

Arealabgabe «Littau West»: Freiwillige Ausschreibung für gemein- nützige Wohnbauträger

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Arealentwicklung	5
1.3	Teilnahmevoraussetzungen	6
2	Ausschreibungsverfahren	7
2.1	Grundlagen	7
2.2	Veranstalterin	8
3	Ablauf	9
3.1	Termine	9
3.2	Veröffentlichung	9
3.3	Anmeldung	9
3.4	Begehung und Fragenstellung	9
3.5	Abgabe der Angebote	10
3.6	Vorprüfung	10
3.7	Präsentation und Beurteilung	10
3.8	Abgabebeschluss	11
3.9	Weiterer Prozess	11
4	Ausschreibungskriterien	12
4.1	Bewertungsmethode	12
4.2	Eignungskriterien	12
4.2.1	Gemeinnützigkeit	12
4.2.2	Solvenz / Bonität	12
4.2.3	Belegungsvorschriften	12
4.2.4	Finanzielles Angebot	13
4.2.5	Baurechtsvertrag	13
4.2.6	Geschossfläche und Nutzung	13
4.2.7	Gebäudestandard und Mobilitätskonzept	13
4.2.8	Konzept «Grünstadt Schweiz»	14
4.2.9	Qualifizierung des Projekts	14
4.3	Zuschlagskriterien	14
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	14
4.3.2	Qualität Gebäudestandard	15
4.3.3	Qualität Mobilitätskonzept	15
4.3.4	Qualität «Grünstadt Schweiz»	15
4.3.5	Qualität qualifiziertes Planungsverfahren	16
4.3.6	Qualität Wohnraumangebot	16
4.4	Beurteilungsmethode	17
4.4.1	Beurteilungsraster	17
4.4.2	Bewertungsmethode Zuschlagskriterien	17
5	Landwert und Baurechtszins	18
5.1	Landwert	18
5.2	Baurechtszins	18
6	Vorgaben zur Planung	19
6.1	Grundstück	19
6.1.1	Lage und heutige Situation	19
6.1.2	Baurechtsgrundstück und geplante Mutationen	19

6.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	21
6.2.1	Bebauungsplan	21
6.2.2	Bau- und Zonenordnung	21
6.2.3	Privatrechtliche Rahmenbedingungen	22
6.3	Machbarkeitsstudie	22
6.4	Gebäudestandard	24
6.5	Klimaanpassung	25
6.6	Freiraumgestaltung	27
6.7	Zentraler Platz	28
6.8	Spielplatz	29
6.9	Kindergarten	30
6.10	Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren	30
6.10.1	Vorgaben des Bebauungsplans	30
6.10.2	Vorgaben nach B+A 7/2017	31
6.10.3	Aussenraum	31
6.11	Gemeinschaftsfonds	31
6.12	Erschliessung und Mobilität	32
6.12.1	Öffentlicher Verkehr	32
6.12.2	Fuss- und Veloverkehr	33
6.12.3	Parkierung und MIV	33
6.13	Umwelt	34
6.13.1	Lärmschutz	34
6.13.2	Energie	34
6.13.3	Entsorgung	34
6.14	Siedlungsentwässerung	34
6.15	Sicherheit und Statik	35
6.16	Deponiestandort	36
6.17	Hindernisfreies Bauen	36
6.18	Brandschutz	36
7	Einzureichende Unterlagen	37
7.1	Angebotsunterlagen	37
7.2	Weitere einzureichende Unterlagen	37
8	Projektgrundlagen	38
9	Schlussbestimmung	39

Legende:

Textstellen mit Verweis auf einzureichende Unterlagen (Angebotsunterlagen)

Textstellen mit Verweis auf andere Kapitel in dieser Ausschreibung oder Projektgrundlagen

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Im Gebiet Littau-West ist die Stadt Luzern Eigentümerin der Grundstücke 1151 und 2283, beide GB Littau, welche zusammen eine Fläche von zirka 14'080 m² umfassen und so das Entwicklungsareal Littau West bilden:

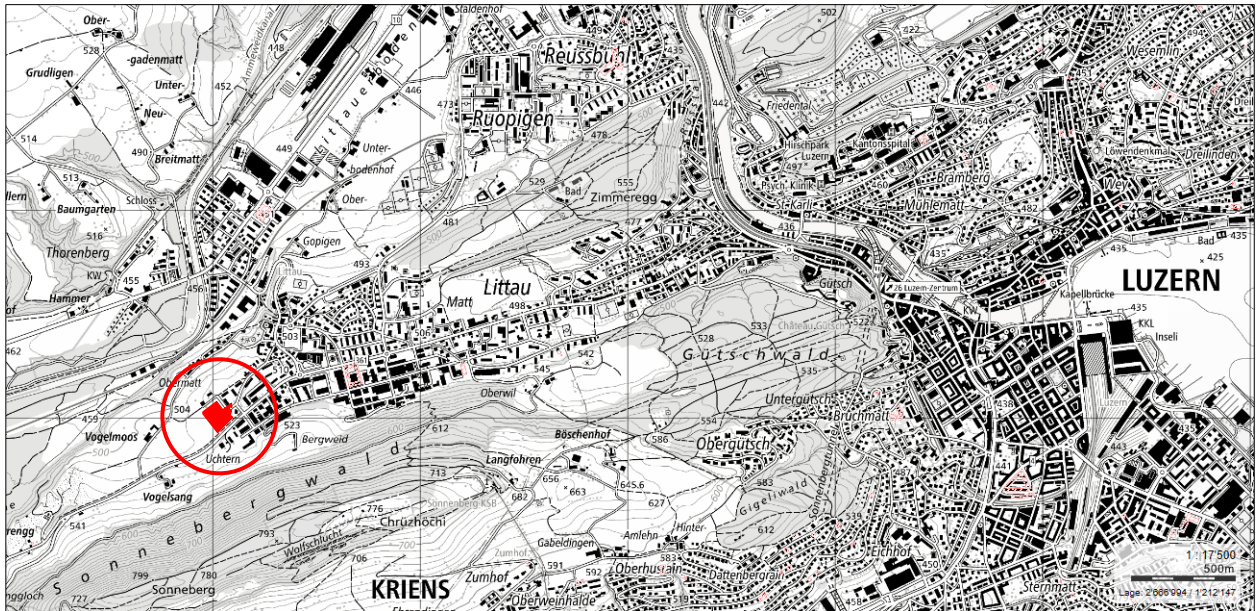


Abb. 1: Lage des Entwicklungsareals Littau West (rot)

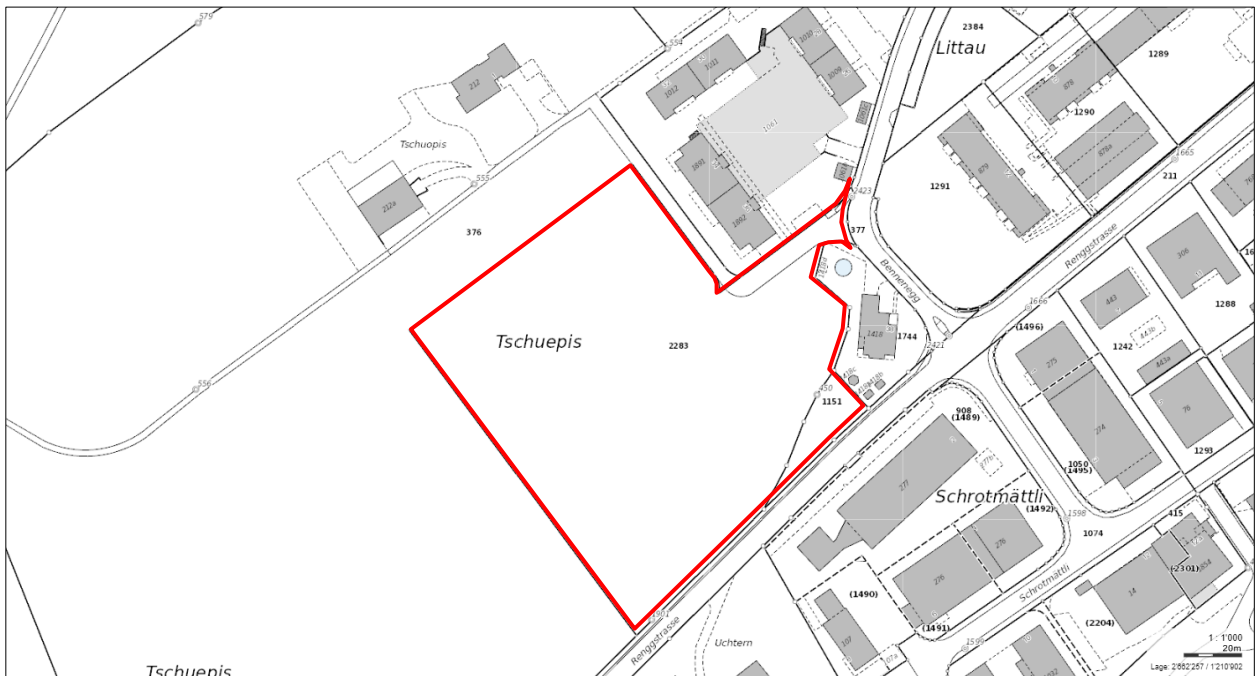


Abb. 2: Das städtische Entwicklungsareal (rot)

Am 17. Juni 2012 wurde die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Diese gibt dem Stadtrat das Ziel vor, dass in 25 Jahren der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss. Das heisst, der Stadtrat hat sich aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von gemeinnützigem Wohnraum einzusetzen.

Im Bericht und Antrag (B+A) 21/2019: «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht» hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» festgelegt, welche städtischen Areale weiterhin für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind und welche Areale neu dazukommen. Das städtische Areal Littau West ist neu für die Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft vorgesehen. Konkret soll eine Teilfläche des Areals im Baurecht abgegeben werden, welche 10'225 m² umfasst. Das städtische Entwicklungsareal ist durch den Bebauungsplan «B142 – Littau West» und Sonderbauvorschriften betroffen (siehe Beilage 20 und 21 sowie Kapitel «6.2.1 – Bebauungsplan»). Die entsprechenden Bestimmungen sind verbindlich und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 13: Grundbuchauszug Grundstücke 1151 und 2283, beide GB Littau
- Beilage 14: Grundbuchplan Grundstück 1151 und 2283, beide GB Littau
- Beilage 15: Orthophoto Grundstücke 1151 und 2283, beide GB Littau
- Beilage 16a: Bau- und Zonenreglement (BZO) der Stadt Luzern, Auflage vom 24. Oktober–22. November 2022
- Beilage 16b: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008
- Beilage 17: Teilzonenplan 17 Littau Dorf, Auflage vom 24. Oktober–22. November 2022
- Beilage 18: B+A 21/2019 «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht»
- Beilage 19: B+A 7/2017 «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger»
- Beilage 20: Bebauungsplan B 142 Littau West, Plan
- Beilage 21: Bebauungsplan B 142 Littau West, Sonderbauvorschriften

1.2 Ziele der Arealentwicklung

Die städtischen Grundstücke des Entwicklungsareals sollen im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgegeben werden. Es wird erwartet, dass die Baurechtsnehmerin eine Wohnbebauung umsetzt, die eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung anstrebt, zu einer integrierten Quartierentwicklung beiträgt, und so einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität im Quartier leistet. Im Rahmen der Ausschreibung wird dafür ein in sich konsistentes Gesamtkonzept erwartet, welches die nachfolgend formulierten Ziele auf allen drei Achsen der Nachhaltigkeit erfüllt:

Umwelt

- Das Projekt erfüllt für die einzelnen Gebäude die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie.
- Das Projekt leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Labels Grünstadt Schweiz (v. a. hohe ökologische Qualität der Aussen- und Grünraumgestaltung, biodiversitätsfreundliche Konzeption und Ausgestaltung der Gebäude).
- Das Projekt erfüllt das Konzept des Schwammstadt-Prinzips.
- Das Projekt orientiert sich bei der Planung und Umsetzung an den Vorgaben des B+A 10/2020 «Klimaanpassungsstrategie der Stadt Luzern», sowie an den Ergebnissen aus der Mikroklimaanalyse zum Entwicklungsareal Littau West.
- Das Projekt bietet als neuer Stadtbaustein eine hohe Qualität in Bezug auf Städtebau, Freiraum und Einordnung in das Umfeld und damit einen Mehrwert für die Bewohnenden wie die Bevölkerung.

Soziales

- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität und der sozialräumlichen Durchmischung in der geplanten Siedlung und im angrenzenden Quartier.
- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Förderung bestehender Strukturen im Quartier «Littau Dorf».
- Das Projekt schafft Freiraum und Aufenthaltsqualität für das Quartier «Littau Dorf» und ermöglicht eine Durchwegung.
- Das Projekt orientiert sich an den Zielen gemäss Raumentwicklungskonzept 2018 (REK).
- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Umsetzung der Stossrichtungen gemäss B+A 21/2019 «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht», namentlich durch Schaffung unterschiedlicher Wohnformen

wie Familienwohnungen, sowie Wohnungen für Personen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt.

Wirtschaft

- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Schaffung von Wohnraum.
- Das Projekt muss für die Bauträgerschaft wirtschaftlich finanzierbar sein.
- Mit der Abgabe des Grundstücks wird ein angemessener Baurechtszins erzielt, welcher sich an Marktpreisen orientiert.

1.3 Teilnahmevoraussetzungen

Gemeinnützige Bauträgerschaften, die an der Ausschreibung teilnehmen wollen, müssen gemäss Eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz WFG, Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 gemeinnützig sein. Dies ist zwingend und gilt als Grundvoraussetzung für die Teilnahme an der Ausschreibung.

