 soll ein Garten oder Platz oder eine Kombination von beidem für die Beiz und den Gemeinschaftsraum geschaffen werden. Dieser muss von den beiden Räumen direkt und behindertengerecht erschlossen sein. Die Gartenbeiz soll Platz für ca. 50 Personen bieten. Mindestens ebenso viele Personen müssen im Gemeinschaftsraum, unabhängig von der Gartenbeiz im Aussenbereich Platz finden.

## Ateliers

Im Obergeschoss werden Ateliers unterschiedlicher Grösse mit gemeinsamer Infrastruktur (Küche, WC, Putzraum) angeboten.

Für die Leitung der Kollektive Beiz und Konzertlokal ist eine Bürofläche von ca. 30 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## Grosswohngemeinschaft

Das Dachgeschoss wird für Wohnzwecke ausgebaut und von einer Grosswohngemeinschaft genutzt (Wohnfläche pro Person 25–32 m<sup>2</sup>).

Eine Erweiterung des Dachstocks über einen Dachstockaufbau, Lukarnen, Dachreiter oder eine «Laterne» ist in Erwägung zu ziehen, müsste aber bei der Ausführungsplanung mit der Denkmalpflege auf die Verträglichkeit mit dem Schutzstatus überprüft werden.

## Kindergarten und Kita

Folgende Genossenschaften können sich vorstellen, den Kindergarten und die Kita in ihren Gebäuden zu realisieren: WOGENO, LBG oder abl. Kindergarten und Kita sind örtlich angrenzend zu planen, um einerseits Synergien zu nutzen oder allenfalls eine Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen.

### Kindergarten

Die Kooperation ist verpflichtet, auf dem Areal ein Kindergartenlokal mit der dazugehörigen Aussenfläche zu erstellen und der Stadt Luzern zu vermieten. Der Kindergarten ist gemäss den «Empfehlungen Schulbauten für die Volksschule» der Dienststelle Volksschulbildung des Kantons Luzern zu gestalten (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

Hauptraum mit Nischen	ca. 80 m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum	ca. 20 m <sup>2</sup>
Nebenräume	ca. 50 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>

Aussenraum ca. 200 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: Es ist eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,0 m einzuhalten.

### Kindertagesstätte Kita

Bei drei Genossenschaften der Kooperation besteht das Interesse, eine privat betriebene Kindertagesstätte Kita (ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche) mit der dazugehörigen Aussenfläche (ca. 100m<sup>2</sup>) zu erstellen und an eine Betreiberin zu vermieten.

Gruppenraum	ca. 30 m <sup>2</sup>
Essraum, Tagesküche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ruheraum	ca. 15 m <sup>2</sup>
Schlafräum	ca. 15 m <sup>2</sup>
Nebenräume	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>

Aussenraum ca. 100 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: Obwohl die Raumhöhe durch keine gesetzliche Bestimmung vorgegeben wird, ist eine lichte Raumhöhe von 3,0 m einzuhalten. Dies ermöglicht, die Kita allenfalls auch als Erweiterung des Kindergartens zu nutzen.

### Aussenraum

Für die Kindereinrichtungen ist der direkte Bezug zu den eigenen Aussenanlagen zwingend. Die Aussenanlagen werden vom Kindergarten idealerweise über den Korridor / die Garderobe und den Hauptraum erschlossen. Von der Kita soll der Aussenraum über den Hauptraum erreicht werden. Die Aussenbereiche von Kindergarten und Kita lassen sich nur bedingt kombinieren. Ein vollständig gemeinsam genutzter Aussenraum ist nicht sinnvoll; einzelne Bereiche sind wegen der Altersunterschiede der Kinder für die jeweiligen Altersgruppen vorzusehen.



## Erschliessung

Die Kindereinrichtungen sind leicht auffindbar und klar identifizierbar in die Bebauungsstruktur zu integrieren.

Die Erschliessung der Einrichtung darf aus Sicherheitsgründen nicht ausschliesslich über die eigene Aussenanlage erfolgen.

## Gästepension

Die Gästepension wird von der Baugenossenschaft Wohnwerk realisiert. Die 10 Gästezimmer gehören zu einer kleinen Pension, in der Gäste von Siedlungsbewohnenden und Personen mit einem temporären Wohnbedürfnis, aber auch externe Gäste untergebracht werden können.

Das Gästehaus hat unterschiedlich grosse Zimmer und bietet neben den üblichen Doppelzimmern auch Einzel- und Mehrbettzimmer, wahlweise mit eigenem Bad oder Etagenbad an. Ein Aufenthaltsraum mit einer Küchenzeile ergänzt das Angebot. Für ein gastronomisches Angebot steht die Beiz in der Industriestrasse 9 zur Verfügung.

