

# Industriestrasse: Gehts länger?

**LUZERN** Der Stadtrat schlägt vor, an der Industriestrasse eine neue Art der Verdichtung zu testen. Das würde eine Änderung der Bau- und Zonenordnung bedingen – und zu einer Verzögerung führen.

LENA BERGER  
lena.berger@luzernerzeitung.ch

Vorbild für die Neubauten an der Industriestrasse könnten laut der Stadtluzerner Baudirektorin Manuela Jost die «Feldhäuser» sein, die ab nächstem Jahr im Emmer Stadtteil Feldbreite entstehen (siehe kleines Bild). Die Vision der Architekten dort ist eine verschachtelte Anordnung von bunten Wohnblöcken, Reihen- und Einfamilienhäusern, die sich zu einer Art Dorf verdichten. So sollen vielfältige Wohnformen ermöglicht werden. Im Innern der Überbauung entstehen Wege, Gärten, Plätze und Wasserflächen, die teils öffentlich zugänglich, teils privat sein werden.

**«Grosses städtebauliches Potenzial»**  
Um ein ähnliches Bebauungsmuster auch in Luzern umsetzen zu können, müsste die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgesehene Überbauungsziffer angepasst werden – damit mehr als 40 Prozent der Grundfläche überbaut werden können. «Der Fussabdruck der Gebäude würde vergrössert, dafür würde flacher gebaut», erklärt Patricia Hirschi, Leiterin Portfoliomanagement bei der Stadt Luzern, das Konzept. Es wäre eine andere Art der Verdichtung, als sie in der Stadt bislang üblich sei. «Diese Idee war eine Anregung der Initianten. Wir sehen darin ein grosses städtebauliches Potenzial. Denn so könnte die ursprüngliche gewerbliche Bebauungsstruktur aufgegriffen werden, und durch die unterschiedlichen kleineren Gebäude entstünde eine breite Nutzungsvielfalt.» Zwar gäbe es insgesamt weniger öffentliche, grosse Freiflächen – dafür würden viele kleinräumige Nischen geschaffen, die unterschiedlich genutzt werden könnten. «Beispielsweise auf den Dächern der verschiedenen hohen Gebäude. Das würde das Gefühl von Gemeinschaft unterstützen – ein Stadtteil mit eigener Identität entstünde», meint Hirschi.

**Baubeginn eineinhalb Jahre später**  
Die Umsetzung einer solchen Bebauungsstruktur hätte allerdings ihren Preis.



Das Gebiet rund um die Industriestrasse (rechts im Bild) von oben. Es könnte möglicherweise so überbaut werden wie die Feldbreite in Emmen (siehe unten).  
Luftvideos.ch

Es müsste eine Studie erstellt werden, die dann in einem Bebauungsplan umgesetzt würde. Dieser müsste vom Parlament genehmigt werden, um den betreffenden Teil der BZO abzuändern. Würde gegen den Entscheid das Referendum ergriffen, wäre gar eine Volksabstimmung möglich. Das Planungsrisiko wäre entsprechend grösser.

Die neue BZO ist erst im vergangenen Juni vom Stadtluzerner Stimmvolk angenommen worden. Weil so kurz nach der Revision von der Grundordnung abgewichen würde, wäre das Risiko von Einsprachen erhöht. Durch das ganze Verfahren würde die Planung zudem mehr Zeit beanspruchen. Der Stadtrat rechnet damit, dass sich der Baubeginn um ein-

einhalb Jahre verzögern würde.  
Wie dem letzte Woche präsentierten Planungsbericht zur Industriestrasse zu entnehmen ist (Ausgabe vom 14. Mai), würden die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt liegen – weil Umzonungen zu ihren Aufgaben gehören. Zu rechnen ist mit «mindestens rund 100 000 Franken». Durch die Verzögerung müsste die Stadt zudem wohl länger auf den Baurechtsszins verzichten – ausgehend von einem maximalen Baurechtsszins von 450 000 Franken pro Jahr entgingen ihr damit bis maximal 675 000 Franken. Dennoch ist der Stadtrat «offen für diese Option»,



Eine bunte Mischung aus Wohnblöcken und Einfamilienhäusern: So soll der südwestliche Teil der Feldbreite in Emmen dereinst aussehen.  
Visualisierung PD

wie er im Bericht klar bekennt: «Er überlässt es jedoch dem künftigen Bauträger, ob er diesen Weg einschlagen will oder nicht.»

## Aufteilung würde erleichtert

Der künftige Bauträger wird aus den Reihen des G-Nets kommen – dem Netzwerk, dem alle Luzerner Wohnbaugenossenschaften angehören. Das hat der Stadtrat in seinen Ausschreibungskriterien so festgelegt. Welche Mitglieder sich bewerben werden, ist laut Sprecher Florian Flohr noch offen. Ein erstes Treffen, an dem eine allfällige Zusammenarbeit besprochen wurde, hat je-

doch bereits stattgefunden (Ausgabe vom 15. Mai). Zu der vom Stadtrat vorgeschlagenen Bebauungsstruktur sagt Flohr: «Durch die verschachtelte Bauweise wären die Bauten natürlich besser geeignet, auf verschiedene Wohnbaugenossenschaften aufgeteilt zu werden. Gerade für kleinere Player wäre das eine Chance.» Die Möglichkeit sei am ersten Treffen der Baugenossenschaften schon diskutiert worden. «Es ist eine valable Option. Die Genossenschaften müssen sich aber noch überlegen, ob es auch wirtschaftlich aufgeht und ob sie das Risiko einer Volksabstimmung eingehen möchten.»