Teilnehmende Bauträgerschaften müssen mit ihrem Angebot ein Konzept vorlegen, welches die personellen und finanziellen Ressourcen sowie ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement sicherstellt, um den Erwerb und die Entwicklung des Grundstücks gemäss den Vorstellungen des Stadtrates zu gewährleisten.

Teilnehmende Bauträgerschaften können sich auch zu Angebotsgemeinschaften zusammenschliessen. In diesem Fall wird ein gemeinsames Angebot erwartet, mit dem sich die Bauträgerschaften zu einem gemeinsamen Konzept der Arealentwicklung verpflichten. Für den Fall, dass die städtische Parzelle dabei auf die verschiedenen Bauträgerschaften aufgeteilt wird, muss im Konzept erläutert werden, wie die verschiedenen Bauträgerschaften die finanzielle und planerische bzw. räumliche Aufteilung des Grundstücks vorsehen. Die genaue rechtliche Ausgestaltung wird von diesem Konzept abhängen.

Mehrfachbewerbungen sind nicht erlaubt. Bauträgerschaften dürfen also nicht an mehr als einer Angebotsgemeinschaft teilnehmen.

2 Ausschreibungsverfahren

2.1 Grundlagen

Das Baurechtsgrundstück umfasst eine Gesamtfläche von 10'225 m² und wird für eine Dauer von 80 Jahren zu einem Baurechtszins von jährlich¹ Fr. 252'336.–² abgegeben.

Mit dem B+A 7/2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» hat der Stadtrat das Vorgehen zur Ausschreibung von städtischen Grundstücken zur Abgabe im Baurecht, sowie die Konditionen der damit verbundenen Baurechtsverträge definiert. Ein Vertragsentwurf auf Grundlage des Musterbaurechtsvertrags der Stadt Luzern nach B+A 7/2017 liegt bei.

Die Abgabe von Grundstücken des städtischen Finanzvermögens untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Der Stadtrat verfolgt die Ziele eines offenen und transparenten Prozesses und der Qualitätssicherung durch den Wettbewerb zur Entwicklung begrenzter Landressourcen. Deshalb werden Grundstücke, die für eine Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften festgelegt worden sind, freiwillig öffentlich ausgeschrieben.

Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden. Der Beschluss des Stadtrates über die Abgabe des Baurechts ist nicht anfechtbar.

Die Ausschreibung erfolgt einstufig. Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten der engeren Wahl eine optionale, offene Bereinigungsstufe durchführen, wenn die Angebotsergebnisse dies als nötig erscheinen lassen.

Die teilnehmenden Bauträgerschaften tragen selbst die Kosten, die in Zusammenhang mit dem Angebot entstehen. Aus Zustellung vorliegender Unterlagen kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Bei inhaltlichen Abweichungen gilt die Ausschreibung vor den abgegebenen Beilagen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Siehe Angebotsunterlagen:

- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 19: B+A 7/2017 «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger»

¹ die Bestimmungen zum jährlichen Baurechtszins und der Handhabung der Zinsanpassung sind in Kapitel «5.2 – Baurechtszins» geregelt.

² Stand Juni 2024, vorbehaltlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat.

2.2 Veranstalterin

Veranstalterin der Ausschreibung ist die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien.

Stadt Luzern, Immobilien
Strategie- und Arealentwicklung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
arealentwicklung@stadtluzern.ch

Kontaktperson:
Marco Odermatt, Projektleiter Arealentwicklung
Tel.: +41 208 70 99
marco.odermatt@stadtluzern.ch

3 Ablauf

3.1 Termine

Projektschritt	Datum
Veröffentlichung Ausschreibung	ab dem 24. Oktober 2024
Richttermin für Anmeldung	31. Dezember 2024
Begehung	8. Januar 2025
Fragestellung	15. Januar 2025
Fragenbeantwortung	31. Januar 2025
Abgabe der Angebote	30. April 2025
Präsentation der Angebote	27. Mai und 3. Juni 2025 (am Morgen)
Stadtratbeschluss Trägerschaft	voraussichtlich im September 2025
Orientierung Öffentlichkeit/Medien	voraussichtlich im September 2025
B+A Grosser Stadtrat	voraussichtlich im 1. Quartal 2026
Grundbucheintrag	nach Gültigkeit des Beschlusses des Gros- sen Stadtrates (frühestens)

Tab. 1: Terminplan

3.2 Veröffentlichung

Die Ausschreibung wird über die folgenden Medien veröffentlicht:

- www.stadtluzern.ch/littau-west am 24. Oktober 2024
- Kantonsblatt Luzern, Ausgabe vom 26. Oktober 2024
- «Wohnen», Zeitschrift des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Ausgabe vom 4. November 2024
- «Schweizer Immobilienbrief», das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft, Ausgabe vom 5. November 2024

3.3 Anmeldung

Interessierte Bauträgerschaften müssen sich bis zum 31. Dezember 2024 schriftlich anmelden. Dazu ist die Anmeldung im digitalen Verfahrensraum «SEKRETARIO by KONKURADO» einzureichen:

<https://konkurado.ch/wettbewerb/littauwest>

Die Angaben zur Bauträgerschaft bei der Anmeldung müssen mit den Angaben bei Abgabe des Angebots übereinstimmen.

Die Teilnehmenden bestimmen bei der Anmeldung eine Vertretung. Die Veranstalterin stellt dieser Vertretung alle Unterlagen im digitalen Verfahrensraum zu (siehe Kapitel 7 und 8). Die Vertretung ist für die Weiterleitung der Unterlagen an die Mitglieder der Bauträgerschaft verantwortlich.

3.4 Begehung und Fragenstellung

Angemeldete Teilnehmende können am 8. Januar 2025 an einer Begehung teilnehmen und sich bis zum 15. Januar 2025 mit digitalem Verfahrensraum an die Veranstalterin wenden, um Fragen zur Ausschreibung zu stellen.

Die Veranstalterin stellt Fragen und Antworten anonymisiert zusammen. Die Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmenden bis zum 31. Januar 2025 im digitalen Verfahrensraum kommuniziert und gilt als verbindliche Ergänzung der Ausschreibung.

3.5 Abgabe der Angebote

Angemeldete Teilnehmende müssen der Veranstalterin bis zum 30. April 2025 ein Angebot unterbreiten, das zusammen mit den geforderten Angaben zu den Eignungskriterien ein Konzept zur Umsetzung der Zuschlagskriterien enthält. Die Teilnehmenden akzeptieren zudem mit Ihrer Unterschrift die Vorlage des Musterbaurechtsvertrags.

Die geforderten Angebotsunterlagen (siehe Kapitel 7) sind im digitalen Verfahrensraum einzureichen.

Sämtliche Angebotsunterlagen der teilnehmenden Bauträgerschaften gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die Veranstalterin darf Auszüge aus den Angeboten nur unter vollständiger Angabe der Autorenschaft veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autorenschaft dazu ist nicht nötig.

3.6 Vorprüfung

In Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium führt die Veranstalterin eine Vorprüfung sämtlicher Angebote durch. Die Vorprüfung berücksichtigt die Vollständigkeit der Angebotsunterlagen, die Wahrung der Fristen, die Erfüllung der Teilnahmevoraussetzungen sowie inhaltliche Aspekte des Konzepts.

Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Angebote werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Ein eingereichtes Angebot gilt dann als vollständig, wenn sämtliche einzureichenden Unterlagen (siehe Kapitel 7) vorliegen. Die Abgabefristen sind einzuhalten.

3.7 Präsentation und Beurteilung

Die Veranstalterin lädt alle Teilnehmenden, deren Angebote die Vorprüfung bestanden haben, ein, ihr Angebot und ihr Konzept vor dem Beurteilungsgremium an den Vormittagen vom 27. Mai 2025 oder 3 Juni 2025 zu präsentieren.

Unklarheiten und Fragen des Beurteilungsgremiums können in dieser Runde gestellt und besprochen werden. Die Präsentationsdauer sollte zwischen 20 bis 30 Minuten liegen. Beamer/Bildschirm und Notebook werden zur Verfügung gestellt.

Das Beurteilungsgremium umfasst verwaltungsinterne und externe Personen. Das Beurteilungsgremium wird zusätzlich durch Fachpersonen ohne Stimmrecht begleitet.

Beurteilungsgremium

- Korintha Bärtsch, Stadträtin Baudirektion, Stadt Luzern (Gremienvorsitz)
Stellvertretung: Franziska Bitzi Staub, Stadträtin Finanzdirektion, Stadt Luzern
- Marko Virant, Leiter Immobilien, Stadt Luzern
Stellvertretung: Beat Heynen, Leiter Baumanagement, Immobilien, Stadt Luzern
- Rafael Kaufmann, Leiter Bewirtschaftung, Immobilien, Stadt Luzern
Stellvertretung: Daniel Kraushaar, Immobilienbewirtschafter, Immobilien, Stadt Luzern

- Roman Streit, Projektleiter Ressort Raumstrategie und Wohnraumpolitik, Stadtplanung, Stadt Luzern
Stellvertretung: Jonas Baum, Projektmitarbeiter, Stadtplanung, Stadt Luzern
- Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien, Stadt Bern
Stellvertretung: Alicia Germann, Leiterin Portfoliomanagement, Immobilien Stadt Bern
- Cornelia Casanova, Geschäftsleitung, EXA Baumanagement AG
Stellvertretung: Armin Heini, Geschäftsleitung, EXA Baumanagement AG

Nicht stimmberechtigte Fachpersonen:

- Christian Ferres, Projektleiter Mobilität, Tiefbauamt, Stadt Luzern
Stellvertretung: Franziska Birrer, Projektleiterin Mobilität, Tiefbauamt, Stadt Luzern
- Jennifer Duyne Barenstein, PhD / Executive Director, ETH Wohnforum – ETH CASE
Stellvertretung: Tino Schlinzig, Wissenschaftlicher Projektleiter, ETH Wohnforum - ETH CASE
- Stefan Herfort, Leiter-Stv. Umweltschutz, Stadt Luzern
Stellvertretung: Mirjam Luder, Stab Umweltschutz, Klimaschutz, Stadt Luzern
- Sibylle Stolz, Leiterin Quartiere und Integration, Stadt Luzern
Stellvertretung: Regula Rescalli, Bereichsleiterin Quartierarbeit und -entwicklung, Stadt Luzern
- Denise Weber-Zingg, Rechtsdienst Stab Baudirektion, Stadt Luzern
Stellvertretung: Daniel Bernet, Rechtsdienst Stab Baudirektion, Stadt Luzern
- Marco Odermatt, Projektleiter Arealentwicklung, Immobilien, Stadt Luzern
Stellvertretung: Jules Gut, Leiter Strategieentwicklung, Immobilien, Stadt Luzern

3.8 Abgabeabschluss

Das Beurteilungsgremium schlägt nach der Präsentation der eingegangenen Angebote eine gemeinnützige Bauträgerschaft vor und formuliert einen Antrag zuhanden des Stadtrates. Der Stadtrat entscheidet und eröffnet den Teilnehmenden das Resultat der Ausschreibung voraussichtlich im September 2025.

Das Ergebnis der Ausschreibung wird auf der Homepage der Stadt Luzern (www.stadtluzern.ch) veröffentlicht.

Über die Einräumung des Baurechts an den gemeinnützigen Wohnbauträger befindet der Grosse Stadtrat. Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat hierzu einen Beschlussvorschlag vor.

3.9 Weiterer Prozess

Das von der Baurechtsnehmerin eingereichte Konzept bildet einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

Aus der Staffelung des Baurechtzinses wird ersichtlich, dass der Stadtrat nach der Baurechtsvergabe eine umgehende Planung des Grundstücks erwartet.

4 Ausschreibungskriterien

4.1 Bewertungsmethode

Eignungskriterien

Eignungskriterien werden mit «erfüllt/nicht erfüllt» bewertet. Bauträgerschaften, welche die Eignungskriterien nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterien werden anhand einer Skala von null Punkten (nicht erfüllt) bis vier Punkten (sehr gut erfüllt) bewertet. Dabei wird die Qualität und das Ausmass bewertet, mit dem das eingereichte Konzept das jeweilige Kriterium erfüllt. Die Zuschlagskriterien werden nach definierten Faktoren (vgl. Kapitel «4.4.1 – Bewertungsraster») gewichtet.

4.2 Eignungskriterien

4.2.1 Gemeinnützigkeit

Die Bauträgerschaft hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu sein (Art. 37).

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente eingereicht werden:

- Nachweis der Gemeinnützigkeit (Bestätigungsschreiben BWO)
- Statuten der Genossenschaft/Organisation

4.2.2 Solvenz / Bonität

Die Bauträgerschaft verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche die Zahlung des jährlichen Baurechtszinses und die Bebauung des Areals gewährleisten.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente eingereicht werden:

- Beilage 03: Selbstdeklaration
- Solvenz- und Bonitätsnachweis
- Betreibungsregisterauszug
- Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres

4.2.3 Belegungsvorschriften

Die Bauträgerschaft muss schriftliche Belegungsvorschriften haben. Darin muss festgelegt sein, dass Wohnungen nur zur eigenen Nutzung und als Hauptwohnsitz abgegeben werden.

