

An der Baudirektion
von Luzern
Herrn Kurt Bieder Baudirektor
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Luzern, 10. Dezember 2007

PROJEKT WOHNWERK LUZERN



KONZEPT AUSSCHREIBUNG KALKBREITE ZÜRICH + DICHTÉ 2.0

Sehr geehrter Herr Bieder

Wir danken Ihnen für das konstruktive Gespräch vom Dienstag den 20. November mit den Herren Heggli und Schwitter, den Vertretern des Bauträgers ABL und dem Verein Wohnwerk Luzern unsererseits.

Wir sind zuversichtlich, dass Sie Ihre Zusage einen Entscheid über das Vorgehen seitens der Stadt - sei es eine direkter Partnerschaft mit Wohnwerk/ABL, eine "Konzeptausschreibung" für Investoren oder der Status Quo, wobei die Stadt weiterhin auf gerechte Einnahmen (Baurechtzins) verzichten muss - finden werden bis Januar 2008.

Wir stellen Ihnen als Entscheidungsträger, dazu dem Leiter Immobilien und der städtische Wirtschaftsförderung die versprochenen Unterlagen über die städtische Ausnützungsziffer (Dichte) und ein Beispiel einer aktuellen "Konzeptausschreibung" aus Zürich gerne zur Verfügung, parallel auch als Datenträger per Email.

Zur Kalkbreite

Der von der Stadt festgelegte Landpreis resultiert aus den Limiten der kantonalen Wohnbauförderung. Die Stadt verlangt, dass die Wohnungen subventioniert werden können, also muss sie auch die entsprechenden maximalen Kosten akzeptieren. Je nach Projekt resultiert bei dieser Berechnung ein (kapitalisierter) Anteil der Landkosten an den Erstellungskosten zwischen 16 und 18%.

Dichte 2.0

In der Stadt Zürich konnten wir die Qualität und die Quartierverträglichkeit von Dichten um 2.0 in den letzten Jahren an vielen Beispielen überprüfen. Bei Arealüberbauungen in der Zone W4 und bei der Regelbauweise in der Zone W5 resultieren Dichten von 1.7 bis 1.9. Auch bei Gestaltungsplänen in den neunziger Jahren wurden meistens Dichten um 2.0 bewilligt und realisiert. In den letzten Jahren stiegen diese Dichten an und erreichen jetzt häufig 2.5, in Extremfällen 4.5.

Überbauungen wie Limmatwest, Westside, Kappeli und KraftWerk1 haben Dichten um 2.0. Schon bei diesen Projekten mussten mit Kreativität Lösungen gefunden werden, damit die Dichte realisierbar war. Die Geschosshöhe wird bis zur Hochhausgrenze ausgenutzt (8 Geschosse, 25 Meter), die Gebäudetiefen sind teilweise sehr gross und die Grundrisslösungen schichten mit Innenhöfen und Zwischenzonen Nutzungen in der Tiefe. Bei einer AZ von 2.0 reicht die Fläche in einem Unter-

geschoss knapp aus, um die Parkierung und minimale Keller- und Lagerflächen anzubieten. Der Druck auf die Untergeschosse und der Zwang zur Flächenoptimierung führen zu aufwändigen statischen Lösungen mit Abfangtischen.

Die günstigsten Projekte der letzten Jahre (Bachmann-Siedlungen Röntgenareal, Wasserwiesen, ABZ-Siedlungen Ruggächern, Regina Kägi Hof) haben Ausnutzungsziffern um 1.5. Hier scheint das optimale Verhältnis zwischen Dichte und Effizienz zu liegen.

Dichten deutlich über 2.0 sind nur mit übertiefen Grundrissen oder Hochhäusern und auf optimal geschnittenen Parzellen erreichbar. Einige Bürogebäude aus den achtziger und neunziger Jahren mit Grossraumbüros erreichen Dichten von gegen 4.0. Auf dem Maag-Areal wurde eine Dichte von 2.5 festgelegt. Diese kann nur mit 2 Hochhäusern erreicht werden.

Bei den SBB-Arealen entlang der Gleisfelder wurden Dichten um 4.5 festgelegt. Das geht nur (und viele bezweifeln ob es wirklich geht), weil die Gleisfelder im Norden als Pufferaum dienen, weil grosse Nutzflächen (Auditorien, Verkaufsf lächen) ohne Tageslicht die unteren Geschosse füllen und mit Hochhäusern.

Die Dichtediskussion ist in der Schweiz ein Thema. Der Anteil der Einfamilienhäuser an der Gesamtzahl der Gebäude ist zwischen 1970 und 2000 von 40 auf 56% gestiegen. Die Verdichtungspotenziale sind in der Tat riesig. Dies aber vor allem in heute wenig dichten aber zentrumsnahen Quartieren. Eine Steigerung über 2.0 hinaus, macht nur an absoluten Citylagen Sinn, bei denen die hohen Landkosten jeden bautechnischen Aufwand rechtfertigen. Das ist die Industriestrasse auch langfristig kaum.

Wir danken für Ihr Verständnis und verbleiben mit freundlichen Grüssen

WOHNWERK LUZERN

Andreas Hofer

Harry van der Meijs

abl®

Bruno Koch

Kopie geht an:

- Herrn Beat Heggli, Leiter Immobilien Stadt Luzern
- Herrn Jean-Pierre Deville, Stadtarchitekt der Stadt Luzern
- Herrn Fridolin Schwitter, Wirtschaftsförderung der Stadt Luzern