



Kriterien

zur Bestimmung passender
Gebäude / Standorte in
einem Umnutzungsprozess

Inhalt

Ausgangslage	2
Anwendung der Kriterien	2
a) Initialisierungsphase	2
Erste Ein- und Ausgrenzung der möglichen Gebäude für die Umnutzung	2
Zweite Ein- und Ausgrenzung durch Anwendung der Strategischen Leitsätze	2
Instrumente Nutzwertanalyse und Paarvergleichsmatrix	4
b) Vorprojektphase	5
Erweiterte Kriterien zur Bestimmung des Gebäudes/Standortes	5



Ausgangslage

Mit dem Inhalt dieses Dokumentes soll intern und extern nachvollzogen werden können, wie bei Umnutzungen die Gebäude/Standorte ausgewählt werden. Dies unabhängig davon, ob eine Umnutzung durch die Katholische Kirche Stadt Luzern selbst initiiert oder ob die Idee für eine Umnutzung von extern an die Kirche herangetragen wird. Die Abläufe bis zum definitiven Entscheid sind im zugehörigen Prozess geregelt, hier werden die angewendeten Kriterien und Rahmenbedingungen aufgezeigt.

Die eingesetzten Arbeitsgruppen haben der Begründung, die zur (Vor-)Auswahl oder Ausschluss eines oder mehrerer Gebäude geführt haben, einen hohen Stellenwert beizumessen.

Die Kriterien zur Umnutzung geben somit Sicherheit, dass bei Umnutzungsideen ein ganzheitlicher Blick eingenommen wird, um eine Gebäude-/Standortwahl vornehmen zu können.

Anwendung der Kriterien

Entscheide für oder gegen einzelne Räume/Gebäude werden in Umnutzungsprozessen mehrmals gefällt. Daher kommen die Kriterien mehrmals, in unterschiedlicher Tiefe und je nach Anfrage an verschiedenen Stellen des Prozesses zur Anwendung. Der Kriterienkatalog ist nicht abschliessend.

a) Initialisierungsphase

Die Initialisierungsphase hat zum Ziel, dem Doppelrat eine erste Beurteilung zur Anfrage/Idee einer Umnutzung vorzulegen und ggf. ein Vorprojekt zu starten. Anhand der Idee soll eine erste Eingrenzung der in Fragen kommenden Gebäude erfolgen. Anhand eines Grobkonzepts zur Umnutzung und einem Fragebogen sollen auf der Grundlage einer sachlogischen Beurteilung erste Gebäude ausgeschlossen werden. Die Beurteilung der Umnutzungsidee sowie die Argumentation, die zum Ausschluss von Gebäude führen, werden dem Doppelrat vorgelegt.

Erste Ein- und Ausgrenzung der möglichen Gebäude für die Umnutzung

In einem ersten Schritt wird aufgrund folgender Kriterien eruiert, welche Gebäude für die angefragte Umnutzung grundsätzlich in Frage kommen bzw. welche sachlogisch ausgeschlossen werden können:

- Aufgrund der durch die Umnutzungsidee geforderten Nutzungsflächen kommen folgende Gebäude in Frage:
- Aufgrund der durch die Umnutzungsidee geforderten Anzahl Räume kommen folgende Gebäude in Frage:
- Da der Inhalt der Umnutzungsidee mit einem oder mehreren Standorten bzw. deren Umgebung verbunden ist, kommen folgende Gebäude in Frage:
- Aufgrund der Wünsche/Interessen der Partner (Owner der Umnutzungsidee) kommen folgende Gebäude in Frage:
- Gibt es im Finanzvermögen Räume/Gebäude, welche für die Umsetzung der Umnutzungsidee hilfreich sind?

Zweite Ein- und Ausgrenzung durch Anwendung der Strategischen Leitsätze

Damit dem Doppelrat ein Auftrag für ein Vorprojekt vorgelegt werden kann, braucht es eine Reduzierung auf eine handhabbare Anzahl von Gebäuden, welche dann in einem Vorprojekt vertieft geprüft werden. Die Entscheidungen zur Bestimmung von Gebäuden müssen transparent und gut nachvollziehbar sein. Es kann sein, dass für das Vorprojekt – aus Kostengründen – bereits eine Priorisierung nötig wird, auch eine solche ist zu begründen.

Für diese Transparenz sind die nachfolgenden Kriterien hilfreich. Dabei geht es erst um eine oberflächliche Einschätzung, die in der Regel ohne externes Experte:innenwissen vorgenommen werden kann. Um die Kriterien unterschiedlich gewichten und die Meinung verschiedener Mitglieder der Arbeitsgruppe einfließen lassen zu können, wird mit einer Nutzwertanalyse gearbeitet. Die Beurteilung der gewichteten Kriterien geschieht nach einer Einschätzung, die auf internem Wissen beruht.