Erläuterung:

Es muss gewährleistet sein, dass das Angebot des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch dem Zielpublikum zugutekommt. Aus diesem Grund wird gefordert, dass die gemeinnützige Bauträgerschaft über schriftliche Belegungsvorschriften verfügt und diese anwendet. Die Belegungsvorschriften werden von den Genossenschaftern verabschiedet oder in den Statuten festgelegt.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument eingereicht werden:

- Belegungsvorschriften

4.2.4 Finanzielles Angebot

Die Bauträgerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von jährlich Fr. 258'336.–³.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt, unterzeichnet, und eingereicht werden:

- Beilage 04: Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

Weitere Hinweise siehe «Kapitel 5 – Landwert und Baurechtszins».

4.2.5 Baurechtsvertrag

Die Bauträgerschaft akzeptiert die Konditionen des Baurechtsvertragsentwurfs mit ihrer Unterschrift.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt, unterzeichnet, und eingereicht werden:

- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

4.2.6 Geschossfläche und Nutzung

Die Bebauung muss auf dem Baubereich B über eine Geschossfläche (GF) nach SIA 416 von mindestens 5'750 m² und auf dem Baubereich C über eine GF von mindestens 6'750 m² verfügen.

Die Dienstabteilung Immobilien, Stadt Luzern, hat eine Machbarkeitsstudie ausarbeiten lassen, die belegt, dass mit einem Neubau auf dem Baubereich B eine Geschossfläche (Erd- und Obergeschosse) von mindestens 5'788 m² und auf dem Baubereich C eine Geschossfläche (Erd- und Obergeschosse) von mindestens 6'888 m² möglich ist (siehe Kapitel 6.3)⁴. Die oberirdische Gesamtgeschossfläche beträgt somit 12'676 m².

Der Stadtrat setzt sich im Rahmen der Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum ein, und hat auf Grundlage der Machbarkeitsstudie eine Geschossfläche (Erd- und Obergeschosse) von mindestens 5'750 m² für den Baubereich B und 6'750 m² für den Baubereich C (insgesamt 12'500 m²) festgelegt. Abweichungen sind möglich und müssen begründet werden.

Zu den Zielen für die Entwicklung des Areals zählt die Sicherung von Familienwohnungen. Deshalb ist nach Vorgaben der Stadt im Baubereich B ein Kindergarten einzuplanen. Ebenso ist der angrenzende Aussenraum für den Kindergarten zu gestalten. In den Angaben zur möglichen Anzahl der Wohnungen ist jeweils die Unterbringung eines Kindergartens zu berücksichtigen.

Südlich grenzt das Baufeld an die geplante Buswendeschleife auf dem «Renggplatz»⁵ (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel «6.7 – Zentraler Platz»). Im Baufeld ist dafür eine Fläche für öffentlich zugängliche WC-Anlagen vorzusehen.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 06: Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel

Weitere Hinweise siehe Kapitel «6.3 – Machbarkeitsstudie».

4.2.7 Gebäudestandard und Mobilitätskonzept

Laut Sonderbauvorschriften müssen die Einzelgebäude die Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie erfüllen. Weiter hat die Baurechtsnehmerin ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen.

³ Stand Juni 2024, vorbehältlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grossen Stadtrat.

⁴ Quelle GF geplant: vgl. Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten, S. 82.

⁵ Die Platzbenennung «Renggplatz» wurde dem Bebauungsplan B 142 Littau West entnommen und ist vorläufig. Über die definitive Benennung entscheidet der Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt.

Erläuterung:

Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, die im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt und eingereicht werden:

Beilage 07: Formblatt Arealzertifizierung und Gebäudestandard

Beilage 08: Formblatt Parkierung

Weitere Hinweise siehe Kapitel «6.4 – Energie» und «6.12 – Mobilität».

4.2.8 Konzept «Grünstadt Schweiz»

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, mit der Planung und Realisierung der Überbauung Littau West einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen des Labels «Grünstadt Schweiz» zu leisten.

Erläuterung:

Die Stadt Luzern wurde im November 2017 erstmals mit dem Label «Grünstadt Schweiz» ausgezeichnet. Erwartet werden weitere kontinuierliche Verbesserungen. Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»

4.2.9 Qualifizierung des Projekts

Die Baurechtsnehmerin führt ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durch.

Erläuterung:

Das Wettbewerbsprogramm ist mit der Baurechtsgeberin abzustimmen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern (in der Regel der Stadtarchitekt/die Stadtarchitektin) vertreten sein. Zusätzlich ist eine Vertretung der Baurechtsgeberin als Experte/ Expertin ohne Stimmrecht beizuziehen. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 10: Formblatt Qualifizierung

Weitere Hinweise siehe Kapitel «6.10 – Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren».

4.3 Zuschlagskriterien

4.3.1 Qualität Bebauungskonzept

Es wird bewertet, inwiefern das Konzept für die Bebauung des Grundstücks in Bezug auf Städtebau, Freiraum, Einordnung in das Umfeld und die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik eine hohe Qualität gewährleistet.

Erläuterung:

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück ein Konzept für die Planung, den Bau und den Betrieb von gemeinnützigem Wohnungsbau von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität zu realisieren.

Die Wohnbebauung Littau West soll einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität im angrenzenden Quartier leisten. Dieser Tatsache ist durch die Schaffung von angemessenen sozialen und öffentlichen Innen- und Aussenräumen Rechnung zu tragen. Um die geplante Siedlung gegenüber den bestehenden

Quartieren zu öffnen, ist eine gute Durchlässigkeit und Verknüpfung mit dem umgebenden Wegenetz vorzusehen.

Zur Bewertung dieses Kriteriums wird das folgende Dokument verwendet:

– anhand der eingereichten Ausführungen zum Bebauungskonzept

Weitere Hinweise siehe Kapitel «6 – Hinweise zur Planung».

4.3.2 Qualität Gebäudestandard

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie umsetzt. Eine zusätzliche Arealzertifizierung kann die Bewertung positiv beeinflussen.

Erläuterung:

Die energetischen Anforderungen der Einzelgebäude werden durch den SIA-Effizienzpfad Energie definiert. Der Baurechtsnehmerin steht es frei, zusätzlich eine Arealzertifizierung (nach Minergie oder SNBS) oder eine Einzelgebäude-Zertifizierung (nach Minergie oder SNBS) anzustreben.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 07: Formblatt Arealzertifizierung und Gebäudestandard

Weitere Hinweise siehe Kapitel «6.4 – Energie».

4.3.3 Qualität Mobilitätskonzept

Es wird bewertet, wie gross der Beitrag des Mobilitätskonzepts an die Zielerreichung der Mobilitätsstrategie und der Energie- und Klimastrategie ist.

Erläuterung:

Die Baurechtsnehmerin hat ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen. Das Mobilitätskonzept soll den Bewohnenden Anreize und Möglichkeiten aufzeigen, um möglichst auf das eigene Auto zu verzichten. Zudem ist aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Erreichung der Zielsetzungen des Absenkpfeils Energie gemäss der Klima- und Energiestrategie und des Reglements für eine nachhaltige städtische Mobilität der Stadt Luzern getroffen werden. Das Areal soll autoarmes Wohnen ermöglichen.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Mobilitätskonzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 08: Formblatt Parkierung

Weitere Hinweise siehe Kapitel «6.12 – Mobilität».

– Informationen zur Klima- und Energiestrategie: <https://www.stadt Luzern.ch/aktuelles/newsarchiv/1319215>

– Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität: <https://www.stadt Luzern.ch/dokumentebilder/rechtsammlung/sammlung/123902>

4.3.4 Qualität «Grünstadt Schweiz»

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept einen Beitrag leistet, um die Ziele des Labels «Grünstadt Schweiz» zu erreichen.

Erläuterung:

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, mit der Planung und Realisierung der Littau West einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen des Labels «Grünstadt Schweiz» zu leisten. Die Erreichung der Zielsetzungen ist bauphasengerecht nachzuweisen und zu dokumentieren.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zu den Zielen des Labels «Grünstadt Schweiz» bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»

4.3.5 Qualität qualifiziertes Planungsverfahren

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen an ein qualifiziertes Planungsverfahren (z. B. SIA 142) umsetzt.

Erläuterung:

Um eine architektonisch und städtebaulich hohe Qualität zu gewährleisten, wird ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) gefordert. Die Mitwirkung der städtischen Fachpersonen stellt sicher, dass die bei der Ausschreibung definierten Vorgaben und Empfehlungen ins Wettbewerbsprogramm einfließen und dass mit dem Bauprojekt die Ziele des Stadtrates eingehalten werden können.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 10: Formblatt Qualifizierung

4.3.6 Qualität Wohnraumangebot

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die städtischen Planungsgrundsätze in Bezug auf das Wohnraumangebot umsetzt.

Erläuterung:

Zu den Zielen für die Entwicklung des Areals zählt die Sicherung von Familienwohnungen und die sozialräumliche Durchmischung.

Aufgrund der Lage und Umgebung eignet sich das Areal insbesondere für Haushalte mit Kindern. Um Wohnraum für unterschiedliche Familiengrößen und -konzepte zu bieten sowie auf einen allfälligen künftigen Generationenwechsel reagieren zu können, wird eine gewisse Diversität an Wohnungsgrundrissen gefordert.

Im Baubereich B sind Räume für die Nutzung als Kindergarten zu erstellen. Diese weisen eine Geschossfläche von 200 m² auf, liegen im Erdgeschoss und haben einen direkt zugänglichen Aussenraum von mindestens 200 m² Fläche. In den Angaben zur möglichen Anzahl der Wohnungen ist jeweils die Unterbringung eines Kindergartens zu berücksichtigen.

Im Rahmen der städtischen Wohnraumpolitik befürwortet der Stadtrat bei Wohnprojekten auf städtischen Liegenschaften neue Wohnformen. Denkbar sind z. B. Clusterwohnungen, generationenübergreifende Wohnformen, Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, hindernisfreies Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen. Neue Wohnformen können einen wesentlichen Beitrag für den angestrebten nachhaltigen Wohnflächenverbrauch, für energieeffizientes Wohnen und auch für die sozialräumliche Durchmischung leisten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie flexibel den Ansprüchen verschiedener Lebensphasen angepasst werden können. Ferner ist die Wohnfläche pro Person ein wichtiger Faktor zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Deshalb gibt die Stadt Luzern bei der Abgabe eigener städtischer Areale als Richtgrösse einen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von rund 35 m² pro Person vor (vgl. dazu Raumentwicklungskonzept 2018 der Stadt Luzern). In den Ausführungen zum Bebauungskonzept ist darzulegen, mit welchen Massnahmen auf diese Richtgrösse hingewirkt werden soll.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Bebauungskonzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

– Beilage 06: Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel

4.4 Beurteilungsmethode

4.4.1 Beurteilungsraster

Die eingereichten Angebote werden auf Grundlage des folgenden Beurteilungsrasters beurteilt:

Eignungskriterien		Vorprüfung Kriterien	Beurteilung
4.2.1	Gemeinnützigkeit	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.2	Solvenz / Bonität	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.3	Belegungsvorschriften	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.4	Finanzielles Angebot	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.5	Baurechtsvertrag	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.6	Geschossfläche und Nutzung	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.7	Gebäudestandard	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.8	Grünstadt Schweiz	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt
4.2.9	Qualifizierung	erfüllt / nicht erfüllt	erfüllt

Zuschlagskriterien		Bewertung	Faktor	Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	4	Faktor 7,5	30
4.3.2	Qualität Gebäudestandard	4	Faktor 3,5	14
4.3.3	Qualität Mobilitätskonzept	4	Faktor 3,5	14
4.3.4	Qualität «Grünstadt Schweiz»	4	Faktor 3,5	14
4.3.5	Qualität qualifiziertes Planungsverfahren	4	Faktor 3,5	14
4.3.6	Qualität Wohnraumangebot	4	Faktor 3,5	14
Gesamtpunktzahl (max. 100)				100

Tab. 2: Beurteilungsraster Eignungs- und Zuschlagskriterien (mit Maximalbewertung)

4.4.2 Bewertungsmethode Zuschlagskriterien

Es wird bewertet, inwiefern das eingereichte Konzept in Bezug auf die unter Kapitel «4.3 – Zuschlagskriterien» genannten Zuschlagskriterien einen hohen Erfüllungsgrad nachweist.

Die eingereichten Projekte werden gemäss der folgenden Methode bewertet:

Erfüllungsgrad	ungenügend	gering	ausreichend	gut	sehr gut
Bewertung ⁶	0	1	2	3	4

Tab. 3: Bewertungsmethode Zuschlagskriterien

Die Punkte werden entsprechend der definierten Gewichtung für das jeweilige Zuschlagskriterium (siehe Kapitel «4.3 – Zuschlagskriterien») verrechnet.

⁶ ganze Zahlen, Auf- und Abrundungen

5 Landwert und Baurechtszins

5.1 Landwert

Gemäss B+A 7/2017 legt der Stadtrat den Verkehrswert des Grundstücks fest, indem auf Basis des Bauvolumens, das der Stadtrat im Rahmen der Vorstudien festgelegt hat, bei zwei unabhängigen Experten je eine Schätzung in Auftrag gegeben wird. Liegen die beiden Schätzungen vor, werden sie verwaltungsintern auf ihre Plausibilität geprüft. Diese ist in der Regel dann gegeben, wenn die geschätzten Verkehrswerte nachvollziehbar sind und nicht mehr als 10 Prozent voneinander abweichen. Die Toleranz von 10 Prozent ist darin begründet, dass zwei verschiedene Experten durch Ausübung ihres Ermessens zu unterschiedlichen Resultaten kommen können. Sind die Schätzungen plausibel, legt der Stadtrat den Verkehrswert auf Basis des arithmetischen Mittels der beiden Schätzungswerte als Grundlage für die Abgabe des Grundstücks fest.