Art der Zimmer	Beschrieb	Anzahl	m <sup>2</sup> /Zimmer	Total m <sup>2</sup>
Einzelzimmer	ohne Dusche/WC	4	12	ca. 48 m <sup>2</sup>
Doppelzimmer	mit Dusche/WC	4	20	ca. 80 m <sup>2</sup>
Mehrbettzimmer	ohne Dusche/WC	1	20	ca. 20 m <sup>2</sup>
Mehrbettzimmer	mit Dusche/WC	1	24	ca. 24 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	mit Küchenzeile	1	20	ca. 20 m <sup>2</sup>
Betriebsraum		1	8	ca. 8 m <sup>2</sup>
				<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>

Das Betriebskonzept regelt die Verwaltung des Wohnwerks, möglicherweise in Zusammenarbeit mit der Leitung der Beiz (Reservierung, Anmeldung, Reinigung etc.). Die Situierung und Ausgestaltung soll eine effiziente Bewirtschaftung ermöglichen. Die Gästepension soll in der Nähe der Beiz platziert werden.

### 35 Flächenübersicht Genossenschaften

Übersicht Haupt- und Nebennutzflächen gemäss Machbarkeitsstudie mit ÜZ von 0.46 (Effizienzkennziffer = HNF / GF = 0.68).

TOTAL NEBENNUTZFLÄCHE WOHNEN + GEWERBE/KULTUR ca. 4000m <sup>2</sup> NNF		TOTAL HAUPTNUTZFLÄCHE* WOHNEN + GEWERBE/KULTUR ca. 20000 m <sup>2</sup> HNF				TOTAL GEWERBE/KULTUR ca. 4000m <sup>2</sup> HNF + NNF	
		TOTAL WOHNEN ca. 16000m <sup>2</sup> HNF					
NEBENRÄUME, TECHNIK, VELO-PP ca. 480m <sup>2</sup> NNF	<b>WOGENO</b> 12 %	WOHNEN ca. 1920m <sup>2</sup> HNF				GEWERBE/KULTUR ca. 480m <sup>2</sup> HNF+NNF	
		60% Familien-WHG ca. 1150m <sup>2</sup> HNF	10% Atelier-WHG ca. 190m <sup>2</sup> HNF	0% Spez. Wohnformen	30% Klein-WHG ca. 580m <sup>2</sup> HNF		
NEBENRÄUME, TECHNIK, VELO-PP ca. 720m <sup>2</sup> NNF	<b>LBG</b> 18 %	WOHNEN ca. 2'880m <sup>2</sup> HNF				GEWERBE/KULTUR ca. 720m <sup>2</sup> HNF+NNF	
		80% Familien-WHG ca. 2300m <sup>2</sup> HNF	0% Atelier-WHG	0% Spez. Wohnformen	20% Klein-WHG ca. 580m <sup>2</sup> HNF		
NEBENRÄUME, TECHNIK, VELO-PP ca. 920m <sup>2</sup> NNF	<b>GWI</b> 23 %	WOHNEN ca. 3'680m <sup>2</sup> HNF (davon 180 m <sup>2</sup> für den Gemeinschaftsraum)				GEWERBE/KULTUR ca. 920m <sup>2</sup> HNF+NNF	
		15% Familien-WHG ca. 525m <sup>2</sup> HNF	15% Atelier-WHG ca. 525m <sup>2</sup> HNF	40% Spez. Wohnformen ca. 1400m <sup>2</sup> HNF	30% Klein-WHG ca. 1050m <sup>2</sup> HNF		
NEBENRÄUME, TECHNIK, VELO-PP ca. 720m <sup>2</sup> NNF	<b>Wohnwerk</b> 18 %	WOHNEN ca. 2'880m <sup>2</sup> HNF				GEWERBE/KULTUR ca. 720m <sup>2</sup> HNF+NNF	
		45% "Molekular" Familien-WHG ca. 1300m <sup>2</sup> HNF	20% Atelier-WHG ca. 575m <sup>2</sup> HNF	15% Spez. Wohnformen ca. 430m <sup>2</sup> HNF	20% "Molekular" Klein-WHG ca. 575m <sup>2</sup> HNF		
NEBENRÄUME, TECHNIK, VELO-PP ca. 1160m <sup>2</sup> NNF	<b>abl</b> 29 %	WOHNEN ca. 4'640m <sup>2</sup> HNF				GEWERBE/KULTUR ca. 1160m <sup>2</sup> HNF+NNF	
		40% Familien-WHG ca. 1855m <sup>2</sup> HNF	10% Atelier-WHG ca. 465m <sup>2</sup> HNF	7% Spez. Wohnformen ca. 325m <sup>2</sup> HNF	43% Klein-WHG ca. 1995m <sup>2</sup> HNF		