Städtebau

1. Mit welchen Auflagen des Denkmalschutzes ist an diesem Standort zu rechnen?	MIT GERINGEN	–	MIT HOHEN
2. Mit welcher Wahrscheinlichkeit ist mit einer Intervention der Stadtbaukommission zu rechnen?	MIT GERINGER	–	MIT HOHER
3. Wie verträglich sind die mit der Umnutzungsidee verbundenen Emissionen (wie Lärm, CO ₂ u.a.)?	SEHR GUT	–	ÄUSSERST SCHLECHT
4. In welchem Zeitraum ist an diesem Standort mit einer Zonenumnutzung zu rechnen?	SEHR BALD	–	NICHT ABSEHBAR

Wirtschaftlichkeit

5. Mit welchen langfristigen finanziellen Entlastungen (i. S. Betriebskosten / Unterhaltskosten / Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten) kann die Kirchgemeinde an diesem Standort rechnen, wenn das Projekt umgesetzt wird?	SEHR HOHEN	–	NICHT VON BEDEUTUNG
6. Wie hoch sind die finanziellen Folgen für den Gesamthaushalt in den nächsten Jahren, wenn das Projekt umgesetzt wird?	SEHR HOCH	–	NICHT VON BEDEUTUNG
7. Wie hoch sind die Investitionskosten / Projektkosten / Folgekosten?	SEHR HOCH	–	NICHT VON BEDEUTUNG
8. Wie stark trägt die Umnutzung zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf die Unterstützung der kirchlichen Kernarbeit bei?	SEHR STARK	–	NICHT VON BEDEUTUNG
9. Wie stark trägt die Umnutzung zu einer Wertentwicklung bei?	SEHR STARK	–	NICHT VON BEDEUTUNG
10. Wie gut ist die Umnutzung mit der bestehenden Immobilienstrategie zu vereinbaren?	SEHR GUT	–	SCHLECHT
11. Wie hoch wird die Rentabilität geschätzt?	SEHR HOCH	–	SCHLECHT



Akzeptanz

12. Wie unterstützt die geplante Umnutzung die an diesem Standort bereits erfolgten Überlegungen in Bezug auf die pastorale Weiterentwicklung?	SEHR GROSS	–	KEINE BEDEUTUNG
13. Welchen Einfluss hat das Projekt auf die generelle pastorale Entwicklung?	FÖRDERLICH	–	HINDERLICH
14. Mit welcher Akzeptanz ist von Seiten der Quartierbevölkerung an diesem Standort zu rechnen?	SEHR HOHE	–	SEHR GERINGE
15. Mit welcher Akzeptanz ist von Seite der Stadtbevölkerung für das Projekt an diesem Standort zu rechnen?	SEHR HOHE	–	SEHR GERINGE
16. Wie ist das Interesse der politischen Stadt Luzern für die Umnutzungsidee an diesem Standort?	SEHR HOHES	–	NICHT VON BEDEUTUNG
17. Wie hoch ist der Mehrwert der Umnutzungsidee an diesem Standort für das Quartier?	SEHR HOCH	–	KEIN MEHRWERT
18. Wie ist der Mehrwert der Umnutzungsidee an diesem Standort für die Stadt Luzern?	SEHR HOCH	–	KEIN MEHRWERT
19. Mit welchem Widerstand ist von Seiten des Bistums an diesem Standort zu rechnen?	MIT GERINGEM	–	MIT SEHR HOHEM
20. Wie ist der Mehrwert der Umnutzungsidee an diesem Standort für das Bistum Basel, die Landeskirche Luzern oder die ökumenische Zusammenarbeit?	SEHR HOCH	–	KEIN MEHRWERT
21. Wie schwierig ist es, adäquaten Ersatz für Jugendräume zu finden?	GUT MACHBAR	–	PRAKTISCH UNMÖGLICH
22. Wie schwierig ist es, adäquaten Ersatz für andere relevante Nutzer:innen aus Pfarrei und Quartier zu finden?	GUT MACHBAR	–	PRAKTISCH UNMÖGLICH
23. Mit welcher Akzeptanz ist von der Bevölkerung zu rechnen bzgl. des Unternehmens/der Organisation zur Einhaltung sozial-ethischer Grundsätze?	SEHR HOHE	–	SEHR GERINGE
24. Welchen Einfluss hat eine Umnutzung an diesem Standort für die Verankerung und Bedeutung der pastoralen Tätigkeit der Pfarrei für das Quartier?	FÖRDERLICH	–	HINDERLICH