Die Grundlage für die beiden Immobilienbewertungen war die Machbarkeitsstudie von KNTXT Architekten GmbH (siehe Kapitel 6.3). Die erste Immobilienbewertung wurden durch «HEV Immo AG Luzern» auf Fr. 15'600'000.– geschätzt. Die Berechnung fand mit Stichtag vom 13. Juni 2024 statt. Die zweite Bewertung wurde bei «Fahrländer Partner Raumentwicklung AG» (FPRE) in Auftrag gegeben. Die Berechnung fand mit Stichtag vom 30. Juni 2024 statt und liegt bei Fr. 13'104'000.–, Die Differenz zwischen beiden Bewertungen liegt bei Fr. 2'496'000.– bzw. 8,7 Prozent, was innerhalb der oben beschriebenen Toleranz liegt. Für das Baurechtsgrundstück liegen demnach zwei plausible Landwertschätzungen vor.

Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat den Verkehrswert wie folgt festgelegt:

Bewertung	Wert
Landwertschätzung 1: HEV Immo AG Luzern	Fr. 15'600'000.–
Landwertschätzung 2: Fahrländer Partner Raumentwicklung AG	Fr. 13'104'000.–
Arithmetischer Mittelwert	$\frac{\text{Fr. 15'600'000.–} + \text{Fr. 13'104'000.–}}{2} = \text{Fr. 14'352'000.–}$

Tab.4: Berechnung arithmetischer Mittelwert der Immobilienbewertungen

5.2 Baurechtszins

Gemäss B+A 7/2017 wird der Berechnungswert für den Baurechtszins gebildet, indem eine Reduktion von 20 Prozent auf den festgelegten Verkehrswert gewährt wird.

Positionen	Betrag
Landwert	Fr. 14'352'000.–
Reduktion (20 %)	Fr. 2'870'400.–
Berechnungswert Baurechtszins	Fr. 11'481'600.–

Tab. 5: Berechnungswert des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer von 80 Jahren des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird während der ersten Jahre der Baurechtsdauer gestaffelt. Ab Tagebucheintrag ist ein Drittel des vereinbarten Baurechtszinses zu bezahlen; ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjekts, spätestens aber nach fünf Jahren ab Tagebucheintrag, ist der Baurechtszins vollumfänglich zu bezahlen. Die Zahlung des Baurechtszinses kann jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich erfolgen.

Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient in den ersten zehn Jahren der Baurechtsdauer der aktuell gültige Referenzzinssatz von 1,75 Prozent (Stand 3. Juni 2024) plus einen Zuschlag von 0,5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung. Der zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit in den ersten zehn Jahren der Baurechtsdauer Fr. 258'336.–⁷ (entspricht 2,5 Prozent des Berechnungswerts Baurechtszins). Anschliessend wird der Baurechtszins alle fünf Jahre dem dannzumal gültigen Referenzzinssatz angepasst.

Der Basislandwert⁸ von Fr. 14'352'000.– wird indiziert.

6 Vorgaben zur Planung

Die folgenden Hinweise bilden die Grundlage für die Ausschreibung und weiterführende Planung.

6.1 Grundstück

6.1.1 Lage und heutige Situation

Das Gebiet Littau West liegt am Rande einer Ebene unterhalb des Sonnenberg-Nordhangs. Das städtische Entwicklungsareal liegt an der Siedlungsgrenze des Stadtteils Littau, welche am Übergang vom urban geprägten Siedlungsraum zum ländlichen Raum liegt.

Das Entwicklungsareal ist über die südlich gelegene Renggstrasse erschlossen. Im Osten grenzt das Areal an den heutigen Siedlungsrand des Stadtteils Littau an, wo sich heute ein dreigeschossiges Wohnhaus der Wohnbaugenossenschaft WGL befindet. Um das Areal herum befinden sich die landwirtschaftlichen Höfe Tschuopis (Norden), Vogelmoos (Westen), sowie Uchtern (Süden). Westlich und südwestlich des Entwicklungsareals bilden extensiv genutzte Wiesen den Übergang vom Siedlungsrand zum ländlich geprägten Umland. Der Tschuopis-Hof mitsamt den umliegenden Wiesen befindet sich in privatem Eigentum.

6.1.2 Baurechtsgrundstück und geplante Mutationen

Das Baurechtsgrundstück umfasst Teilflächen der Grundstücke 2283 und 1151, beide GB Littau, welche die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baubereiche B und C sowie umliegende Freiräume beinhalten (siehe Abb. 3, rot). Das Baurechtsgrundstück wird mit der Abgabe im Baurecht durch eine Grundstücksmutation abparzelliert, um ein eigenes Grundstück zu bilden. Auf diesem neuen Grundstück wird ein selbstständiges Baurecht errichtet. Für den gelb markierten Bereich innerhalb der Baulinie des Baubereiches B wird ein Überbaurecht eingeräumt.

⁷ Stand Juni 2024, vorbehaltlich allfälliger Anpassung an den Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Behandlung im Grosse Stadtrat.

⁸ Arithmetischer Mittelwert Landwert ohne Reduktionabzug 20 Prozent.

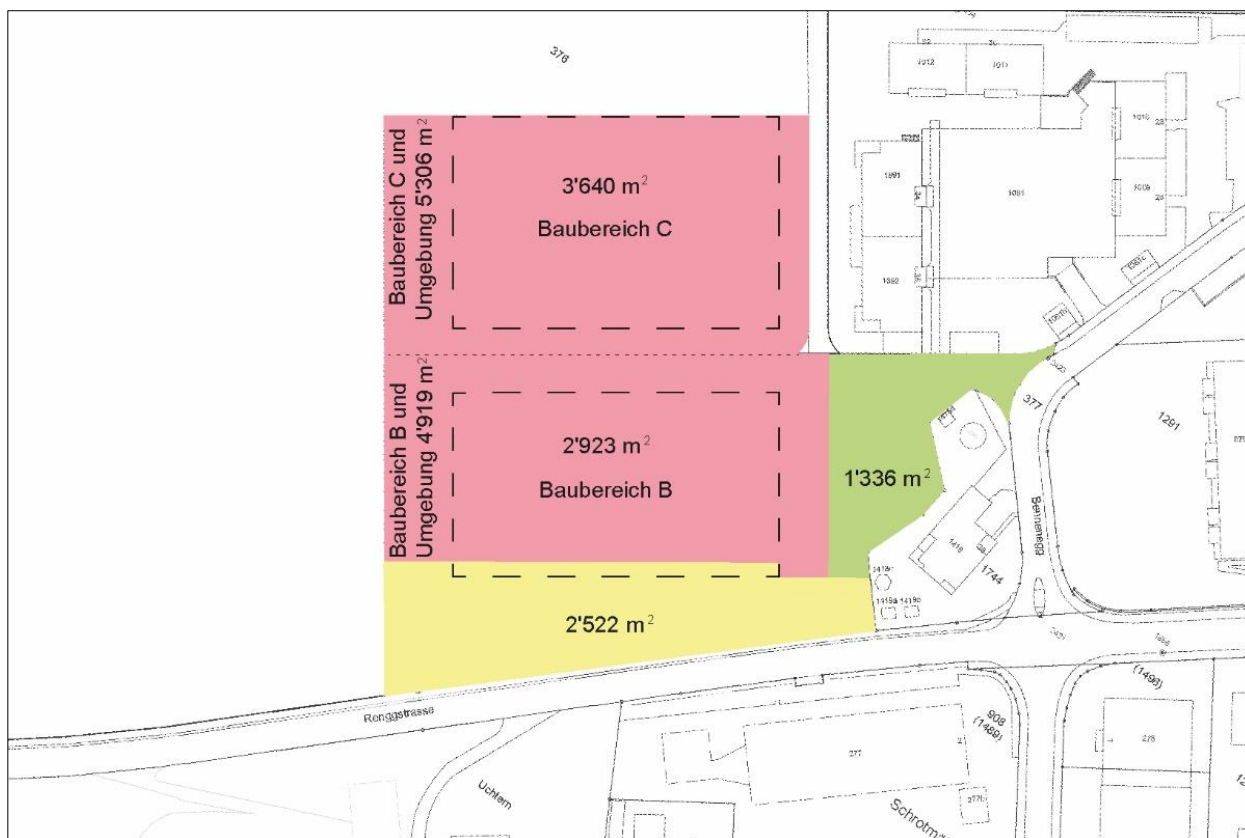


Abb. 3: Das Baurechtsgrundstück (rot), sowie künftige Flächen «Renggplatz» (gelb) und Spielplatz (grün)

Heutiges Grundstück	Teilfläche	Fläche nach Mutation	Nutzung
2283 GB Littau	10'220 m ²	10'225 m ²	Baurechtsgrundstück: Gemeinnütziger Wohnbau
1151 GB Littau	5 m ²		
2283 GB Littau	2'081 m ²	2'522 m ²	«Renggplatz»: Wendeschleife + Haltestelle
1151 GB Littau	441 m ²		
2283 GB Littau	1'301 m ²	1'336 m ²	Spielplatz
1151 GB Littau	35 m ²		

Tab. 6: Geplante Grundstücksmutationen, Flächenübersicht

Gleichzeitig werden weitere Teilflächen der Grundstücke 2283 und 1151 GB Littau zusammengefasst und als neues Grundstück fassadenscharf abparzelliert (siehe Abb. 3, gelbe Fläche). Dieses neue Grundstück bildet den Planungssperimeter für die künftige Buswendeschleife und Haltestelle «Renggplatz», welche nicht im Baurecht an gemeinnützige abgegeben werden. Weitere Hinweise zum «Renggplatz» finden sich in Kapitel 6.7.

Mit der Abgabe im Baurecht wird zudem eine weitere Teilfläche des Grundstücks 2283 GB Littau mit einer Teilfläche des Grundstücks 1151 GB Littau zusammengefasst und als neues Grundstück abparzelliert (siehe Abb. 3, grün). Dieses neue Grundstück bildet den Planungssperimeter für einen Spielplatz, welcher von der Stadt Luzern geplant und umgesetzt wird und ebenfalls nicht im Baurecht an gemeinnützige abgegeben werden. Weitere Hinweise zum Spielplatz finden sich in Kapitel 6.8.

Siehe Angebotsunterlagen:

Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

Siehe Projektgrundlagen:

Beilage 13: Grundbuchauszug Grundstücke 1151 GB Littau und 2283 GB Littau

Beilage 14: Grundbuchplan Grundstück 1151 GB Littau und 2283 GB Littau

Beilage 15: Orthophoto Grundstücke 1151 GB Littau und 2283 GB Littau

6.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

6.2.1 Bebauungsplan

Das Gebiet Littau West wurde gemäss Zonenplan Littau aus dem Jahr 2009 der zweigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Unter dem Aspekt der Siedlungsentwicklung nach Innen hat der Stadtrat im Jahr 2012 beschlossen, eine Planung zu starten, um die Abgrenzung zur Landschaft zu prüfen und die bauliche Dichte zu erhöhen. Mit einer städtebaulichen Studie von Tschuppert Architekten wurde im Jahr 2014 nachgewiesen, dass sich mit einer reduzierten Bauzone etwa gleich viele Wohnungen realisieren lassen und mit der dichteren Bebauung eine bessere Siedlungsqualität mit urbaneren Aussenräumen und grösserem freien Landschaftsraum entsteht.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Studie von 2014 hat die Stadt mit den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Bebauungsplan und Zonenanpassungen erarbeitet, welcher den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung definiert. Demnach soll auf dem Areal Littau West ein attraktives Quartier mit rund 360 neuen Wohnungen insbesondere für Familien mit Kindern entstehen. Im Bebauungsplan werden acht grössere Baubereiche, direkte Erschliessungen, Grünbereiche, gemeinsame Aussenräume und ein ökologischer Siedlungsrand definiert. Möglich ist künftig eine dichtere Bebauung, welche unter Anwendung eines in den Sonderbauvorschriften definierten Kompensationsfaktors je nach Topografie bis zu fünf Geschosse aufweisen kann. Auf der städtischen Parzelle mit zwei Baubereichen können rund 98 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Mit der geplanten Verlängerung der zukünftigen Buslinie 3 (Durchbindung der heutigen Linie 12 und dem Südast der Linie 8) bis zum Baugebiet Littau West wird die Verkehrsgunst wesentlich erhöht und der Anschluss an das Dorfzentrum Littau und ans Stadtzentrum sichergestellt. Weiter sieht die Planung des Verkehrsverbands Luzern (VVL) vor, mit der Eröffnung der sanierten und ausgebauten Renggstrasse eine neue Buslinie einzuführen, welche Malters–Littau Gasshof–Kriens Busschleife verbindet und ebenfalls am «Renggplatz» halten soll (siehe Kapitel 6.7).

Der Bebauungsplan und die Zonenänderungen wurden vom 30. August bis 28. September 2021 öffentlich aufgelegt. Der B+A 6/2022 «Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und Bebauungsplan B 142 Littau West» wurde vom Grossen Stadtrat am 9. Juni 2022 verabschiedet. Der Bebauungsplan wurde im Januar 2023 vom Regierungsrat genehmigt und trat damit in Kraft. Die entsprechenden Bestimmungen sind verbindlich und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 20: Bebauungsplan B 142 Littau West, Plan
- Beilage 21: Bebauungsplan B 142 Littau West, Sonderbauvorschriften
- Beilage 22: Städtebauliches Richtkonzept, Tschuppert Architekten
- Beilage 23: Leitbild Freiraum, Appert Zwahlen Partner

6.2.2 Bau- und Zonenordnung

Es gelten die Vorgaben des Bebauungsplans. Für Themen, die der Bebauungsplan nicht regelt, gelten die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung. Zurzeit werden die Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern zu einer einheitlichen Bau- und Zonenordnung zusammengeführt. Bis zu deren Genehmigung (voraussichtlich Mitte 2027) sind für Baugesuche sowohl die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (Stadtteil Littau: [BZR](#), [Zonenplan](#)), wie auch die [neue Bau- und Zonenordnung](#) massgebend. Es müssen die jeweils strengeren Vorgaben der beiden Bau- und Zonenordnungen eingehalten werden. Das [Team Bauberatungen](#) berät Sie bei Vorabklärungen zu einem Baugesuch.