\* HAUPTNUTZFLÄCHE inkl. oberirdische Reduits inner- und ausserhalb des Wohnungsgrundrisses  
Geschossfläche (exkl. UG und Einstellhalle) x 0.8 + Fläche Einstellhalle = 25000 m<sup>2</sup> x 0.8 + 1200 m<sup>2</sup> = 21300 m<sup>2</sup>

**TOTAL NEBENNUTZFLÄCHEN KOOPERATION  
ca. 1450 m<sup>2</sup>**

NEBENRÄUME, TECHNIK 250m <sup>2</sup>	Kooperation	PARKIERUNGSANLAGE ca. 1200m <sup>2</sup>
---	-------------	---

## 36 Raumprogramm

Das angestrebte Raumprogramm nach Anforderungen bei einer ÜZ von 0.46.  
(Effizienzkennziffer = HNF / GF = 0.68 gemäss Machbarkeitstudie)  
Es ist eine Effizienzziffer von mindestens 0.65 anzustreben.

### Übersicht WOHNEN

Genossenschaft	Wohnungstyp	Bemerkung	Ungefähre Fläche m <sup>2</sup>	Ungefähre Anzahl	m <sup>2</sup> pro Person	Total m <sup>2</sup> HNF
<b>abl WOHNEN</b>						
abl	Familienwohnung	Art: 4,5 Zimmer-Wohnung und grösser	95–175	10–17	35	1'855
abl	Atelierwohnung	Art: Wohnatelier	35–90	05–13	35	465
abl	Spezielle Wohnformen	Art: Grosshaushalt, Cluster-Wohnung	115–230	01–03	35	325
abl	Kleinwohnung	Art: Jung bis Alt, Kleinwohnung	35–90	22–57	35	1'995
						<b>Total 4'640</b>

<b>Wohnwerk WOHNEN</b>						
Wohnwerk	«Molekular» * Familienwohnung	Art: 4,5 Zimmer-Wohnung und grösser	95–160	08–13	<35	1'300
Wohnwerk	«Molekular» * Kleinwohnung	Art: Wohnen im Alter, Kleinwohnung	32–80	07–17	<35	575
Wohnwerk	Atelierwohnung	Art: Wohnatelier	35–90	06–16	35	575
Wohnwerk	Spezielle Wohnformen	Art: Cluster-Wohnung, Hallenwohnung	180–240	01–02	<35	430
						<b>Total 2'880</b>

\* «Molekular»- Whg: Klein-Whg können bei Bedarf in Familien-Whg gruppiert resp. Familien-Whg in Klein-Whg aufgespalten werden.

<b>GWI WOHNEN</b>						
GWI	Familienwohnung	Art: 4,5 Zimmer-Wohnung und grösser	95–160	03–05	<35	525
GWI	Atelier Wohnung	Art: Wohnatelier	32–80	06–16	<35	525
GWI	Spezielle Wohnformen	Art: Grosshaushalt, Cluster- und Hallenwohnung	180–240	04–06	<35	1'090
		Art: Gross-WG Wo: Bestandsbau Industriestrasse 9, DG	310	01	<35	310
GWI	Kleinwohnung	Art: Wohnen im Alter, Kleinwohnung	32–80	13–32	<35	1'050
GWI	Gemeinschaftsraum	Art: Gemeinschaftsraum Wo: Bestandsbau Industriestrasse 9, Parterre	180	01		180
						<b>Total 3'680</b>

<b>LBG WOHNEN</b>						
LBG	Familienwohnung	Art: 4,5 Zimmer-Wohnung und grösser	105–175	13–22	35	2'300
LBG	Kleinwohnung	Art: Wohnen im Alter	35–90	06–16	35	580
						<b>Total 2'880</b>

WOGENO WOHNEN						
WOGENO	Familienwohnung	Art: 4,5 Zimmer-Wohnung und grösser	105-175	06-11	35	1'150
WOGENO	Atelierwohnung	Art: Wohnatelier	35-90	02-05	35	190
WOGENO	Kleinwohnung	Art: Jung bis Alt	35-90	06-16	35	580
<b>Total</b>						<b>1'920</b>