Instrumente Nutzwertanalyse und Paarvergleichsmatrix

Diese Kriterien werden durch die Projektgruppe im Sinne einer Einschätzung bewertet. Als Instrument dient die Nutzwertanalyse. Die Kriterien in der Nutzwertanalyse werden pro Legislaturperiode durch den Doppelrat gewichtet. Als Instrument zur Gewichtung

kann die Paarvergleichsmatrix dienen. Die Auswertung anhand der Nutzwertanalyse ist auch dann zu machen, wenn die Abklärungen lediglich an einem einzigen Gebäude stattgefunden haben.



b) Vorprojektphase

Im Vorprojekt wird das Umnutzungsvorhaben näher geprüft und mit erweiterten projekt- und standort-spezifischen Kriterien bewertet. Je nach Umfang der Umnutzungsidee braucht es zusätzliche Abklärungen von Fachpersonen und oder Auftragsstudien – juristisch, finanziell, baulich, soziokulturell, pastoral. Dies ist im Rahmen des Vorprojektauftrages zu definieren.

Die Vorabklärungen fliessen in einen Gesamtbericht ein. Im Bericht wird Stellung zu den einzelnen Kriterien genommen und anhand der erweiterten Abklärungen begründet, welches Gebäude/Standort für die Umnutzung dem Doppelrat vorgeschlagen wird.

Erweiterte Kriterien zur Bestimmung des Gebäudes / Standortes

Architektur

Wie sind die inhaltlichen Ziele der Umnutzungsidee architektonisch umsetzbar?

Welche Auswirkungen haben allfällige Auflagen und Einwände des Denkmalschutzes für die Umnutzungsidee?

Welche Auswirkungen haben Baugesetz und aktuelle Bau- und Zonenordnung für die Umnutzungsidee?

Gibt es Auflagen von Verbänden/Fachstellen, welche die Projektidee einschränken (Auflagen Feuerpolizei, Fachstelle für hindernisfreie Architektur...)?

Gibt es Einträge im Grundbuch resp. vertragliche Abmachungen mit Nachbargrundstücken (Rechte/Lasten), welche die Projektidee tangieren?

Städtebau

Wie können die mit der Umnutzungsidee verbundenen Anforderungen an die Umgebung umgesetzt werden?

Wie verträglich sind die momentanen Auflagen des Baugesetzes sowie der aktuellen Zonenordnung mit der Umnutzungsidee?

Gibt es Einträge im Grundbuch resp. vertragliche Abmachungen mit Nachbargrundstücken (Rechte/Lasten) welche die Projektidee städtebaulich tangieren?

Welche Mobilitätsanforderungen sind erforderlich?



Pastoral

Wie ist es möglich, dass ein „Raum der Stille“ am Standort oder an einem geeigneten Ort in der Umgebung bestehen oder entstehen kann?

Wie ist es möglich, dass andere pastorale Angebote am Standort oder an einem geeigneten Ort in der Umgebung bestehen oder entstehen können?

Wie hinderlich ist die Bedeutung der Orgel(n) für die Umnutzungsidee?

Wie einfach ist es, dass für die in den Gebäuden beheimateten Jugendverbände ein adäquater Ersatz gefunden werden kann?

Wie kann das Quartier- und Pfarreileben auch mit der Umnutzungsidee stattfinden?

Wie stehen das Standort-Team und der Pfarreirat der Umnutzungsidee gegenüber?

Wie steht das Bistum der Umnutzungsidee gegenüber?

Wie ist die Reaktion der verschiedenen Stakeholder im Quartier und in der Pfarrei für das Umnutzungsprojekt?

Wie lässt sich die Umnutzungsidee mit den Aktivitäten am Standort verbinden?

Wie hoch ist der Mehrwert der Umnutzungsidee an diesem Standort für das Quartier (Sozialraumanalyse: Quartierentwicklung, Veränderung Lebensraum)?

Wie hoch ist der Mehrwert der Umnutzungsidee an diesem Standort für die Stadt Luzern?

Wie können die Vorgaben des Bistums für diese Umnutzungsidee umgesetzt werden?

Wie hoch ist der Mehrwert der Umnutzungsidee an diesem Standort für das Bistum Basel, die Landeskirche Luzern oder die ökumenische Zusammenarbeit?

Wirtschaftlichkeit

Wie hoch ist der Investitionsbedarf für die Kirchgemeinde an diesem Standort?

Mit welchen langfristigen finanziellen Entlastungen kann die Kirchgemeinde an diesem Standort rechnen?

Wie hoch wird die Rentabilität geschätzt?

Wie hoch sind die finanziellen Folgen für den Gesamthaushalt?

Wie hoch sind die Investitionskosten/Projektkosten/Folgekosten?

Wie stark trägt die Umnutzung zu einer Wertentwicklung bei?

Wann ist mit finanzieller Entlastung zu rechnen?

Wie hoch sind die Unterhalts- und Instandhaltungskosten bei Dauervermietungen?