Siehe Projektgrundlagen:

- Entwürfe Zusammenführung BZO von Littau und Luzern: [Zusammenführung Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern - Dialog Luzern](#)
- Merkblatt zur Erdgeschossnutzung ([Beilage 12 der zusammengeführten BZO der Stadt Luzern](#))

6.2.3 Privatrechtliche Rahmenbedingungen

Das von der Baurechtsnehmerin eingereichte Konzept bildet gemäss Baurechtsvertrag einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen. Allfällige Projektänderungen stellen einen Vertragsbruch dar, sofern kein ausdrückliches Einverständnis der Eigentümerin, vertreten durch die Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern, vorliegt.

Als Eigentümerversammlung der Stadt prüft die Dienstabteilung Immobilien deshalb, ob die Bestimmungen des Baurechtsvertrags in der Planung und Umsetzung des Bauprojekts erfüllt werden. Baurechtsnehmende haben auf Anfrage jeweils einen entsprechenden Nachweis zu erbringen. Der Nachweis erfolgt durch eine Selbstdeklaration, sowie durch das Formblatt in Beilage 11.

Bereits mit Abgabe des Konzepts im Rahmen der Ausschreibung haben Teilnehmende im Formblatt in Beilage 11 anzugeben, wie die relevanten Ausschreibungskriterien im Konzept erfüllt werden. Bei der Abgabe im Baurecht wird das Formblatt von der Baurechtsgeberin durch weitere Angaben zum eingereichten Konzept ergänzt. Es gilt als Zusammenfassung des eingereichten Konzepts und bildet so einen Anhang zum Baurechtsvertrag. Im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens hat die Baurechtsnehmerin das Formblatt anlässlich der Verabschiedung des Wettbewerbsprogramms, der Vorprüfung eingereicherter Projektbeiträge, sowie des Juryentscheids zum Siegerprojekt nachzuführen und der Baurechtsgeberin vorzulegen. In den darauffolgenden Projektschritten zur Bewilligung und bei der Fertigstellung des Projekts ist das Formblatt jeweils phasengerecht nachzuführen und der Baurechtsgeberin erneut vorzulegen.

Siehe Angebotsunterlagen:

– Beilage 11: Tabelle Vorprüfung

6.3 Machbarkeitsstudie

Die Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern hat ein interdisziplinäres Team unter der Leitung von KNTXT Architekten GmbH beauftragt, das bauliche Potenzial des städtischen Entwicklungsareals im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vertiefend zu prüfen. Dabei sollte die Eignung verschiedener Bebauungsszenarien untersucht werden, die Ziele der Arealentwicklung umzusetzen. Dazu wurden gemäss den Vorgaben des Bebauungsplans diverse Varianten zur Bebauung des städtischen Grundstücks entwickelt und in Beratung mit der Stadtbaukommission (SBK) kritisch beleuchtet.

Die Ausschreibung wird auf die Variante «Hof/Versatz» abgestützt. Bei dieser Variante umfassen die Wohnbauten in den Baubereichen B und C jeweils einen unterschiedlich ausgestalteten Hofraum (siehe Tab. 7). Die Gebäude variieren in ihrer Form, Grösse und Geschossigkeit und schaffen dadurch verschiedenartige Öffnungen der Höfe zur Umgebung hin (siehe Abb. 4). Dabei entstehen differenzierte Freiräume, die einen fließenden Übergang von öffentlichen zu privaten Räumen zulassen.

In den Baubereichen B und C in Littau West wird in zehn Bauten Platz geschaffen für 98 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und Ateliers, sowie einen Kindergarten mit Aussenraum und gewerblich genutzte Erdgeschossfläche in Richtung der südlich gelegenen Renggstrasse.

Veloabstellplätze sollen im Nahbereich der Gebäudezugänge aufgebaut und mit einer Ladestation für E-Bikes versehen. Die Tiefgarage wird unter den Gebäudekörpern und die Einfahrt dazu unmittelbar an die Erschliessungszufahrt platziert. Dies erhöht einerseits die Sicherheit und andererseits die Wohnqualität, da dies eine erdgebundene Bepflanzung in den Innenhöfen ermöglicht.

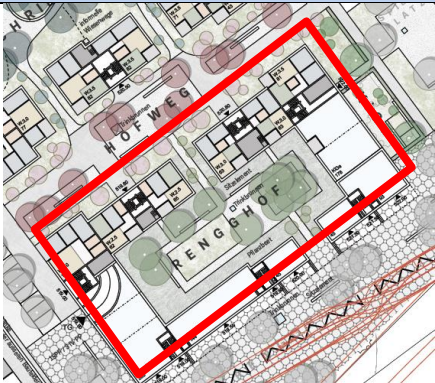
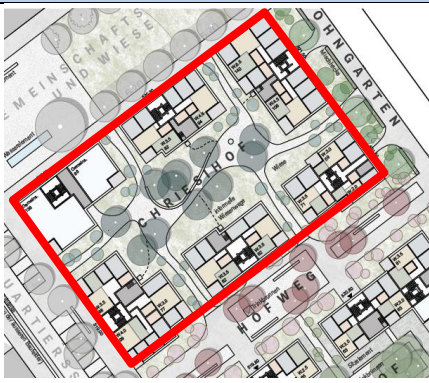


Abb. 4: Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten, «Hof Versatz»

Hofräume

In der Machbarkeitsstudie wurde für den Baubereich B ein urbaner, aber dennoch ruhiger Wohnhof («Rengghof») entwickelt (siehe Tab. 7). Dieser bildet einen Kontrast zum bewegten, öffentlichen «Rengplatz», an dem eine Bushaltestelle mit Wendeschleife entstehen soll. An der Bushaltestelle entsteht im Erdgeschoss eine Fläche für Handel oder Gewerbe, während nach Osten hin ein Kindergarten mit eigener Spielfläche im Aussenbereich angeordnet wird (siehe Kapitel 6.9). In direkter Nachbarschaft zum Kindergarten errichtet die Stadt auf dem Entwicklungsareal zudem einen Spielplatz an der Grenze zum Grundstück 1744 GB Littau (siehe Kapitel 6.8).

Im Baubereich C entsteht ein weiterer Innenhof, den die Machbarkeitsstudie mit einem ländlicheren Charakter skizziert. Für die Gestaltung der Innenhöfe ist eine einheimische und stadtklimarobuste Vegetation vorgesehen, welche zur Förderung der Artenvielfalt beiträgt.

	Baubereich B: «Rengghof»	Baubereich C: «Chriesihof»
		
Fläche Baubereich ⁹	2'900 m ² (EG) + 250 m ² (Überbaurecht)	3'640 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche aGbF (unter Berücksichtigung Kompensationsfaktor) ¹⁰	1'785 m ²	1'958 m ²
Geschossfläche GF (SIA 416) ¹¹	7'568 m ²	8'415 m ²
GF Einstellhalle (Baubereiche B + C) ¹¹	1'183 m ²	
Höhenstaffelung ¹²	zwischen 3 und 4 Vollgeschosse	zwischen 3 und 4 Vollgeschosse
Anzahl Wohnungen ¹²	zirka 46	zirka 52

Tab. 7: Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten, «Hof/Versatz», Baubereiche B und C

Altersgerechtes Wohnen

Bei der Prüfung, ob der Standort für altersgerechte Wohnungen geeignet ist, überwiegen die weniger geeigneten Merkmale der Lage, sodass zwar die Vorgaben zur Hindernisfreiheit erfüllt werden müssen (siehe Kapitel 6.17), jedoch nicht zwingend ein Angebot zum altersgerechten Wohnen gefordert wird.

Siehe Projektgrundlagen:

– Beilage 24: Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten GmbH / Bernhard Zingler Landscape Projects

6.4 Gebäudestandard

Mit Stadtratsbeschluss 253 vom 17. April 2013 hat der Stadtrat festgelegt, dass bei privaten Bauherrschaften die ein Baurecht auf städtischem Grund erhalten die Anwendung der aktuellen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen gemäss Gebäudestandard Energiestadt in den Verträgen verbindlich vorgeschrieben wird.

Gemäss Art. 29 Sonderbauvorschriften müssen die einzelnen Bauten die Zielwerte und die Zusatzanforderungen des jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfads Energie erfüllen. In der Betriebsphase ist von Beginn an pro Baubereich ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen. Spätestens nach drei Jahren sind die gemessenen Werte mit den Planungswerten zu vergleichen und darüber der Dienstabteilung Umweltschutz Bericht zu erstatten. Die Nachvollziehbarkeit ist zu gewährleisten. Werden die Anforderungen nicht eingehalten, müssen alle wirtschaftlich tragbaren Massnahmen (sowohl bauliche, technische wie auch organisatorische Massnahmen) zur Reduktion des Energieverbrauchs bzw. der induzierten

⁹ Quelle Fläche Baubereich: vgl. Abb. 3 dieser Ausschreibung.

¹⁰ Quelle aGbF: vgl. Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten, S. 82.

¹¹ Quelle GF: vgl. Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten, S. 76.

¹² Quelle Geschossen und Wohnungen: vgl. Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten, S. 77.

Treibhausgasemissionen innerhalb einer Frist von zwei Jahren umgesetzt werden. Der Massnahmenerfolg ist mit einer erneuten Kontrolle zu überprüfen, zu dokumentieren und der Dienstabteilung Umweltschutz vorzulegen. Diese entscheidet, ob weitere Massnahmen notwendig sind. Für die Bebauung ist eine nachhaltige Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie vorzusehen.

Falls die Baurechtsnehmerin eine zusätzliche Arealzertifizierung (SNBS- oder Minergie-Areal) anstrebt, kann die von der Stadt in Auftrag gegebene Machbarkeits- und Potenzialabschätzung vom Büro «brücker+ernst GmbH sia» aus dem Jahr 2021 beigezogen werden. Darin wurde für das Entwicklungsareal Littau West mit Hinsicht auf die Anforderungen des 2000-Watt-Areals und des SIA-Effizienzpfads Energie eine Potenzialabschätzung ausgearbeitet. Die durchgeführte Bewertung zeigt auf, mit welchem Aufwand die Anforderungen erreicht werden können.

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 27: Gebäudestandard 2019.1, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt
- Beilage 28: Machbarkeits- und Potenzialabschätzung, SIA-Effizienzpfad Energie und 2000-Watt Areal, brücker+ernst GmbH sia

6.5 Klimaanpassung

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde die Firma Meteotest AG beauftragt, im Rahmen einer mikroklimatischen Modellierung und Analyse die Auswirkungen der Neubauten auf das lokale Klima abzuklären und Regeln zu definieren, die für die weitere Umsetzung zu beachten sind.

Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie wurden Meteotest dazu vereinfachte Daten der 3D-Gebäude und der Umgebungsgestaltung zur Verfügung gestellt. Diese Daten wurden in einem mikroklimatischen Modell in 1 m-Auflösung umgesetzt und das Gebiet um Littau West wurde mit insgesamt vier verschiedenen Bebauungsszenarien modelliert. Die Szenarien unterschieden sich in ihrer Ausrichtung und der Anzahl Öffnungen der Überbauung nach aussen. Zu testen waren die Oberflächenhelligkeit, die Wirksamkeit von Vegetation zur Abkühlung sowie die baulich geschaffenen Durchgänge zur Durchlüftung des Areals.

Die Resultate der Analyse zeigen sehr deutlich, dass das Siedlungsgebiet Littau West nachts vorwiegend durch Hangabwinde vom Sonnenberg aus südlicher bzw. südwestlicher Richtung mit Kaltluft versorgt wird. Das zu bebauende Gebiet liegt auf einer Zwischenebene im Gefälle zwischen Sonnenberg und Talboden. In der Modellierung wird ersichtlich, dass eine zusätzliche Bebauung auf dieser Zwischenebene eine Umströmung begünstigt (Abb. 5 und Abb. 6). Somit sind die künftigen zu erwartenden Kaltluftabflüsse innerhalb der Bebauung nur schwach ausgeprägt.

Die Modellierung zeigt auf, dass bauliche Öffnungen in der Hauptwindrichtung eine nächtliche Durchlüftung ermöglichen würden. Voraussetzung dafür ist, dass ein Ein- und Ausströmen der Luft in Windrichtung möglich ist und die Öffnungen genügend breit (15 m) sind (siehe Abb. 7).