Total Wohnen HNF 16'000

## Übersicht GEWERBE/KULTUR

Genossenschaft	Funktion	Bemerkung	Total m <sup>2</sup> HNF + NNF
----------------	----------	-----------	-----------------------------------

abl GEWERBE/KULTUR			
abl	Gewerbe/Kultur	Art: Verschiedenes Gewerbe	1'160
<b>Total</b>			<b>1'160</b>

Wohnwerk GEWERBE/KULTUR			
Wohnwerk	Gewerbe/Kultur	Art: Verschiedenes Gewerbe	520
Wohnwerk	Gewerbe/Kultur	Art: Gästepension	200
<b>Total</b>			<b>720</b>

GWI GEWERBE/KULTUR			
GWI	Kultur	Art: Konzertlokal inkl. Lager/WC von Beiz Wo: Bestandsbau Industriestrasse 9, UG	350
GWI	Gewerbe/Kultur	Art: Beiz Wo: Bestandsbau Industriestrasse 9, Hochparterre	170
GWI	Kultur	Art: Atelier Wo: Bestandsbau Industriestrasse 9, OG	360
GWI	Gewerbe/Kultur	Art: Verschiedenes Gewerbe	40
<b>Total</b>			<b>920</b>

LBG GEWERBE/KULTUR			
LBG	Gewerbe/Kultur	Art: Verschiedenes Gewerbe	720
<b>Total</b>			<b>720</b>

WOGENO GEWERBE/KULTUR			
WOGENO	Gewerbe/Kultur	Art: Verschiedenes Gewerbe	480
<b>Total</b>			<b>480</b>

<b>ZUTEILBARES* GEWERBE/KULTUR</b>		
* Gewerbe, welches einmalig auf dem Areal zu realisieren ist. Den Planerbüros steht es frei zu entscheiden, welcher Genossenschaft in der Auswahl sie das spezifische Gewerbe zuordnen wollen. Entsprechende Flächen sind Teil der Total-Gewerbeflächen der betroffenen Genossenschaft.		
abl, LBG oder WOGENO	Kindergarten	150 *
abl, LBG oder WOGENO	KITA	150 *
<b>Total</b>		<b>300*</b>

**Total GEWERBE/KULTUR HNF + NF 4'000**

## Übersicht NEBENNUTZFLÄCHE WOHNEN + GEWERBE/KULTUR

Genossen- schaft	Funktion	Bemerkung	Total m <sup>2</sup> NNF
---------------------	----------	-----------	-----------------------------

<b>abl NEBENNUTZFLÄCHE</b>			
abl	Nebenräume	Art: Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Hauswartsraum, Lager/Technik	928
abl	Velo-Abstellplätze	Art: Geschlossene Parkierung (ca. 157 PP)	232
<b>Total</b>			<b>1'160</b>

<b>Wohnwerk NEBENNUTZFLÄCHE</b>			
Wohnwerk	Nebenräume	Art: Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Hauswartsraum, Lager/Technik	576
Wohnwerk	Velo-Abstellplätze	Art: Geschlossene Parkierung (ca. 97 PP)	144
<b>Total</b>			<b>720</b>

<b>GWI NEBENNUTZFLÄCHE</b>			
GWI	Nebenräume	Art: Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Hauswartsraum, Lager/Technik	736
GWI	Velo-Abstellplätze	Art: Geschlossene Parkierung (ca. 124 PP)	184
<b>Total</b>			<b>920</b>

<b>LBG NEBENNUTZFLÄCHE</b>			
LBG	Nebenräume	Art: Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Hauswartsraum, Lager/Technik	576
LBG	Velo-Abstellplätze	Art: Geschlossene Parkierung (ca. 97 PP)	144
<b>Total</b>			<b>720</b>

<b>WOGENO NEBENNUTZFLÄCHE</b>			
WOGENO	Nebenräume	Art: Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Hauswartsraum, Lager/Technik	384
WOGENO	Velo-Abstellplätze	Art: Geschlossene Parkierung (ca. 65 PP)	96
<b>Total</b>			<b>480</b>

**Total NEBENNUTZFLÄCHE NNF 4'000**

## Übersicht PARKIERUNG

Genossenschaft	Funktion	Bemerkung	Total m <sup>2</sup>
<b>VELO-ABSTELLPLÄTZE OFFEN</b> (im Aussenbereich)			
abl	Offene Velo-PP	Art: Offene Abstellplätze, nach Möglichkeit gedeckt (ca. 81 PP)	87
Wohnwerk	Offene Velo-PP	Art: Offene Abstellplätze, nach Möglichkeit gedeckt (ca. 50 PP)	54
GWl	Offene Velo-PP	Art: Offene Abstellplätze, nach Möglichkeit gedeckt (ca. 65 PP)	69
LBG	Offene Velo-PP	Art: Offene Abstellplätze, nach Möglichkeit gedeckt (ca. 50 PP)	54
WOGENO	Offene Velo-PP	Art: Offene Abstellplätze, nach Möglichkeit gedeckt (ca. 34 PP)	36
<b>Total</b>			<b>300</b>

<b>Kooperation PW-PARKIERUNGSANLAGE</b>			
Kooperation	PW-Parkierungsanlage UG	PP Wohnen/Gewerbe: 47 PP PP Nachbarn: 5 PP	<b>1'200</b>
Kooperation	Parkplätze oberirdisch ungedeckt	PP Besucher Wohnen: 4 PP PP Gewerbe Umschlagplätze: 6 PP	<b>125</b>

## 37 Bauliche Vorgaben

### Architektur und Bebauungsstruktur

Die Kooperationsgenossenschaften erwarten von den Planungsteams funktionale und zweckmässige Architektur mit einfachen, pragmatischen Detaillösungen. Dennoch ist man an innovativen und unkonventionellen Lösungsansätzen interessiert, die das Zusammenleben der Menschen und die der Projektidee zugrunde liegende Vision im Blickfeld hat. Neue Ansätze können mithelfen, auf dem Areal einen lebendigen, identitätsstiftenden Lebensraum entstehen zu lassen.

Eine entsprechende städtebauliche Struktur und ein Zusammenspiel von gebautem und freiem Raum, von Enge und Weite, von befestigten und grünen Oberflächen soll dazu einen wesentlichen Beitrag leisten.

Die Kooperation legt grossen Wert auf das Gemeinschaftliche und verzichtet bewusst auf grosszügige individuelle Räume und hohe Ausbaustandards. Stattdessen sollen finanzielle Mittel in Räume und Freiflächen investiert werden, die das nachbarschaftliche Leben fördern. Zweckfreie Räume im Innen- wie Aussenbereich sollen dazu anregen, sie mit Aktivitäten, Begegnungen und Überraschendem zu füllen. Diese müssen aneignbar und teilweise unter Mitwirkung der Nutzenden gestaltet werden können.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Städtebau und die Architektur die Voraussetzungen schaffen sollen, um die Industriestrasse zu einem lebendigen, identitätsbildenden Ort werden zu lassen.

### Zweckfreier Raum

Mit zweckfreiem Raum ist ein Angebot ausserhalb der Wohnung oder des Arbeitsraums gemeint, der sich für soziale Kontakte, Begegnungen sowie spontane und geplante Aktivitäten anbietet.

Ein zweckfreier Raum kann eine räumliche Ausweitung im Treppenhaus, eine grosszügige Eingangszone, ein Gebäudedurchstich, eine Dachterrasse, ein Pavillon, ein Unterstand, ein Hofraum, eine Platzfläche, eine Gasse oder eine grosszügige Aussentreppe sein.

Auf dem heutigen Areal gibt es bereits zweckfreie Räume und sie werden rege genutzt. So bietet z. B. die Überdachung im Garten der Industriestrasse 9 Raum für allerlei Aktivitäten und Veranstaltungen.

## **Baukörper**

Im Sinne des Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft sind die Baukörper kompakt und mit einem optimierten Verhältnis von Volumen und Mantelfläche zu gestalten.

## **Dachgeschosse**

Dachgeschosse können als Attikageschosse mit Flachdächern oder Dachgeschosse mit Schrägdächern konzipiert werden. Bei Dachgeschossen mit Schrägdächern müssen mindestens 20 Prozent der Gesamtgeschossfläche des ersten oder des zweiten Dachgeschosses als halbprivat oder halböffentliche genutzte Terrasse/Dachgarten ausgebildet werden.

## **Wohnfläche pro Person**

Die Kooperation orientiert sich bei der Wohnfläche pro Person am genossenschaftlichen Standard von 35 m<sup>2</sup> HNF, wobei beheizte Gemeinschaftsräume miteingerechnet werden (exkl. Waschküchen, Treppenhäuser etc.). Einzelne Genossenschaften der Kooperation sind bestrebt, die Pro-Kopf-Fläche zwischen 30 und 35 m<sup>2</sup> anzusetzen und somit in der Grössenordnung, die auch viele Altbauwohnungen aufweisen. Dies einerseits, um die Erstellungskosten und damit die Mieten zu senken, andererseits, um eine höhere Anzahl Wohnungen realisieren zu können.

## **Geschosshöhe**

Um eine niedrigere Wohnfläche pro Person zu kompensieren, ist eine grosszügigere Raumhöhe als üblich vorzusehen. Das heisst, dass der Spielraum, der die gesetzlich vorgegebene Fassadenhöhe vorgibt, nach Möglichkeit ausgeschöpft werden soll. Dies bedeutet, dass bei einem Gebäude mit einer Geschosshöhe OK-OK von 4,5 m für das Erdgeschoss für die nachfolgenden Geschosse eine Höhe OK-OK von rund 3,0 m bleibt, was je nach Deckenkonstruktion eine ungefähre lichte Raumhöhe von 2,6 m ergibt.

## **Untergeschosse**

Erdgeschosse mit Gewerbenutzungen (ausgenommen sind Kindergarten und Kita) müssen zwingend eine Geschosshöhe OK-OK von 4,5 m aufweisen. Dies betrifft grundsätzlich alle Erdgeschosse entlang der Industriestrasse und dem Geissensteinring.

Arbeitsnutzungen, die eine geringere Raumhöhe benötigen (Büros), sind in Obergeschossen vorzusehen.

## **Kostengünstig Bauen**

Es werden optimierte Erschliessungsflächen in Treppenhäusern erwartet. Ausgenommen sind bewusste Raumerweiterungen, die zur Begegnung der Hausbewohnenden dienen.

Es müssen pro Geschoss und Erschliessung drei oder mehr Wohnungen erschlossen werden (eine Ausnahme kann sich bei der Erschliessung von Grosswohnheiten ergeben).

Der Baugrund des Areals weist zum Teil sanierungsbedürftige Schadstoffe auf. Der Aushub und die Entsorgung des belasteten Materials zwecks Bau von Untergeschossen und Einstellhalle verursacht der Kooperation zusätzliche Kosten. Untergeschosse sind in Relation ihrer Nutzung grundsätzlich kostenintensiv. Darum soll der Verzicht auf Untergeschosse dort in Betracht gezogen werden, wo eine Gebäudetypologie die Unterbringung von Keller- und Nebenräumen über Terrain zulässt (z. B. bei Gebäuden mit überdurchschnittlich tiefen Grundrissen).

Es ist ein erklärtes Ziel der Kooperationsgenossenschaften, auf dem Areal Industriestrasse kostengünstige Wohn- und Arbeitsräume anbieten zu können. Dies setzt voraus, dass sich die planenden Teams dessen bewusst sind und sich entsprechende Entwurfsstrategien erarbeiten.

Genossenschaften handeln langfristig, entsprechend berücksichtigen sie in den Erstellungskosten den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes bis hin zum Rückbau und zur Entsorgung des Rückbaumaterials. Auch periodische Sanierungen und das Ersetzen von Haustechnikinstallationen werden in die finanziellen Überlegungen einbezogen. Es ist leicht nachvollziehbar, dass z. B. Installationen der Haustechnik, die in Betondecken eingelegt sind, einerseits höhere konstruktive Dimensionierungen zur Folge haben und dadurch Mehrkosten verursachen, andererseits bei einem Ersatz oder einer Anpassung an strengere Normen oder neue Erkenntnisse die Bautechniker vor beinahe unlösbare Probleme stellen, die nur mit baulich sehr aufwendigen und kostspieligen Massnahmen gelöst werden können. Und je technischer das Bauen wird, umso aufwendiger und teuer wird es in der Erstellung, im Betrieb und im Unterhalt. Hier gilt für die beteiligten Genossenschaften der Grundsatz: Realisieren, was der elementaren Lebensqualität oder bauphysikalischen Funktionalität dient, und zurückhaltend sein, was vorwiegend der Bequemlichkeit und Steigerung des Komforts dient.

Den Genossenschaften ist bewusst, dass das heutige Bauen mit ständig steigenden Anforderungen im Widerspruch mit der oft gehörten Forderung nach günstigem Wohn- und Arbeitsraum steht. Dennoch glauben die Genossenschaften der Kooperation an die Möglichkeit, kostenoptimiert bauen zu können. Hierzu sind sie bereit – die einen mehr als die anderen –, bei individuellen Komfort- und Raumansprüchen und materiellen Standards Verzicht zu üben. Dazu gehört auch, teilweise Räume im Roh- oder Edelrohbau zu realisieren und Mieterinnen und Mietern den Innenausbau im Selbstbau zu überlassen.

Folgende Massnahmen können die Realisierung von günstigem Wohn- und Arbeitsraum unterstützen:

- Reduktion der m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person
- Flächenoptimierte Grundrisse
- Wiederholung von Grundrissen und Wohnungstypen
- Flächenquotient HNF/GF als Zielwert  $\geq 0.65$ – $0.70$  für Wohnnutzung und  $\geq 0.75$ – $0.80$  für Arbeitsnutzung
- Kompakte Gebäudevolumen mit optimiertem Verhältnis von Volumen und Mantelfläche
- Max. 30–40 % Fensteranteil in den Fassaden über Terrain
- Wenig bis keine grossflächigen Dachverglasungen



- Französische Balkone anstelle von Balkonen oder Loggien
- eine Nasszelle pro Wohnung, ab 4-Zimmer-Wohnungen zusätzlich 1 sep. WC, bei Cluster-, Hallen- und Grosswohngemeinschaften entsprechend weitere Nasszellen
- Minimale Untergeschossflächen
- Konsequenter übereinanderliegende und gut zugängliche Steigzonen
- Einfache statische Konzepte und materialgerechte Tragweiten
- Vorfertigung von Gebäude- und Bauteilen
- Nutzung von Skaleneffekten durch Standardisierung von Bauteilen
- Vermeidung komplizierter Schnittstellen und Baudetails
- Zurückhaltung bei «warmen» Auskragungen von Gebäudeteilen

## Nebenräume

Nebenräume wie Waschküchen können auf oder über Terrain angeordnet werden und derart ausgestaltet sein, dass sie als Treffpunkte zur Belebung des Areals oder der Hausgemeinschaft dienen.

Je nach Gebäudetypologie können Abstellräume auf den Wohngeschossen platziert werden, wenn dadurch auf ein UG verzichtet werden kann.

## Baugrund / Entwässerung

Es wird verwiesen auf das Geologisch-Geotechnische Gutachten von Keller + Lorenz AG vom 21.02.2011 (siehe Beilage Ausgegebene Unterlagen 2. Stufe).

## Brandschutz

Es sind die neuen Brandschutznormen zu beachten (ab 01.01.2016), welche in Bezug auf Holzkonstruktionen eine Reihe von Präzisierungen und Erleichterungen bringen.

## Hindernisfreies und sicheres Nutzen

Wohngebäude mit mehr als 8 Wohnungen sind gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BhIG) hindernisfrei zu gestalten. Sowohl die Zugänge als auch die Verkehrsflächen im Innern sind nach der Norm SIA 500 zu konzipieren.

Bezugsquelle:

Schweiz. Fachstelle für Behindertengerechtes Bauen

Kernstrasse 57, 8004 Zürich

Tel. 044 299 97 97

[www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)

## Zivilschutzräume

Diese werden erst in der Vorprojektphase konzipiert. Eine Nutzung der Schutzräume als Wohnungskeller ist zulässig.

# F | RAHMENBEDINGUNGEN

## 38 Bauvorschriften

### Übergeordnete Grundlagen

Neben den nachstehend und den weiteren im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Luzern und Stadt Luzern sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien stufengerecht zu berücksichtigen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG)<sup>1</sup>
- Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV)<sup>1</sup>
- Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern (BZR, Ausgabe vom 1. Januar 2015)
- Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG)
- Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzerläuterungen der VKF

<sup>1</sup> Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes sind auf den 1. Januar 2014 neue harmonisierte Baubegriffe (IVHB, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) eingeführt worden. Diese sind in der aktuellen BZR, Stadtteil Luzern noch nicht enthalten und somit nicht anwendbar. Die weiter geltenden älteren Bestimmungen des PBG/PBV sind im Anhang des PBG/PBV aufgeführt und zu beachten.

### Baurechtliche Grundlagen



Ausschnitt aus Teilzonenplan

3: Tribtschen/Bahnhof

Grundnutzung

Wohn- und Arbeitszone

Ordnungsnummer 62

Ortsbildschutzzone

Max. Gebäudelänge (in m)

Max. Fassadenhöhe (in m) 21

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Vorhandene Baulinien

Baulinie

Überbauungsziffer 0.4

Max. Vollgeschosse

Bauweise geschlossen

Weitere Bestimmungen

Gestaltungsplanpflicht, Art. 7 Abs. 3

Die für die Parzellen Nr. 1325 massgebenden bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen sind im neuen Bau- und Zonenreglement (inkl. Zonenplan) der Stadt Luzern festgelegt, welches am 9. Juni 2013 von den Stimmberechtigten angenommen wurde.

## Gestaltungsplanpflicht

Auf dem Projektperimeter liegt eine Gestaltungsplanpflicht. Gestaltungspläne müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Bebauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnsiedlungen ist den Erfordernissen der natürlichen Belichtung, der Lebensqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (PBG § 65).

## Art der Nutzung

Der Projektperimeter liegt in der Wohn- und Arbeitszone (WA), in der Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungsbetriebe und mässig störende gewerbliche Betriebe zulässig sind (BZR Art. 7). Bei Bauten mit vier oder mehr Vollgeschossen ist im Minimum die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sechs Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses (BZR Art. 14 Abs. 5).

## Besonnung

Der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind (Bereich NO-NW, 90°), ist verboten (PBG § 152).

## Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen (PBV Art. A1-15).

## Mass der Nutzung

Das maximale Nutzungsmass wird über die Überbauungsziffer, die Fassadenhöhe, die Baulinien und die Gebäudetiefe definiert. Die Dichte- und Zonenbestimmungen sind im Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements festgelegt (Ordnungsnummer 62).

## Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt 0.4. Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{überbaubare Grundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht kann ein Bonus von 10 Prozent auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Der zusätzliche Bonus für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5 Prozent. (BZR Art. 24 Abs. 2+3).

Gemäss kantonalem Energiegesetz ist ein Energiebonus von 5 Prozent möglich (PBV Art. 9). Dieser wird erst im Rahmen des Bauprojekts / der Baubewilligung vom Kanton erteilt. Der Baubereich kann entsprechend leicht grösser festgelegt werden, damit der spätere Energiebonus realisiert werden kann. Der Gestaltungsplan kann diesen Bonus noch nicht gewähren/genehmigen, aber bereits vorsehen (Spielraum einbauen).

## Überbaubare Grundfläche

Die überbaubare Grundfläche entspricht jenem Teil des Grundstücks, auf dem Erd- und Obergeschosse das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain überragen. Gebäudeteile, die das gewachsene, tiefer gelegte oder aufgeschüttete Terrain nicht oder um weniger als 1 m überragen, sind bei der überbaubaren Grundfläche so weit mitzuberücksichtigen, wie sie natürlich belichtete Wohn- und Arbeitsräume enthalten (PBV Art. A1-18, Abs. 1). Nicht angerechnete überbaubare Grundfläche gemäss PBV Art. A1-18, Abs. 2.

## Fassaden- und Frsthöhe

Die maximale Fassadenhöhe beträgt 21 m und die maximale Frsthöhe 27 m gemessen an jedem Punkt der Fassade. Es dürfen maximal 6 Vollgeschosse gebaut werden (BZR Art. 26 Abs. 1+2).

Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen (PBG Art. A1-122 Abs. 4).

## Dach

Gestaltung Dachgeschosse Schrägdachbauten gemäss BZR Art. 29, Abs. 1-7.

## Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen, die in den gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, dürfen einen Drittel der Fassadenfläche nicht überschreiten. Dienen Vorbauten dem Lärmschutz, kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen (BZR Art. 32, Abs. 1+2).

## Umgebungsgestaltung / Parkierung

Autoabstellplätze sind in Erdgeschossen der Wohn- und Arbeitszone nicht zulässig (BZR Art. 7, Abs. 2).

Im Gebiet der geschlossenen Bauweise sind die nicht bebaubaren Flächen so weit wie möglich zu begrünen. Parkplätze dürfen nur unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain erstellt werden. Ausnahmsweise sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.

In allen Zonen sind Gärten gegen die Strasse quartierüblich abzugrenzen. (BZR Art. 33, 2-3).

Gemäss PBG Art. 5.7.2 Abs. 1+2 sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu

erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.  
Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

Im Gebiet der geschlossenen Bauweise sind die nicht bebaubaren Flächen so weit wie möglich zu begrünen. Parkplätze dürfen nur unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain erstellt werden. Ausnahmsweise sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.  
In allen Zonen sind Gärten gegen die Strasse quartierüblich abzugrenzen (BZR Art. 33, 2-3).

## **Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben.

## **Baulinien**

Das Areal ist gegen die Unterlachenstrasse, die Industriestrasse und gegen den Geissensteinring von Baulinien begrenzt. Es besteht keine Pflicht, auf oder an die Baulinie zu bauen.

## **Grenz- und Gebäudeabstände**

Wo keine Baulinien bestehen, sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Gemäss PBG Art. A1-122 beträgt der Grenzabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, im Gebiet der Stadt Luzern mindestens jedoch 3,5 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten. Da die geschlossene Bauweise gilt, ist kein Mehrlängenzuschlag einzurechnen.

Grenz- und/oder Gebäudeabstand bei Kleinbauten, Unterniveaubauten, Mauern und Kleinbauten gemäss PBG Art. A1-124 bis Art. A1-132.

## **Holzbau**

Bauten, deren Umfassungswände brennbar, aber nach aussen mit nicht brennbarem Material verkleidet sind, gelten als Massivbauten (PBG Art. 121, Abs. 5).