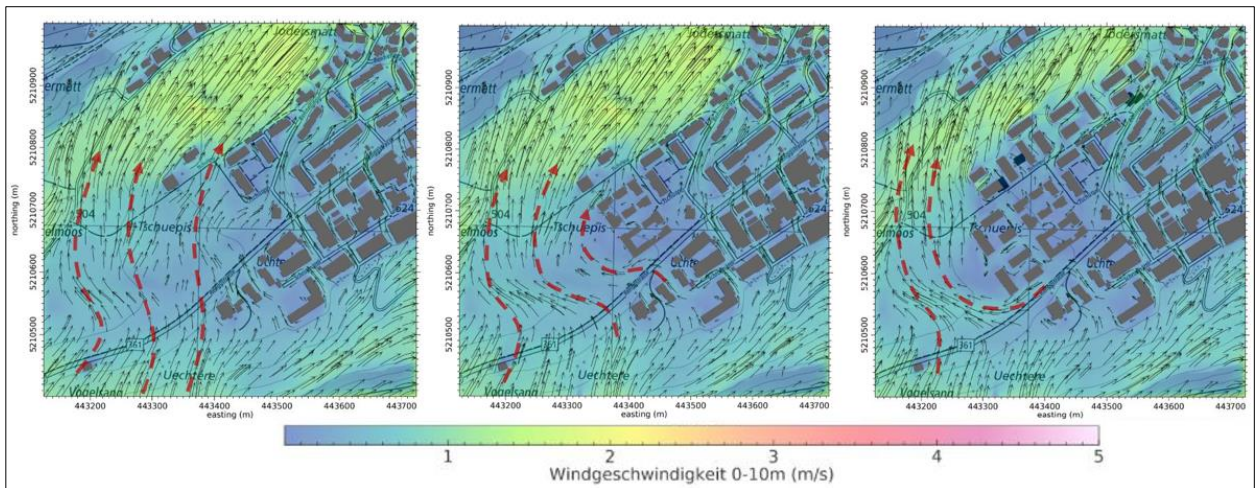


Abb.5: Strömungsfeld in Littau-West in der Nacht für Szenario 1–3 (links nach rechts). Rote Pfeile kennzeichnen schematisch die Ablenkung der Kaltluftströmung durch die Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen.¹³

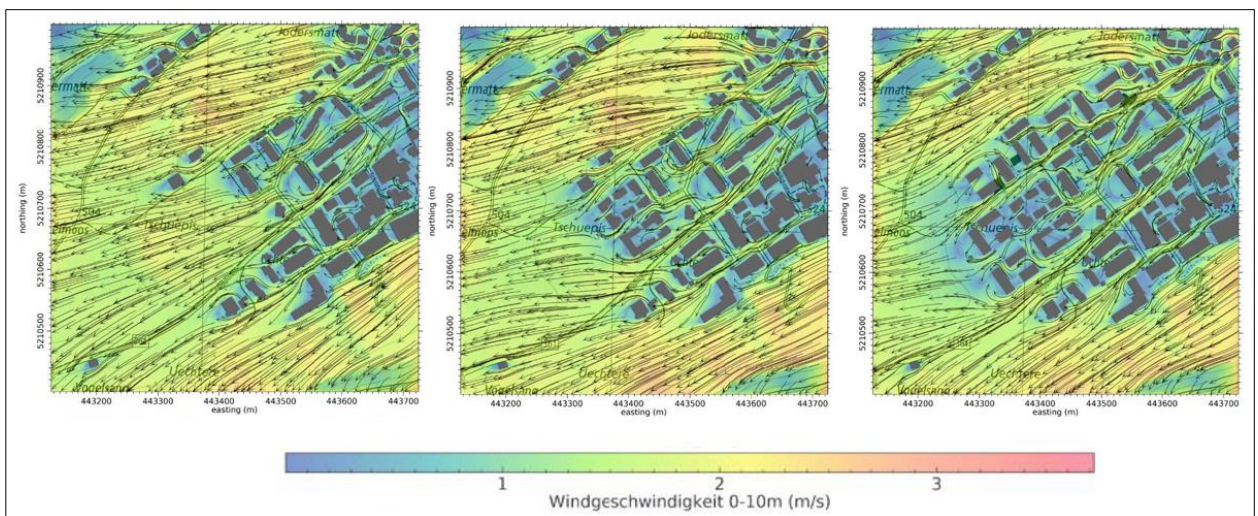


Abb. 6: Strömungsfeld in Littau West am Tag für Szenario 1–3 (von links nach rechts).¹³

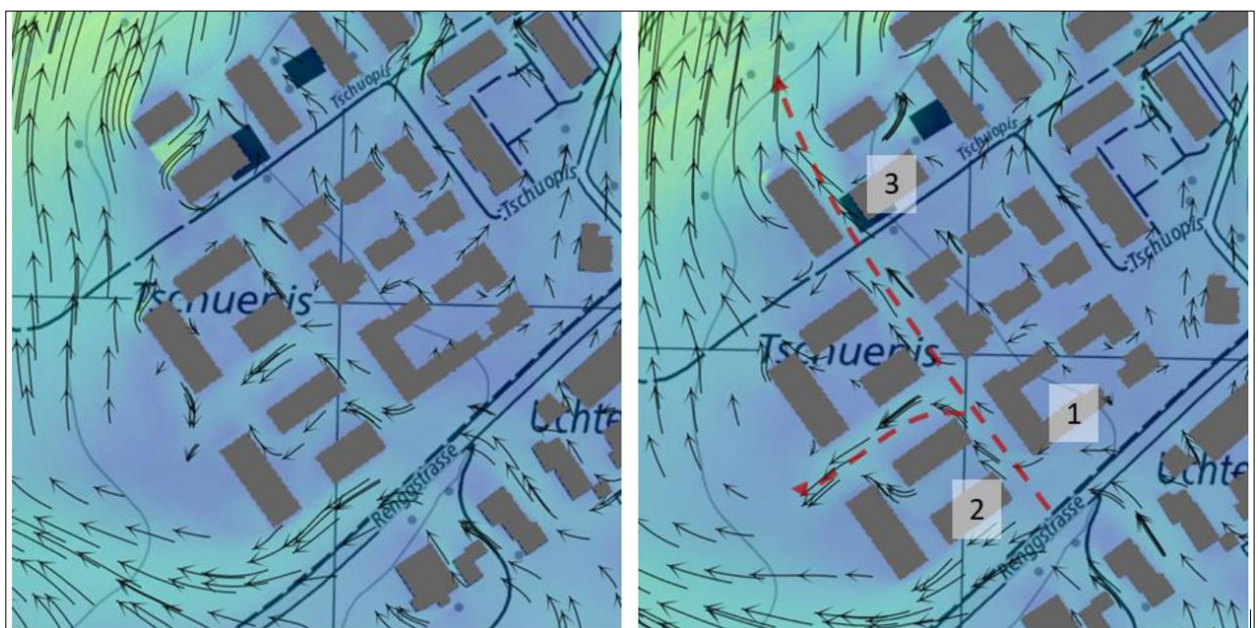


Abb. 7: Nächtliches Strömungsfeld in Szenario 3 (links) und 4 (rechts) im Bereich der Unterschiede zwischen den beiden Szenarien. 1: verbreiterte Öffnung, 2: Anpassung Gebäudelänge, 3: Spiegelung Gebäudeanordnung.¹³

¹³ Quellen: Beilage 29 Mikroklimatische Modellierung und Analyse Meteotest AG, S. 19, 20 und 22.

Die Gebiete, die heute bebaut sind, sind stark hitzebelastet. Die Modellierung zeigt, dass auch eine zusätzliche künftige Bebauung stark hitzebelastet sein wird. Aufgrund der nur schwachen Durchlüftung ist es umso dringlicher, die Hitzebelastung tagsüber zu senken. Modelliert wurde u. a. die PET (Physiologisch äquivalente Temperatur in °C), die eine Aussage macht über die Aufenthaltsqualität für den Menschen unter bestimmten Bedingungen. Sie ist u. a. abhängig von Temperatur und der direkten Sonneneinstrahlung. Entsprechend hat eine durch Bäume oder Gebäude beschattete Fläche eine tiefere PET als eine Fläche, die der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt ist. Die Modellierung verdeutlicht die Notwendigkeit der Beschattung von Aufenthalts- und Bewegungsräumen des Menschen im Sommer (z. B. Sitzbänke, Teil Spielplatz). Oder der Planung entsprechender Räume im Schattenwurf der Gebäude

Grünräume im Allgemeinen haben neben der Wirkung als Sonnenschutz auch eine allgemein kühlende Wirkung, bedingt durch ihre Verdunstungsleistung. Grosszügige klimaoptimierte Grünflächen sind vor allem in den Innenhöfen von höchster Relevanz, da dort fast keine Durchlüftung stattfindet und die Hitze des Tages in der Nacht nicht abtransportiert werden kann. Oberflächen sind, wo immer möglich, versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch kann der Wasserhaushalt vor Ort ausgeglichen werden. Die Kanalisation wird bei starken Niederschlagsereignissen entlastet und der Grünraum in längeren Trockenphasen vor dem schnellen Austrocknen geschützt. Für Flächen, die zwingend versiegelt sein müssen sollen helle Materialien gewählt werden.

An Süd- und Westfassaden eignen sich Baumaterialien, welche eine niedrige PET begünstigen, sowie Fassadengrün und Fassadenphotovoltaik.

Siehe Projektgrundlagen:

– Beilage 29: Mikroklimatische Modellierung und Analyse, Meteotest AG

6.6 Freiraumgestaltung

Wichtige Rahmenbedingungen für die Freiraumgestaltung ergeben sich aus dem landschaftlichen und naturräumlichen Umfeld, welches den Siedlungsrand unmittelbar umfasst: Gegen Süden wird das Areal Littau West von der Renggstrasse, östlich vom bestehenden Siedlungsraum gefasst. Westlich öffnet sich der Landschaftsraum mit Wiesenflächen, während nördlich eine abfallende Hangkante hin zur Kleinen Emme und zum Quartier Obersmatt das Plateau begrenzt. Das Entwicklungsareal setzt den heute bestehenden Siedlungsrand fort und bildet dadurch eine Schnittstelle zwischen dem Frei- und Grünraum sowie dem Siedlungsraum.

Die Lebensqualität in städtischen Räumen und ihre Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt hängt eng mit der Verfügbarkeit und der Qualität von Grünräumen zusammen. Mit der Zertifizierung als «Grünstadt» hat sich der Stadtrat zu einer nachhaltigen Entwicklung, Ausgestaltung und Pflege der Grünräume in der Stadt Luzern, insbesondere unter ökologischen und stadtklimatischen Gesichtspunkten, bekannt. Die entsprechenden Zielsetzungen gelten nicht nur für öffentliche Grünräume, sondern auch für weitere Grundstücke im Eigentum der Stadt bzw. für solche die sie im Baurecht an Dritte abgibt. Die konkreten Zielvorgaben werden im Formblatt 09 «Grünstadt Schweiz» erläutert.

Damit die Lebensqualität in der Stadt Luzern erhalten und verbessert wird, verfolgt die Stadt Luzern das «Schwammstadt»-Prinzip. Damit soll die Aufheizung exponierter Stadträume reduziert, versiegelten Flächen im Stadtgebiet verringert und die Gefahren durch Extremwetter Ereignisse reduziert werden. Der Freiraum soll demnach nach den Hinweisen der städtischen Fachstelle Schwammstadt geplant und realisiert werden.

Siehe Angebotsunterlagen:

– Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»

Weitere Hinweise:

– Website Schwammstadt, Stadt Luzern: <https://www.stadtluzern.ch/aktuelles/newslist/1825508>

6.7 Zentraler Platz

An der Renggstrasse wird vom Kanton Luzern eine Buswendeschleife inkl. Haltestelle erstellt (siehe Abb. 8). Dieses Projekt läuft im Kantonalen Strassenbauprogramm 2023–2026 im Projekt K 33a, unter dem Titel «Luzern, Kreuzstutz – Tschuopis, Planung über den gesamten Strassenzug» (siehe Abb. 9). Ab Herbst 2024 startet die Ausschreibungsphase, in welcher danach neue Planungsergebnisse vorliegen. Die Platzbenennung «Renggplatz» wurde dem Bebauungsplan B 142 Littau West entnommen und ist vorläufig. Für die definitive Benennung wird das dafür definierte Verfahren angewendet. Der Stadtrat entscheidet zu einem späteren Zeitpunkt über die definitive Benennung.

Beim Baubereich B gilt für das Erdgeschoss entlang dem «Renggplatz» eine Erdgeschossbaulinie. Das Erdgeschoss ist gegenüber der Pflichtbaulinie bis auf eine Höhe von minimal 4 m mindestens auf die Erdgeschossbaulinie zurückzusetzen, um einen witterungsgeschützten Wartebereich auszubilden. Um eine einheitliche Gestaltung und um klare Rahmenbedingungen für den Unterhalt zu gewährleisten, wird die Fläche des Baurechtsgrundstücks im Bereich der Erdgeschossbaulinie fassadenscharf abparzelliert. Zugunsten des Baurechtsgrundstücks wird ein Überbaurecht eingeräumt, welches es ermöglicht, in den Obergeschossen die Baulinien des Baubereichs einzuhalten. Im Baufeld B ist bei der Bushaltestelle an der Ecke zum Kindergarten eine Fläche für öffentlich zugängliche WC-Anlagen vorzusehen (Vorschlag siehe Abb. 8).

Für die Projektierung der Regen- und Schmutzabwasserleitungen wird beim den «Renggplatz» tangierenden Baubereich B von einer minimalen EG-Kote von 519 m ü. M ausgegangen.

Bauherrschaft geforderte Fläche kann aus «ausnahmsweise anderen Gründen» auf dem Bauherren-
grundstück reduziert werden. Ein solcher Grund kann sein, wenn «in unmittelbarer Nähe bereits genü-
gend öffentliche Spielplätze» vorhanden sind (Erläuterungen PBG Gesamtdokument 2017).

Gleichzeitig mit der Entwicklung der Baubereiche B und C soll östlich daran angrenzend eine Fläche dem
öffentlichen Grund zugeordnet werden. Darauf wird ein Spielplatz durch die Stadt geplant und umgesetzt.
Dieser Spielplatz ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung und infolgedessen wird diese Fläche nicht im
Baurecht abgegeben. Aufgrund der Nähe zu diesem öffentlichen Spielplatz östlich des Baubereichs B
könnte möglicherweise entsprechend die nach Art. 159 Abs. 1 PBG auf dem Baurechtsgrundstück gefor-
derte Spielfläche reduziert werden.

6.9 Kindergarten

Im Baubereich B und in unmittelbarer Nähe zum Spielplatz auf der städtischen Fläche sind durch die
Baurechtsnehmerin Räume mit insgesamt 200 m² für eine Nutzung als Kindergarten, sowie ein direkt
zugänglicher Aussenraum von mindestens 200 m² Fläche zu erstellen (Vorschlag siehe Abb. 10). Der
Kindergarten soll über einen eigenen Zugang sowie über ein Kellerabteil als Lagerraum verfügen. Für die
Dauer der Anmietung wird ein separater Mietvertrag abgeschlossen. Im Verlauf der Baurechtsabgabe
werden zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern die weiteren Details geregelt. Ist der
Bedarf nicht gegeben, sind die Räume einer anderen, nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung zuzuwei-
sen.



Abb.10: Lage Kindergarten mit Aussenraum (rot), städtischer Spielplatz (grün).

6.10 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren

6.10.1 Vorgaben des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst acht Baubereiche. Gemäss Sonderbauvorschriften ist für die Bebauung der
einzelnen Baubereiche ein Projektnachweis vorzulegen, welcher auf Basis eines qualifizierten Konkur-
renzverfahrens zu erarbeiten ist. Die Begleitung durch die Stadtverwaltung (insbesondere Stadtplanung
und Baubewilligungen) ist sicherzustellen. Der Projektnachweis gilt als verbindliche Grundlage für die
weitere Umsetzung, die angrenzenden Aussenräume und die Bauprojekte. Der Projektnachweis umfasst

mindestens einen Baubereich sowie die angrenzenden Freiräume und Strassenräume. Die qualitätssichernden Verfahren können auch mehrere Baubereiche umfassen. Mit dem Projektnachweis sind gleichzeitig die in den Sonderbauvorschriften aufgeführten Inhalte zu definieren.

6.10.2 Vorgaben nach B+A 7/2017

Gemäss B+A 7/2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, für das Bauprojekt auf dem Baurechtsgrundstück ein qualifiziertes Planungsverfahren durch ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durchzuführen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.

6.10.3 Aussenraum

Die Etappierung und die Beteiligung mehrerer Akteure bei der Arealentwicklung stellt zusätzlich die Herausforderung, eine einheitliche Quartiersidentität in Littau West zu schaffen. Dafür wie auch zur Qualitätssicherung soll der Aussenraum im gesamten Bebauungsplanperimeter einheitlich gestaltet werden (siehe Abb. 11).

Deshalb ist mit Beginn der Entwicklung von Littau West, namentlich mit den Baubereichen B und C, ein Aussenraumkonzept zu erstellen, welches sich am Leitbild Freiraum orientiert und den gesamten Bebauungsplanperimeter sowie die Innenhöfe der Baubereiche B und C umfasst. Das Aussenraumkonzept soll durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren erarbeitet werden. Mit dem Ziel, dass sämtliche Eigentümer im Bebauungsplanperimeter das Aussenraumkonzept mittragen und umsetzen, sind diese in das qualifizierte Konkurrenzverfahren einzubeziehen (siehe Kapitel 6.11).

Das Aussenraumkonzept ist für die Entwicklung der nachfolgenden Baubereiche bindend.



Abb.11: Bearbeitungsperimeter, qualitätssichernde Konkurrenzverfahren;
rot: Bearbeitungsperimeter Bauten (Architektur), Baurechtsgrundstück
grün: Bearbeitungsperimeter Aussenraum (Landschaftsarchitektur), inkl. Innenhöfe Baubereiche B und C.

6.11 Gemeinschaftsfonds

Gemäss den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans erfolgt die Finanzierung von Bauten und Anlagen von übergeordnetem, öffentlichen Interesse über einen Gemeinschaftsfonds. Unter die Regelung des

Gemeinschaftsfonds fallen namentlich gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, die nicht nur den angrenzenden, direkt betroffenen Grundeigentümern dienen:

- Quartierplätze nach Art. 13 Sonderbauvorschriften;
- öffentliche Spielflächen gem. Art. 19 Sonderbauvorschriften;
- Retentionsanlagen in der Grünzone gem. Art. 18 Sonderbauvorschriften;
- öffentliche Wegverbindungen gem. Art. 24. Sonderbauvorschriften.

Der Gemeinschaftsfonds wird durch die Grundeigentümer anteilmässig gespiesen, wobei die Stadt diese Beitragspflicht an die Baurechtsnehmende(n) des Entwicklungsareals überbindet. Die Anteile entsprechen dem Verhältnis der gesamten Geschossflächen oberirdisch (GF nach Art. 7 Abs. 1, orientieren der Inhalt).

Die Bestimmungen zur Öffnung und Verwendung des Gemeinschaftsfonds werden in einem gemeinsamen Vertrag geregelt, welcher von den Grundeigentümern und Baurechtsnehmenden zu unterzeichnen ist. Die Unterzeichnung durch die jeweiligen Grundeigentümer und Baurechtsnehmenden gilt als Grundvoraussetzung für die Einleitung des eigenen Baubewilligungsverfahrens.

Ein Vertragstext zum Gemeinschaftsfonds liegt dieser Ausschreibung im Entwurf bei. Änderungen dieser Vorlage sind möglich, jedoch nur mit Zustimmung der Stadt Luzern, Dienstabteilung Immobilien, sowie der Unterzeichnenden.

Siehe Angebotsunterlagen:

- Beilage 12a: Vertragsentwurf, Gemeinschaftsfonds

Siehe Projektunterlagen:

- Beilage 12b: Anlagen im Gemeinschaftsfonds

6.12 Erschliessung und Mobilität

6.12.1 Öffentlicher Verkehr

Die ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung ARE sind ein Indikator zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Das Grundstück liegt zu grossen Teilen in der Kategorie «B – gute Erschliessung».¹⁵

Der Bahnhof Littau ist vom Entwicklungsareal aus zu Fuss in zirka 1'000 m zu erreichen. Der Bahnhof Littau wird von der S-Bahn S6, Luzern–Langenthal/Langnau i. E. und in der Hauptverkehrszeit zusätzlich von der S77, Luzern–Willisau bedient. Drei Buslinien verkehren vom Bahnhof Littau nach Ruopigen, Emmen und Ebikon.

Das Entwicklungsareal liegt zirka 500 m von den Bushaltestellen Gasshof und Littau Dorf entfernt. Am Gasshof besteht Anschluss an die Buslinien Nr. 12, 30 und 40. Die Linie 12 bietet Anschluss an den Bahnhof Luzern. Die Buslinien Nr. 30 und 40 halten zusätzlich zur Haltestelle Gasshof an der Haltestelle Littau Dorf. Die Buslinie 30 verkehrt über den Bahnhof Littau bis an den Bahnhof Ebikon. Die Buslinie 40 verkehrt über den Bahnhof Littau und dem Bahnhof Emmenbrücke bis an den Bahnhof Waldibrücke.

Durch die geplante Buswendeschleife und Haltestelle am «Renggplatz» wird das Entwicklungsareal unmittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Mit der Verlängerung der zukünftigen Buslinie 3 (Durchbindung der heutigen Linien 12 und dem Südast der Linie 8) bis zum Entwicklungsareal und der Schaffung einer neuen Buslinie Malters–Littau Gasshof–Kriens Busschleife sollte die Anbindung an den öffentlichen Verkehr weiter verbessert werden.

¹⁵ vgl. [Web-GIS Applikation ARE](#).

6.12.2 Fuss- und Veloverkehr

Das Entwicklungsareal wird über die Renggstrasse erschlossen, indem entlang der Kantonstrasse ein Trottoir bzw. Rad-Gehweg verläuft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind in einer Distanz von 650 m erreichbar.

Der Bebauungsplan sieht vor, die künftige Bebauung über die Wegverbindungen ÖW1 und ÖW2 an die Quartierstrasse Bennenegg und an das kommunale Fusswegnetz anzuschliessen. Im Baubereich I-1/ I-2 soll über die Jodersmatt eine Wegverbindung zum Bahnhof Littau entstehen (ÖW4), jedoch muss dafür eine Höhendifferenz von zirka 15 m überwunden werden.

6.12.3 Parkierung und MIV

Renggstrasse als Zufahrtsweg nach Luzern weist ein Verkehrsaufkommen von 7'000 Fahrzeugen pro Tag auf. Durch die Bebauung des Entwicklungsareals Littau West entsteht eine zusätzliche Belastung durch den MIV auf der Rengg-/Luzernerstrasse und dem Gasshof-Kreisel.

Seitens der Politik besteht der Wille, dass «das Planungsgebiet (B142) autoarm¹⁶ zu überbauen ist»¹⁷. Ein Angebot von höchstens 0,5 Parkplätzen pro Wohnung ist daher anzustreben. Zudem gilt für die Beurteilung der Parkplatzzahlen das Parkplatzreglement der Stadt Luzern, wobei das Entwicklungsareal der Zone III (Cityrand und Zonen mit Gewerbe) zugeteilt ist. In dieser Zone gilt eine Reduktion des Normparkfeldbedarfs für Wohnnutzungen auf maximal 70 Prozent bis minimal 30 Prozent des Normbedarfs. Für die Erstellung von Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge gilt ebenfalls das Parkplatzreglement.

Gemäss Sonderbauvorschriften ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches die Massnahmen zur Erreichung der Zielsetzungen des SIA-Effizienzpfads Energie gemäss der Klima- und Energiestrategie und des Reglements für eine nachhaltige städtische Mobilität der Stadt Luzern unterstützt.

Die Parkplätze für Bewohnende der neuen Wohnsiedlung sind in Einstellhallen unter den Baubereichen anzuordnen. Die Rampen sind in die Baubereiche und vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Die Anordnung und Ausgestaltung der Rampen und damit die Gewährleistung der Sichtweiten, bzw. Minimierung der Konflikte mit Fussgängerinnen und Fussgängern ist sorgfältig zu planen. Zwischen den Tiefgaragen der Baubereiche B und C kann eine Durchfahrtsverbindung angelegt werden. Einzig einzelne Besuchsparkplätze können oberirdisch platziert werden.

Die Möglichkeit, durch die Einstellhalle des Baubereichs B zur Tiefgarage des Baubereichs C einzufahren, ist zu prüfen und zu priorisieren. Die unterirdische Durchfahrtsverbindung zwischen den Baubereichen B und C ist im Bebauungsplan vorgesehen und die Lage kann an die geeignete Lösung angepasst werden (Lage im Plan unverbindlich). Als Randbedingung für eine mögliche Einstellhalle unter dem angrenzenden Tschuepisplatz ist zu beachten, dass auf der Teilfläche der Quartiersstrasse, welche sich auf dem Baurechtsgrundstück befindet, keine Zufahrtsrampe erwünscht ist.

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 30: Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 31: Handbuch «Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb»
- Beilage 32: Grundlagenbericht Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, August 2014

Zusätzliche Informationsquellen:

- Bundesamt für Strasse ASTRA: www.astra.ch
- Velokonferenz Schweiz: www.velokonferenz.ch:
<http://www.velokonferenz.ch/de/publikationen/studien-and-berichte/hvp>

¹⁶ Definition autoarmes Wohnen: bezeichnet Quartiere oder Siedlungen mit einer gegenüber dem Normbedarf reduzierten Anzahl an Parkplätzen von 0,2 bis 0,5 pro Wohneinheit. Das Parkieren ist in (gegebenenfalls unterirdischen) Einstellhallen oder am Rand der Siedlung konzentriert.

¹⁷ Protokollbemerkung aus B+A 6/2022 «Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und Bebauungsplan B 142 Littau West»: «Das Planungsgebiet ist autoarm zu überbauen».

- VSS, Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute www.vss.ch :
SN 640 050, Grundstückszufahrten
SN 640 291a, Parkieren (Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen)

6.13 Umwelt

6.13.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Vorprüfung des Bebauungsplans hat die kantonale Dienststelle «Umwelt und Energie» (uwe) die Lärmsituation für den Bebauungsplanperimeter aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h auf der Kantonsstrasse kritisch beurteilt. Gemäss der kantonalen Dienststelle «Verkehr und Infrastruktur» (vif) ist eine Temporeduktion auf 50 km/h geplant, womit die lärmrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können.

Angesichts der bevorstehenden Temporeduktion und dem öffentlichen Interesse an der Gewährleistung eines gesetzeskonformen Lärmschutzes wird für die Bebauung der einzelnen Baubereiche bereits im Rahmen des Projektnachweises ein Lärmschutznachweis sowie die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen eingefordert. Für die Baufelder B und C richten sich die Lärmschutzanforderungen nach Art. 29 LSV.

6.13.2 Energie

Gemäss Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans hat die Energieversorgung der Bauten mit Wärme/Kälte den Prioritäten des aktuellen Richtplans Energie der Stadt Luzern zu entsprechen. Der jeweils aktuelle Stand der Energieplanung Stadt Luzern ist einsehbar unter www.klimafreundlichkeit-zen.ch. ewl Energie Wasser Luzern beabsichtigt in der Bennenegg-Strasse für das ausgeschriebene Grundstück 2283 das Fernwärmenetz auszubauen. Die Baurechtsgeberin begrüsst daher diese Energieform der Wärme- und Kälteerzeugung. In der Betriebsphase ist pro Baubereich ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen und darüber der städtischen Dienstabteilung Umweltschutz Bericht zu erstatten

6.13.3 Entsorgung

Gemäss Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans sind für die Kehr-, Karton-, Papier- und Grünabfuhr nach den Weisungen des Strasseninspektorats Containerstandplätze einzurichten. Diese sind innerhalb der Baubereiche B und C oder im Bereich der Haupterschliessungen (Quartierstrasse und Siedlungsorientierter Freiraum) anzuordnen. Die Entsorgung ist unabhängig von dem Entwicklungsstand der umliegenden Baubereiche zu gewährleisten, insbesondere im Hinblick auf Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge.

Weiter ist gemäss Sonderbauvorschriften bei den Zufahrten ins Quartier eine Separatsammelstelle (Muti-sammelstelle) mit nötigem Vorplatz zu erstellen. Diese wird im Rahmen der Planung des «Rengplatzes» berücksichtigt und ist nicht von der Baurechtsnehmerin zu erstellen (siehe Kapitel 6.7).

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 25: Wegleitung Containerraum, Tiefbauamt Stadt Luzern
- Beilage 26: Wegleitung Unterfluranlage, Tiefbauamt Stadt Luzern

6.14 Siedlungsentwässerung

Damit das Gebiet Littau West bebaut werden kann, ist u. a. eine Erschliessung mit Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenabwasser notwendig. Aus diesem Grund hat die Stadt Luzern ein Projekt für die Siedlungsentwässerung ausgelöst. Das Bewilligungsverfahren inklusive Auflage soll im 2. Halbjahr 2024 durchgeführt werden. Da bei zwei Grundeigentümer ein Enteignungsverfahren zur Sicherung der Durchleitungsrechte notwendig ist, kann die Dauer des Bewilligungsverfahrens nicht abgeschätzt werden. Die Siedlungsentwässerung wird jedoch frühestens Mitte 2027 fertiggestellt sein.

Die Erschliessung der Siedlungsentwässerung erfolgt mittels Regen- und Schmutzabwasserleitung über das Gebiet Nidermatt Süd. Aus Kapazitätsgründen der bestehenden Regenabwasserleitung muss das Regenabwasser auf den einzelnen Baubereichen retentiert werden. Bei der Planung der Wohnhäuser müssen unterirdische Retentionsanlagen oder offene Weiher eingeplant werden. Das Regenabwasser darf nur gedrosselt abgegeben werden.

Die einzelnen Baubereiche¹⁸ werden jeweils mit einer öffentlichen Hauptleitung für Schmutz- und Regenabwasser erschlossen. In der Regel liegt der Anschlusspunkt der öffentlichen Schmutzabwasserleitung mindestens 2 m und der Anschlusspunkt der öffentlichen Regenabwasserleitung mindestens 1,5 m unterhalb des untersten Geschosses, sodass die ersten Untergeschosse im Freispiegel an die Kanalisation angeschlossen werden können. Allfällige zweite Untergeschosse müssen mit einem Pumpschacht in die öffentliche Leitung entwässert werden. Die Erschliessung der Baubereiche ab dem Anschluss an die öffentliche Hauptleitung ist Sache des Baurechtsnehmenden.

Für die Projektierung der Regen- und Schmutzabwasserleitungen wird bei den Baubereichen B und C von einer minimalen EG-Kote von 519 m ü. M ausgegangen. Die maximalen Koten des 1. UG betragen 516 m ü. M

Für die Erschliessung mit den Entwässerungsanlagen wird gemäss Siedlungsentwässerungsreglement ein Erschliessungsbeitrag fällig, die Höhe dieses Beitrags ist noch offen. Dieser wird der Baurechtsnehmerin übertragen.

Weitere Informationen zur Siedlungsentwässerung sind bei der städtischen Dienstabteilung Siedlungsentwässerung einzuholen.

6.15 Sicherheit und Statik

Im Jahr 2007 wurde die Firma Mengis + Lorenz AG beauftragt, den Baugrund zu erkunden und die lokalen geologisch-geotechnischen Verhältnisse zu beschreiben. Das vorliegende geotechnische Gutachten dient als Grundlage für die weitere stufengerechte Projektierung.

Hinsichtlich der Erdbebengefährdungzone wird das Baugebiet der Zone 1 mit Beschleunigungswerten von $0,6 \text{ m/s}^2$ zugeschlagen. Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen der SIA zu erstellen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass die Erdbebenbestimmungen in den Tragwerksnormen SIA 261 2014 ff. einzuhalten sind.

Der Projektbereich wird in die Baugrundklasse E eingestuft. Allenfalls könnten Teile des Baubereichs bei tiefliegender Bodenplatte der Baugrundklasse A zugewiesen werden, was mit ergänzenden Sondierbohrungen zu überprüfen wäre. Für die Wohnnutzungen sind Schutzräume gemäss Vorschriften zu erstellen. Der Sicherheit im öffentlichen Raum ist besondere Beachtung zu schenken.

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 33: Geotechnisches Gutachten, Firma Mengis + Lorenz AG
- Beilage 34: Leitungskataster, Auszug aus der städtischen WebGIS-Applikation
- Beilage 35: Versickerungskarte, Auszug aus der städtischen WebGIS-Applikation
- Beilage 36: Gefahrenzonenkarte; Auszug aus dem kantonalen GeoPortal

Zusätzliche Informationsquellen:

- SIA 260 2014 ff; Grundlagen der Projektierung von Tragwerken

¹⁸ Hinweis für Siedlungsentwässerung: In dieser Ausschreibung werden Baubereiche im Sinne des Bebauungsplans verstanden. Abweichend davon wird in der Siedlungsentwässerung von Baufeldern gesprochen.

6.16 Deponiestandort

Das Entwicklungsareal Littau West befindet sich auf einer ehemaligen Deponie, die gemäss Kataster im Zeitraum von 1964 bis 1972 aufgefüllt wurde. In diesem Bereich wurde von 1960 bis zirka 1964 Sand und Kies abgebaut und von 1964 bis 1972 durch eine künstliche Auffüllung mit Aushub aus Bauprojekten, vermischt mit Bau- und Siedlungsabfällen ersetzt. Die Mächtigkeit der Deponie wird auf 7–8 m geschätzt.

Für das Grundstück 2283, GB Littau, liegt ein Eintrag als Deponietyp B im Kataster der belasteten Standorte vor. Gemäss Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ist das Areal weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig. Es sind keine relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen. Bei einer Bebauung des Grundstücks 2283, GB Littau, muss für den Aushub jedoch ein Aushub- und Entsorgungskonzept sowie eine Triage des Aushubmaterials durch eine geeignete Fachperson und unter Begleitung der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie vorgenommen werden.

Für die Sach- und Rechtsgewährleistung sowie die Regelung betreffend Altlasten wird auf den **Musterbaurechtsvertrag** verwiesen.

Siehe Projektgrundlagen:

- Beilage 37: Mitteilung über die Belastung von Standorten, Parzelle 1151, GB Luzern-Littau, 20.4.2022
- Beilage 38: Mitteilung über die Belastung von Standorten, Parzelle 2283, GB Luzern-Littau, 20.4.2022
- Beilage 39: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte
- Beilage 40: Altlastenvoruntersuchung, Firma Roos + Partner AG
- Beilage 41a: Abschätzung der Altlastensituation und der Kostenfolgen, Firma Roos + Partner AG, 2007
- Beilage 41b: Abschätzung der Altlastensituation und der Kostenfolgen, Firma IPSO ECO AG, 2023

6.17 Hindernisfreies Bauen

Für die hindernisfreie Erschliessung gelten die VSS-Normen (Tiefbau) und die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009 (Hochbau). Wohnnutzungen gehören zur Baukategorie II (Bauten mit Wohnungen), Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zur Kategorie III (Bauten mit Arbeitsplätzen).

Zusätzliche Informationsquellen:

- SIA 500: 2009 «Hindernisfreie Bauten» (SN 521 500), www.sia.ch/shop oder distribution@sia.ch
- Strassen-Wege-Plätze: www.hindernisfrei-bauen.ch

6.18 Brandschutz

Es gelten die **Brandschutznorm** und die **Brandschutzrichtlinien** der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen VKF.

Zusätzliche Informationsquellen:

- Brandschutzvorschriften: <http://bsvonline.vkf.ch/>

7 Einzureichende Unterlagen

7.1 Angebotsunterlagen

Die folgenden beiliegenden Dokumente müssen ausgefüllt, unterzeichnet und mit den eigenen Dokumenten der teilnehmenden Bauträgerschaften zum Angebot termingerecht eingereicht werden:

- Beilage 01: Anmeldeformular
- Beilage 02: Verfasserblatt
- Beilage 03: Selbstdeklaration
- Beilage 04: Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)
- Beilage 06: Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel
- Beilage 07: Formblatt Arealzertifizierung und Gebäudestandard 20XX
- Beilage 08: Formblatt Parkierung
- Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»
- Beilage 10: Formblatt Qualifizierung
- Beilage 11: Tabelle Vorprüfung
- Beilage 12a: Vertragsentwurf, Gemeinschaftsfonds (unterzeichnet)

7.2 Weitere einzureichende Unterlagen

Gleichzeitig mit den Angebotsunterlagen einzureichen sind:

- Grafische und schriftliche Darstellungen des Konzepts mit Aussagen zu:
- sämtlichen Ausschreibungskriterien (siehe Kapitel 4.2, 4.3)
- personellen Ressourcen (Angabe der Schlüsselpersonen)
- Terminprogramm (Planung und Realisierung)
- Referenzprojekten
- Zu Kriterium 4.2.1 Gemeinnützigkeit:
- Statuten der Genossenschaft
- Nachweis der Gemeinnützigkeit
- Zu Kriterium 4.2.2 Solvenz/Bonität:
- Solvenz- und Bonitätsnachweis
- Betreibungsregisterauszug
- Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres
- zu Kriterium 4.2.3: Belegungsvorschriften

8 Projektgrundlagen

Zusätzlich zu den Ausführungen in dieser Ausschreibung werden angemeldeten Teilnehmenden (siehe Kapitel 3.3) weitere Unterlagen digital zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen gewährleisten für das Baurechtsangebot und die spätere Projektierung eine umfassende Beurteilung des Grundstücks.

Es besteht kein weiterer Anspruch auf Planungsunterlagen vonseiten der Stadtverwaltung.

Aus den Aussagen der beiliegenden Unterlagen können keine Haftungsansprüche geltend gemacht werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Ausschreibungs- und weiteren Planungsverfahrens und gehen zulasten der Angebotsgemeinschaft.

- Beilage 12b: Anlagen im Gemeinschaftsfonds
- Beilage 13: Grundbuchauszug Grundstücke 1151 und 2283, beide GB Littau
- Beilage 14: Grundbuchplan Grundstücke 1151 und 2283, beide GB Littau
- Beilage 15: Orthophoto Grundstücke 1151 und 2283, beide GB Littau
- Beilage 16a: Bau- und Zonenreglement (BZO) der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013
- Beilage 16b: Bau- und Zonenreglement (BZO) der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008
- Beilage 17: Teilzonenplan 17 Littau Dorf, Auflage vom 24. Oktober–22. November 2022
- Beilage 18: B+A 21/2019 «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht»
- Beilage 19: B+A 7/2017 «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger»
- Beilage 20: Bebauungsplan B 142 Littau West, Plan
- Beilage 21: Bebauungsplan B 142 Littau West, Sonderbauvorschriften
- Beilage 22: Städtebauliches Richtkonzept, Tschuppert Architekten
- Beilage 23: Leitbild Freiraum, Appert Zwahlen Partner
- Beilage 24: Machbarkeitsstudie KNTXT Architekten GmbH / Bernhard Zingler Landscape Projects
- Beilage 25: Wegleitung Containerraum, Tiefbauamt Stadt Luzern
- Beilage 26: Wegleitung Unterfluranlage, Tiefbauamt Stadt Luzern
- Beilage 27: Arealzertifizierung und Gebäudestandard 2019.1* März 2024, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt
- Beilage 28: Machbarkeits- und Potenzialabschätzung, SIA-Effizienzpfad Energie und 2000-Watt Areal, brücker+ernst GmbH sia
- Beilage 29: Mikroklimatische Modellierung und Analyse, Meteotest AG
- Beilage 30: Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 31: Handbuch «Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb»
- Beilage 32: Grundlagenbericht Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, August 2014
- Beilage 33: Geotechnisches Gutachten, Firma Mengis + Lorenz AG
- Beilage 34: Leitungskataster, Auszug aus der städtischen WebGIS-Applikation
- Beilage 35: Versickerungskarte, Auszug aus der städtischen WebGIS-Applikation
- Beilage 36: Gefahrenzonenkarte; Auszug aus dem kantonalen GeoPortal
- Beilage 37: Mitteilung über die Belastung von Standorten, Parzelle 1151, GB Luzern-Littau, 20. April 2022
- Beilage 38: Mitteilung über die Belastung von Standorten, Parzelle 2283, GB Luzern-Littau, 20. April 2022
- Beilage 39: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte
- Beilage 40: Altlastenvoruntersuchung, Firma Roos + Partner AG
- Beilage 41a: Abschätzung der Altlastensituation und der Kostenfolgen, Firma Roos + Partner AG, 2007
- Beilage 41b: Abschätzung der Altlastensituation und der Kostenfolgen, Firma IPSO ECO AG, 2023

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

9 Schlussbestimmung

Die Ausschreibung wurde vom Stadtrat am 25. September 2024 verabschiedet.

Mit der Ausschreibungsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen.