

Standortevaluation - Neue Theaterinfrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

10. Februar 2016



Auftraggeberin

Stadt Luzern
Baudirektion
Dienstabteilung Stadtentwicklung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
In Zusammenarbeit mit
Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern

Projektsupport

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 10. Februar 2016

Management Summary

Ausgangslage	Zeitgemässe Formen von Theater und Tanz erfordern neue und flexible Infrastrukturen. Der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern ist beauftragt, zusammen mit den relevanten Partnern des Theaterplatzes Luzern die Grundlagenarbeit für eine neue Theaterinfrastruktur (Projekt NTI) zu leisten. Ergänzend zum Zweckverband grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern hat die Stiftung Salle Modulable das Interesse einen geeigneten Standort für ihre Vision „Salle Modulable“ vorzuschlagen. Aufgrund der auf dieselbe Zielsetzung hinweisenden Interessenslagen des Zweckverbands und der Stiftung hat man sich entschieden im gesamten Prozess zur Evaluation eines geeigneten Standorts für die neue Theaterinfrastruktur eng zu kooperieren.
Ziel des Projekts	Das Ziel der vorliegenden Standortevaluation ist es, die drei möglichen Standorte welche mittels einer Vorevaluation durch die städtische Baudirektion im Jahr 2014 vorgeschlagen wurden, auf ihre Machbarkeit in Bezug auf die neue Theaterinfrastruktur hin zu untersuchen. Als Resultat dieses Prozesses formuliert die Standortbeurteilung einen durch das Beurteilungsgremium breit abgestützte Standortempfehlung.
Methodik und Prozess	Die drei Standorte Theaterplatz, Inseli und Motorboothafen wurden anhand eines Kriterienrasters beurteilt. Als Grundlage für die Beurteilung diente u.a. eine Volumenstudie der Arup USA Inc. basierend auf dem durch die Nutzervertretung und die Stiftung Salle Modulable im Frühsommer 2015 definierten Raumprogramm. Im Rahmen der Überprüfung entlang der Kriterien ist mit drei Kriterien-Hauptgruppen gearbeitet worden. Dabei ist der Standort aus übergeordneter Sicht, in Bezug auf das Umfeld und den städtebaulichen Kontext, sowie auf die bauliche Umsetzung und den Betrieb hin untersucht worden. Ein separater Punkt der Beurteilung betrifft die Übereinstimmung des Standorts mit den von Seiten der Stiftung Salle Modulable formulierten Concept Framework (Rahmenkonzept), welches als Bedingung für die Schenkung an die Stiftung Salle Modulable formuliert wurde.
Beurteilungsgremium	Sowohl der Aufbau des Kriterienrasters als auch die Beurteilung der einzelnen Kriterien ist laufend im Dialog und in Form von gemeinsamen Workshops mit dem Beurteilungsgremium erfolgt. Dieses setzte sich aus dem Projektteam, Nutzervertretern und Experten der Stadtverwaltung Luzern und externen Experten zusammen. Abschliessend wurde am Schlussworkshop vom 19. August 2015 eine gemeinsame Empfehlung mit folgendem Resultat formuliert und zur Abstimmung gebracht.
Empfehlung 1 Standort Inseli	Der Standort Inseli hat klar das grösste Potential als Standort für die neue Theaterinfrastruktur und wird einstimmig als Standort empfohlen.

Empfehlung 2 Freispielen Theaterplatz	Es wird einstimmig empfohlen, gleichzeitig zur Empfehlung 1, den Theaterplatz zu Gunsten eines öffentlichen Freiraums frei zu spielen.
Empfehlung 3 Standort Theaterplatz	Der Standort Theaterplatz ist ungeeignet und wird einstimmig nicht als Standort empfohlen.
Empfehlung 4 Standort Motorboothafen	Der Standort Motorboothafen ist ungeeignet und wird grossmehrheitlich nicht als Standort empfohlen (8 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 2 Enthaltungen).
Weiteres Vorgehen	Die vom Beurteilungsgremium formulierten Empfehlungen liefern eine fundierte und breit abgestützte Entscheidungsgrundlage für den anschliessenden politischen Prozess. Gestützt auf den vorliegenden Bericht kann das Entscheidungsgremium eine Standortentscheid und –antrag zuhanden der politischen Entscheidungsträger formulieren.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziele des Gesamtprojekts und der Standortevaluation	2
1.3	Die drei Standorte	2
2	Methodik und Prozess	5
2.1	Beurteilungsprozess im Überblick	5
2.2	Zusammensetzung der Gremien	6
2.3	Planerteam und Projektsupport Standortevaluation	7
2.4	Kriterienraster	8
2.5	Anwendung des Kriterienrasters	9
2.6	Grundlagen und Quellen	10
2.6.1	Betriebliche Anforderungen	10
2.6.2	Raumprogramm	12
2.6.3	Volumenstudien	13
3	Standortbeurteilung	17
3.1	Beurteilung anhand des Kriterienrasters	17
3.2	Übereinstimmung mit Concept Framework	18
3.3	Zusammenfassende Würdigung der Standorte	18
4	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und Ausblick	21
4.1	Empfehlungen	21
4.2	Ausblick	22
5	Genehmigung Bericht	23
6	Anhang	25
6.1	Quellen und Grundlagen	25
6.2	Kriterienraster	26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Veränderte Anforderungen –
Infrastruktur als Grundlage für
ein erfolgreiches Theater

Die Theaterlandschaft Luzern hat eine reiche Geschichte – und entwickelt sich weiterhin dynamisch. Neue Formen von Theater und Tanz erfordern neue und flexible Infrastrukturen. Eine effiziente und bedürfnisgerechte Infrastruktur ist eine zentrale Grundlage für ein künstlerisch und wirtschaftlich erfolgreiches Theater. Das bestehende Theatergebäude an der Reuss ist das älteste noch bespielte Berufstheater der Schweiz. Jedoch wurde das Haus mehrfach substanziell umgebaut und entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Bauwerk. Das Gebäude lässt keine ökonomische Bewirtschaftung des Theaterbetriebs zu, begrenzt die Möglichkeiten künstlerischen Schaffens und beschränkt die Angebotsgestaltung für Sponsoren. Vor diesem Hintergrund werden verschiedene Projekt- und Standortalternativen geprüft.

Vision Theater Luzern –
TWL und NTI

Der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe ist beauftragt, zusammen mit den relevanten Partnern des Theaterplatzes Luzern die Grundlagenarbeit für eine neue Theater Infrastruktur (NTI) zu leisten. In einer gemeinsamen Vision wurden die folgenden Ziele formuliert:

- Neukonzipierung der Theaterlandschaft - «Theater Werk Luzern» (TWL)
- Schaffen neuer Theaterräumlichkeiten - «Neue Theaterinfrastruktur» (NTI)

Während das „Theater Werk Luzern“ die konzeptionellen und kulturpolitischen Rahmenbedingungen schafft, steht der Begriff „Neue Theaterinfrastruktur“ für den städtebaulichen und architektonischen Beitrag zu dieser Vision.

Vision Stiftung Salle Modulable

Genauso wie der Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Stadt Luzern hat die Stiftung Salle Modulable das Interesse, einen geeigneten Standort für ihre Vision „Salle Modulable“ zu finden. Die Stiftung hat das Ziel eine Salle Modulable als Veranstaltungsort für darstellende Künste in Luzern zu schaffen. In diesem neuen Theatergebäude mit einer Salle Modulable wird ein neuartiges flexibles Theaterumfeld geschaffen und Künstlerinnen und Künstlern eine einzigartige Plattform für Aufführungen und kreative Experimente zur Verfügung gestellt. In diesem neuen Gebäude soll das Luzerner Theater seine künftige Spiel- und Produktionsstätte finden sowie weitere Veranstaltungen, u.a. von Lucerne Festival und der Freien Theater- und Tanzszene stattfinden können. Dem lokalen und internationalen Publikum wird dadurch ein aussergewöhnliches Erlebnis geboten, welches auf dem guten Ruf des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL Luzern) und des Lucerne Festival aufbaut und diesen weiterentwickelt.

1.2 Ziele des Gesamtprojekts und der Standortevaluation

Gesamtprojekt: Gemeinsame
Infrastruktur – gemeinsames
Vorgehen

Das Ziel des Gesamtprojekts ist es, an einem geeigneten Standort eine neue Theaterinfrastruktur mit einer Salle Modulable zu erstellen. Diese soll den Bedürfnissen welche von der öffentlichen Hand und der Stiftung Salle Modulable definiert wurden entsprechen und die formulierten Visionen abdecken. Zudem soll die neue Theaterinfrastruktur auf die beschriebenen Entwicklungen antworten und auf zukünftige Entwicklungen flexibel reagieren können. Aufgrund der ähnlich gelagerten Interessenslagen des Zweckverbands und der Stiftung Salle Modulable hat man sich entschieden, die Realisierung der Salle Modulable im neuen Theatergebäude zu integrieren und daher in der Frage der Standortevaluation eng zu kooperieren.

Ziele Standortevaluation

Im Rahmen der Standortevaluation werden die drei Standorte „Theaterplatz“, „Inseli“ und „Motorboothafen“ (vgl. Kapitel 1.3) in Bezug auf ihre Eignung als Standort für die neue Theaterinfrastruktur untersucht.

Ziel – Grundlage für den
Standortentscheid

Das Ziel der Standortevaluation ist, den Standortentscheid der politischen Behörden vorzubereiten. Dazu werden Grundlagen erarbeitet, die in einem Beurteilungsgremium diskutiert werden. Das Beurteilungsgremium spricht eine Standortempfehlung zuhanden der schliesslich entscheidenden Behörde aus. Die Gremien sind in Kapitel 2.2 beschrieben.

Inhalte der Standortevaluation

Die Standortevaluation beinhaltet die Überprüfung und Beurteilung der Standorte in Bezug auf die Machbarkeit der neuen Theaterinfrastruktur. Entsprechend werden Flächenbedarf und das Flächenangebot einander gegenübergestellt sowie bauliche und baurechtliche Rahmenbedingungen geprüft. Dies auf der Grundlage von Volumen- und Raumstudien, die auf Basis der geforderten Ansprüche der künftigen Nutzenden entstanden sind. Im Weiteren wird das Potential der drei möglichen Standorte in Bezug auf städtebauliche und architektonische Fragestellungen sowie die kulturelle und funktionale Einbettung ins Umfeld beurteilt. Nicht zuletzt beinhaltet die Standortevaluation eine standortbezogene Überprüfung und Beurteilung projektspezifischer sowie betrieblicher Anforderungen von Seiten der Nutzerinnen und Nutzer. Insbesondere werden die internen Abläufe, projektspezifische Kosten und Schnittstellen zu anderen Projekten beurteilt.

1.3 Die drei Standorte

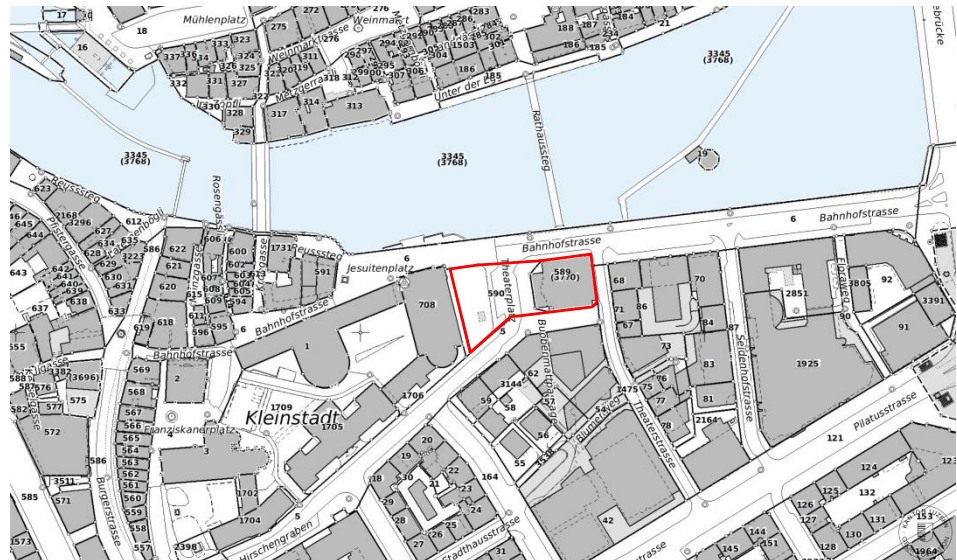
Drei Standorte in der Stadt
Luzern

Um die Vorstellungen der Akteure und das Ziel einer neuen Theaterinfrastruktur umsetzen zu können, wird ein entsprechendes Areal in der Stadt Luzern benötigt. Im Rahmen der vorliegenden Standortevaluation werden drei Standorte an zentraler Lage in der Stadt Luzern auf ihr Potential hin untersucht. Die drei Standorte wurden im Rahmen einer Vorevaluation, welche die städtische Baudirektion im Jahr 2014 vorgenommen hat, bestimmt. Alle Standorte befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand.

Theaterplatz

Der Standort „Theaterplatz“ liegt am oberen Ende der Bahnhofstrasse Luzern, an der Reuss, gegenüber der Jesuitenkirche und in unmittelbarer Nähe zur Kapellbrücke. Das im Rahmen der Standortevaluation untersuchte Areal besteht aus der Parzelle des heutigen Luzerner Theaters und der angrenzenden Parzelle des Theaterplatzes (vgl. Abbildung 1). Die Abbildung gibt den theoretischen Perimeter ohne die einzuhaltenden bau- und planungsrechtlichen Abstände wieder.

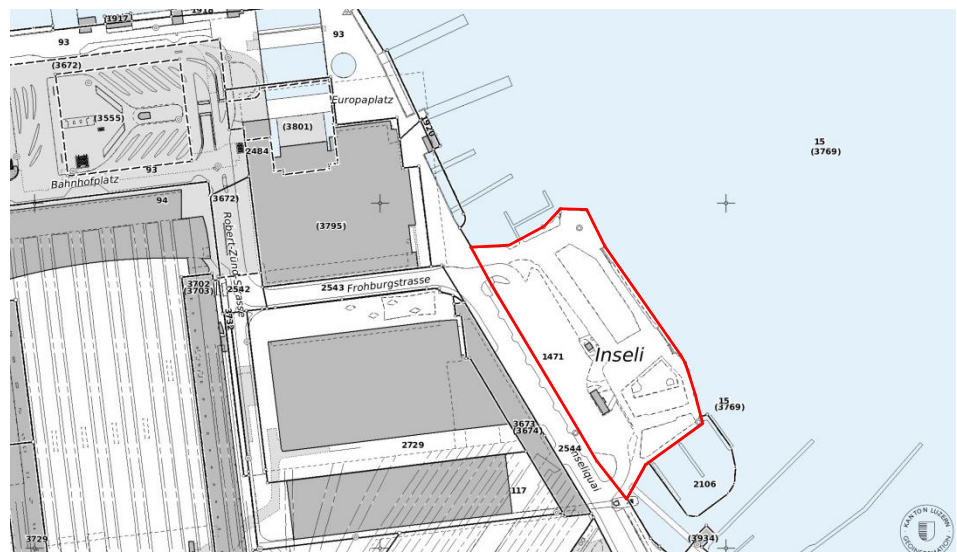
Abbildung 1: Standort Theaterplatz (Quelle: www.geoportal.lu.ch, Stand: 27.08.2015)



Inseli

Der Standort „Inseli“ befindet sich am Luzerner Seebecken, in unmittelbarer Nähe zum KKL Luzern und gegenüber der Universität Luzern am Inseli-quai. Der untersuchte Perimeter umfasst die gesamte Parzelle (vgl. Abbildung 2). Die Abbildung gibt den theoretischen Perimeter ohne die einzuhaltenden bau- und planungsrechtlichen Abstände wieder.

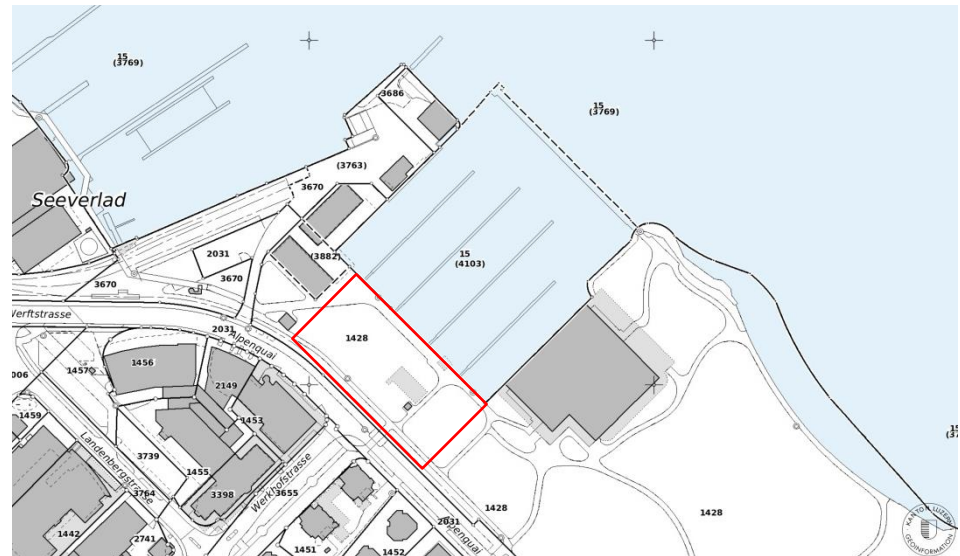
Abbildung 2: Standort Inseli (Quelle: www.geoportal.lu.ch, Stand: 27.08.2015)



Motorboothafen

Der Standort „Motorboothafen“ liegt am Luzerner Seebecken, am Alpenquai beim Motorboothafen in Luzern. Für die Standortevaluation ist ein Perimeter zwischen den Werftanlagen (u.a. St. Niklausen-Schiffgesellschaft-Genossenschaft) und der südöstlich gelegenen „Ufschötti“ definiert worden (vgl. Abbildung 3). Die Abbildung gibt den theoretischen Perimeter ohne die einzuhaltenden bau- und planungsrechtlichen Abstände wieder.

Abbildung 3: Standort Motorboothafen (Quelle: www.geoportal.lu.ch, Stand: 27.08.2015)

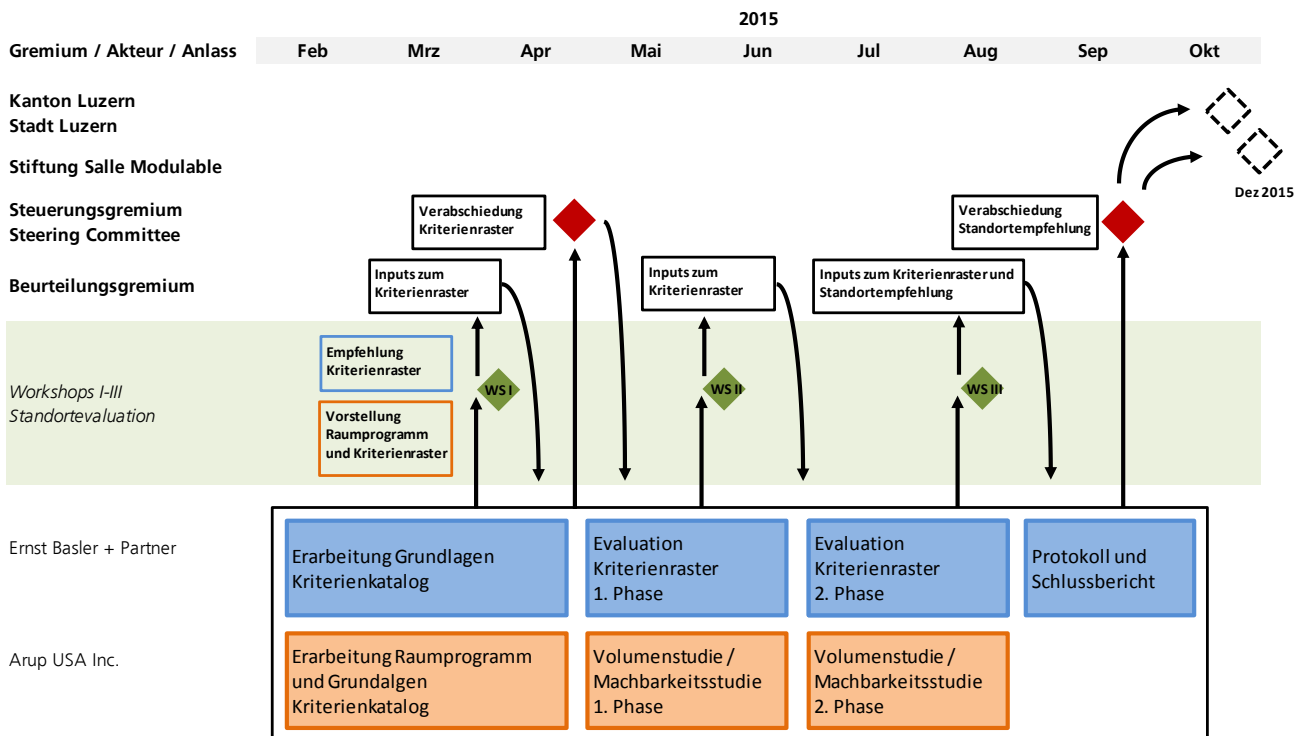


2 Methodik und Prozess

2.1 Beurteilungsprozess im Überblick

Abbildung 4: Ablauf
Beurteilungsprozess

Das Schema in der folgenden Abbildung 4 zeigt den Beurteilungsprozess der Standortevaluation im Überblick.



Erarbeitung Kriterienraster (WS I)

In einer ersten Phase ist ein Kriterienraster mit Beurteilungskriterien durch Ernst Basler+Partner (EBP) erstellt worden. Grundlage dafür war das Raumprogramm, welches gemeinsam von den Nutzerinnen und Nutzern sowie der Stiftung Salle Modulaire ausgearbeitet worden ist. Eine weitere Grundlage bildeten Gespräche die von EBP zusammen mit den Projektbeteiligten geführt wurden.

Concept Framework

Das „Concept Framework“ bzw. das Rahmenkonzept der Stiftung Salle Modulaire weist eine Reihe von Projektanforderungen aus, die aus Sicht der Stiftung relevant für den Bau eines Theaters mit einer Salle Modulaire sind. Ihre Erfüllung ist Teil der Bedingungen für die Schenkung, an die Stiftung zur Realisierung einer Salle Modulaire.

Der so entworfene Kriterienraster wurde im Workshop I (WS I) durch das Beurteilungsgremium beurteilt und ergänzt. Der bereinigte Kriterienraster wurde anschliessend vom Steuerungsgremium (Steering Committee) verabschiedet.

Beurteilung der Kriterien (WSII)

Die Beurteilungskriterien wurden in einem ersten Schritt durch EBP anhand verschiedener Grundlagen (vgl. Kapitel 2.6) beurteilt und vorgängig bewert-

tet. Im zweiten Workshop (WSII) ist die vorgängige Beurteilung von EBP durch das Beurteilungsgremium überprüft und verifiziert worden. Die zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse aus dem WS II wurden anschliessend in den Kriterienraster eingefügt.

Beurteilung der Kriterien (WSIII)

Der dritte Workshop (WSIII) diente analog dem WS II der Beurteilung und Verifizierung der vorgängigen Beurteilung durch EBP. Zusätzlich wurden im WS III der Kriterienraster durch das Beurteilungsgremium interpretiert, alle drei Standorte gewürdigt (vgl. Kapitel 3.3) und abschliessend eine Standortempfehlung durch das Beurteilungsgremium formuliert. Das Beurteilungsgremium hat schliesslich über die Standortempfehlung abgestimmt. (vgl. Kapitel 4.1).

Standortempfehlung durch
Beurteilungsgremium /
Steuerungsgremium

Die Standortempfehlung wird per Unterzeichnung des vorliegenden Berichtes durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums bestätigt. Die Standortempfehlung des Beurteilungsgremiums wird - zusammen mit dem gesamten vorliegenden Schlussbericht inkl. Anhang - anschliessend den beauftragenden Stellen zugeleitet und den Entscheidungsträgern als Entscheidungsgrundlage unterbreitet.

Entwicklung Raumprogramm

Das für die Standortevaluation relevante Raumprogramm wurde in einem ersten Schritt von den Nutzerinnen und Nutzern sowie der Stiftung Salle Modulable erarbeitet. Das Raumprogramm mit dem Stand Mai 2015 bildete die Basis für die Standortevaluation. In einem weiteren Schritt wurde – insbesondere mit dem Ziel die Baukosten zu reduzieren – das Raumprogramm überarbeitet. Dieses Raumprogramm mit Stand Oktober 2015 ist ebenfalls in diesem Bericht enthalten (vgl. Kapitel 2.6.2).

Vernehmlassung im
Beurteilungsgremium

Der Schlussbericht mit den aktualisierten Volumenstudien – basierend auf dem Raumprogramm vom Oktober 2015 – wurde im Beurteilungsgremium per Zirkularverfahren in die Vernehmlassung gegeben. Dadurch kann ausgeschlossen werden, dass sich die Standortempfehlung aufgrund des veränderten Volumens gegenüber der Empfehlung aus dem Workshop III geändert hat.

2.2 Zusammensetzung der Gremien

Nachfolgend sind die einzelnen Gremien mit ihren Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen aufgeführt.

Beurteilungsgremium:
Projektteam, Nutzervertreter und
Experten

Um eine möglichst umfassende und breit gefasste Standortempfehlung formulieren zu können, wurde ein Beurteilungsgremium aus verschiedenen Akteuren zusammengestellt. Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Projektteam, Nutzervertretern und Experten zusammen. Die einzelnen Personen des Beurteilungsgremiums haben jeweils ihre persönliche Einschätzung zu den einzelnen Kriterien und Standorten abgegeben – eine formelle Abstützung in ihren jeweiligen Institutionen ist, u.a. aus Zeitgründen, nicht erfolgt.

Projektteam	Das Projektteam zusammengesetzt aus Vertretern der Stadt Luzern und der Stiftung Salle Modulable obliegt die Verantwortung für die operative Steuerung des Teilprojekts Standortevaluation. Zudem ist der Kriterienraster durch das Projektteam abschliessend freigegeben und die Standortempfehlung des Beurteilungsgremiums an das Steuerungsgremium weitergeleitet worden. Das Projektteam besteht aus: • Rosie Bitterli, Chefin Kultur + Sport Stadt Luzern, Gesamtprojektleiterin NTI / TLW • Georgia Fotiou, Projektleiterin Salle Modulable (als Gast) • Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung Stadt Luzern, Teilprojektleiter Standort
Nutzervertreter	Die Nutzervertretung ist verantwortlich, dass die fachkundige und praxisbezogene Einschätzung zum Betrieb des Theaters in die Beurteilung miteinfliesst. Die Nutzervertretung besteht aus: • Peter Klemm, Technischer Direktor Luzerner TheaterLuzerner Theater • Stephanie Witschi, Projektleiterin Theater Werk Luzern TWL
Experten	Die Experten ergänzen das Beurteilungsgremium mit Wissen in unterschiedlichen Fachbereichen. Das Expertenteam setzt sich aus Personen der Verwaltungen von Stadt und Kanton Luzern und externen Spezialisten zusammen: • Dario Buddeke, Projektleiter Mobilität Stadt Luzern, Stadtverwaltung Luzern • Cony Grünenfelder, Kantonale Denkmalpflegerin Luzern, Kantonsverwaltung Luzern • Stefan Grebler, Dipl. Architekt HTL • Armando Meletta, Dipl. Arch. ETH, BSA, SIA, Präsident Stadtbaukommission • Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt Luzern, Stadtverwaltung Luzern • Andreas Rigert, Dipl. Arch. ETH, BSA, SIA • Gregor Schmid, Leiter Umweltschutz Stadt Luzern, Stadtverwaltung Luzern
Genehmigung Schlussbericht	Das Beurteilungsgremium genehmigt die Standortempfehlung mit seiner Unterschrift (vgl. Kapitel 5).

2.3 Planerteam und Projektsupport Standortevaluation

Planerteam	Das Planerteam der Arup USA Inc., beauftragt von der Stiftung Salle Modulable, ist für die Erarbeitung der Volumenstudien auf Basis des Raumprogramms an den drei Standorten verantwortlich. Zudem gibt Arup eine Einschätzung zu Erfüllung des Concept Frameworks an den drei Standorten ab.
------------	--

- Tateo Nakajima, Project Director
- Sarah Fronk, Project Manager
- James Finestone, Director, Architect
- Filippo Cefis, Architect

Projektsupport
Standortevaluation

Zur operativen Durchführung und fachlichen Unterstützung des Teilprojektes Standortevaluation ist EBP beauftragt worden. EBP entwickelte die Methodik der Standortevaluation, führte eine Vorbewertung verschiedener Kriterien durch und organisierte, moderierte und dokumentierte den Prozess.

- Iris Mathez, Projektleitung
- Claude Büechi, Bearbeitung
- Matthias Thoma, Qualitätssicherung

2.4 Kriterienraster

3 Hauptgruppen

Der Kriterienraster beinhaltet drei Hauptgruppen von Kriterien welche ein möglichst breites Spektrum an Kriterien ergeben.

Standort

Unter der Gruppe „Standort“ wurden Kriterien beurteilt, die den Standort aus übergeordneter Sicht beleuchten. Dabei sind unter anderem der Einfluss eines zukünftigen Projekts auf das Image der Stadt und die Region oder der Mehrwert für das Quartier beurteilt worden.

Städtebau / Umfeld

In der Gruppe „Städtebau/Umfeld“ werden sowohl das städtebauliche Potential z.B. in Bezug auf die freie Setzung des neuen Volumens oder auch das unmittelbare Umfeld und der Bezug zu benachbarten Grundstücken beurteilt. Weiter liegt der Fokus auf der Überprüfung der bau- und planungsrechtlichen sowie den bautechnischen Themen (Baugrund und Erschliessung mit Medien).

Projekt

In dieser Kriteriengruppe wird die mögliche bauliche Umsetzung sowie der Betrieb des Theaters anhand der vorliegenden Volumenstudie (vgl. Kapitel 2.6.1) beurteilt. Die Untergruppe Raumprogramm und Betrieb konzentriert sich dabei auf die Umsetzung von flächenmässigen und betrieblichen Anforderungen am entsprechenden Standort. Unter dem Thema Umsetzung und Wirtschaftlichkeit werden sowohl Schnittstellen zu anderen Projekten, politische Risiken und die Kosten betrachtet.

Concept Framework

Ein separater Punkt im Kriterienraster ist die Beurteilung des Standorts in Bezug auf das Rahmenkonzept (Concept Framework), welches die Zielsetzungen der Stiftung Salle Modulable enthält. Dieses Kriterium wurde durch Arup USA Inc. im Auftrag der Stiftung Salle Modulable bewertet.

2.5 Anwendung des Kriterienrasters

Kriterienraster als Hilfestellung
für eine strukturierte Diskussion
– keine mechanistische
Anwendung

Der Kriterienraster (vgl. Anhang) und die Beurteilung der Kriterien bildete die Basis der Standortempfehlung des Beurteilungsgremiums. Durch den Kriterienraster konnte eine Einschätzung des Potentials des jeweiligen Standorts aber auch möglicher Risiken und Defizite vorgenommen werden. Der Kriterienraster ermöglichte eine strukturierte Diskussion der Vor- und Nachteile der Standorte durch das Beurteilungsgremium. Hingegen wurde er nicht dazu verwendet, durch eine gesamthafte Aggregation aller Kriterien rechnerisch zu einem Ergebnis zu gelangen.

Methoden der Bewertung

Grundsätzlich wurde für die Vorbewertung der Kriterien durch EBP nach einer der folgenden drei Methoden vorgegangen:

Qualitative Einschätzung



Die qualitative Einschätzung erfolgte aufgrund von Recherchen und Gesprächen zum jeweiligen Kriterium. Grundlagen dafür waren Pläne, übergeordnete Entwicklungskonzepte und Berichte sowie Sitzungen mit relevanten Akteuren.

Quantitative Einschätzung



Für die quantitative Einschätzung von Kriterien dienten primär Karten (Distanzen) sowie Planunterlagen welche die Gebäudegrundfläche (GGF) oder die Erschliessung aufzeigen.

Rechtliche Rahmenbedingungen



Die rechtlichen Rahmenbedingungen fassen auf den relevanten kommunalen und kantonalen Gesetzestexten sowie den Auszügen aus dem Grundbuch.

Im Kriterienraster sind die Punkte jeweils mit einem Icon versehen, welches die Methode hinter der Beurteilung zeigt.

Bewertung mit „Ampelsystem“,
Rundung und Umgang mit
„schlechter Erfüllung“

Die Bewertung ist explizit nicht rechnerisch bzw. so, dass Punktzahlen zusammengezählt und einander gegenübergestellt wurden, erfolgt. Hingegen wird mittels der Darstellung über ein „Ampelsystem“ eine Übersicht generiert, die eine Beurteilung der Qualitäten des Standortes anhand des Gesamtbilds ermöglicht. Damit mehrere Teilkriterien zu einem Kriterium aggregiert werden können, wurde dem Farbcode ein Punktesystem unterlegt. Der Mittelwert der einzelnen Unterkriterien wurde gerundet. Folgende Punkte sind im Ampelsystem abgebildet:

Schlechte Erfüllung / Problem:	●	1 Punkt
Unterdurchschnittliche Erfüllung:	●	2 Punkte
Gute Erfüllung:	●	3 Punkte
Sehr gute Erfüllung:	●	4 Punkte

Wenn ein Teilkriterium eine ungenügende Bewertung (rote Ampel) erhält, wird ohne den Mittelwert zu beachten dem Kriterium eine rote Ampel (unterdurchschnittliche Erfüllung) zugewiesen, da es sich um ein Risiko handelt, welches zwingend für die weitere Planung zu beachten ist.

Anpassung der Beurteilung bei
massgeblich verändertem
Programm/Betrieb

Die Beurteilung der einzelnen Kriterien basiert auf dem beschriebenen Raumprogramm (vgl. Kapitel 2.6.1) und der Idee für ein neues Theater Luzern, gemäss Rahmenkonzept und weiteren Grundlagen aus dem Projekt NTI / TWL, wie sie im Sommer 2015 vorlagen.

2.6 Grundlagen und Quellen

Zur Beurteilung der einzelnen Kriterien wurden verschiedene Grundlagen und Quellen ausgewertet. Eine Liste der relevanten Dokumente ist dem Anhang (vgl. Kapitel 6.1) zu entnehmen.

2.6.1 Betriebliche Anforderungen

Mehr als ein Gebäude – Ort des
Austauschs

Ein Theatergebäude an einem Kulturstandort, wie sich Luzern versteht und wie er sich nach Vorstellung der Projektbeteiligten weiter entwickeln sollte, ist mehr als ein Gebäude, in dem Theatervorstellungen produziert und gespielt werden. Ein Theater ist ein Ort des Austausches, des Diskurses und der Auseinandersetzung mit Kunst, Kultur und Gesellschaft. In diesem Sinne ist ein Theater etwas in besonderem Masse „Urbanes“, Kristallisationspunkt einer städtischen, Kunst-interessierten Gesellschaft und Stadtgemeinschaft. Der Standort eines Theaters muss diese Rolle des Theaters unterstützen.

Um das nachfolgende Raumprogramm und die im Folgenden dargestellte Volumenstudie besser einordnen zu können, ist es zentral, die Abläufe sowie die räumlichen Anforderungen und den gesellschaftlichen Kontext eines Theaterbetriebes kurz zu beleuchten.

Notwendigkeit eines
Bühnenturms sowie Seiten- und
Nebenbühnen

Damit die gewünschten Illusionen und magischen Räume erschaffen werden können, von denen eine Aufführung lebt, wird sehr viel Platz (Fläche und Höhe) benötigt. Um Kulissen innert kürzester Zeit verschwinden zu lassen, ist ein Bühnenturm notwendig, was sich in der Höhenentwicklung eines Theaterbaus zeigt. Im gleichen Zusammenhang sind für die Logistik auf und um die Bühne, Räume neben und unter dieser notwendig.

Flächen für Publikum, Künstler
und Personal

Zu diesen für die Aufführung wichtigen räumlichen Anforderungen kommen Flächen für das Publikum, die Künstler und das Personal. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Schnittstelle zwischen dem Theaterbesucher und dem Theater in Form eines Foyers.

Anforderungen ans
Raumprogramm führen zu
einem grossen Gebäudevolumen

All diese Anforderungen gilt es in einem Raumprogramm zu vereinen. Dieses wiederum führt dazu, dass ein relativ grosses Gebäudevolumen realisiert werden muss, um den Anforderungen eines zeitgemässen und innovativen Theaterbetriebs gerecht zu werden.

Theaterschaffen soll im
gesellschaftlichen Kontext
stattfinden und bedingt eine
Zentrums Lage

Eine weitere Herausforderung besteht im räumlich gesellschaftlichen Kontext. So soll die Auseinandersetzung des Theaterschaffens mit der Gesellschaft in und mit ihr stattfinden. Zudem wünscht das Publikum eine sehr gute Erschliessung des Theaters. Beide Anforderungen führen dazu, dass

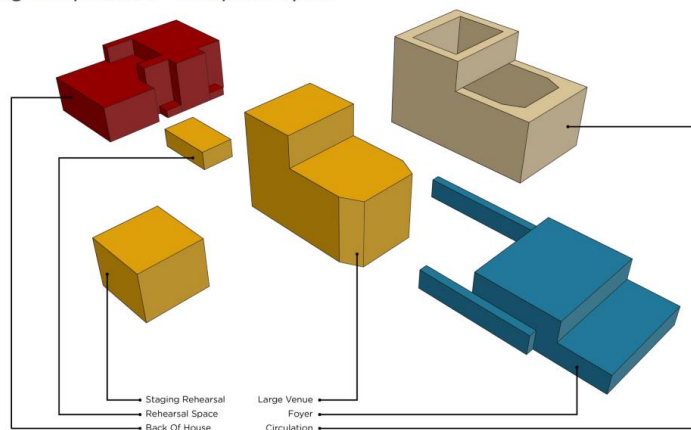
ein Theater trotz des hohen Raumbedarfs eine Zentrumslage benötigt und diese sucht.

Machbarkeitsstudie
Arup USA Inc.

Für die Beurteilung von städtebaulichen Gesichtspunkten, Flächen und betriebliche Abläufen, lieferten die Arbeiten im Rahmen der Machbarkeitsstudie der Arup USA Inc. im Auftrag der Stiftung Salle Modulable relevante Grundlagen. Wesentlich für das Volumen und den Flächenbedarf sind in erster Linie das Raumprogramm sowie die damit verbundenen betrieblichen Abläufe. Das für die Standortevaluation beurteilte Theater besteht aus den folgenden Volumen und Elementen (vgl. Abbildung 5), die optimale interne Abläufe ermöglichen und die Anforderungen von Seiten des Betriebs erfüllen. Dabei sind die zentralen Elemente der Bühnen und des Zuschauerraum in Gelb dargestellt. Das Foyer entspricht dem blauen Volumen und die zudienenden Räume (Umkleide, Büros, Aufenthaltsräume etc.) dem roten. Als weiteres Element wird die notwendige Erschliessung im braunen Volumen abgebildet.

Abbildung 5:
Raumkomponenten neues
Theater (Quelle: Arup USA Inc.)

Ideal Massing Components – Compact Layout

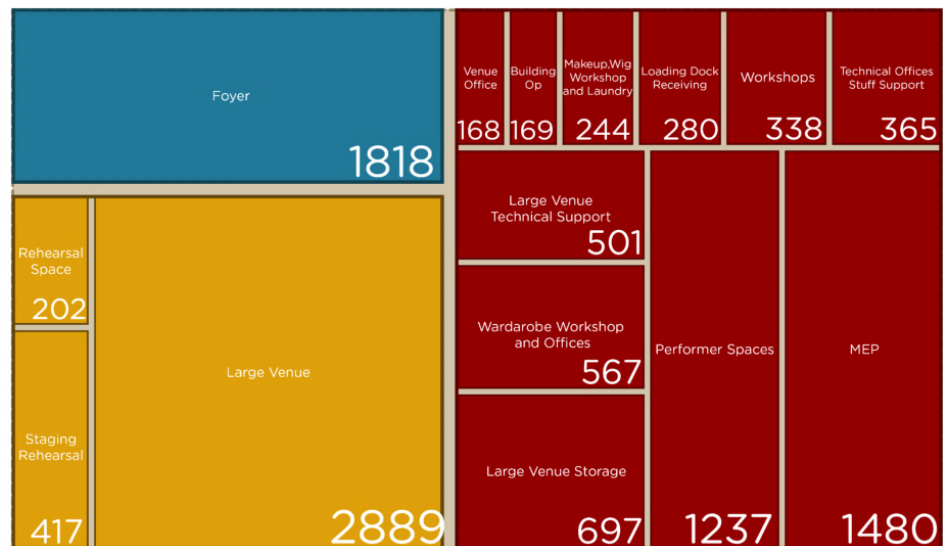


2.6.2 Raumprogramm

Neben den notwendigen Komponenten aus Abbildung 5 ist das Raumprogramm die essentielle Grundlage für die vorliegende Volumenstudie. Das entsprechende Raumprogramm mit Stand Mai 2015 (vgl. Abbildung 6) wurde über mehrere Phasen durch die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Stiftung Salle Modulable erarbeitet und schliesslich durch Arup USA Inc. ausformuliert und visualisiert. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Flächen für die Hauptnutzung nicht der Norm SIA 416 entsprechen.

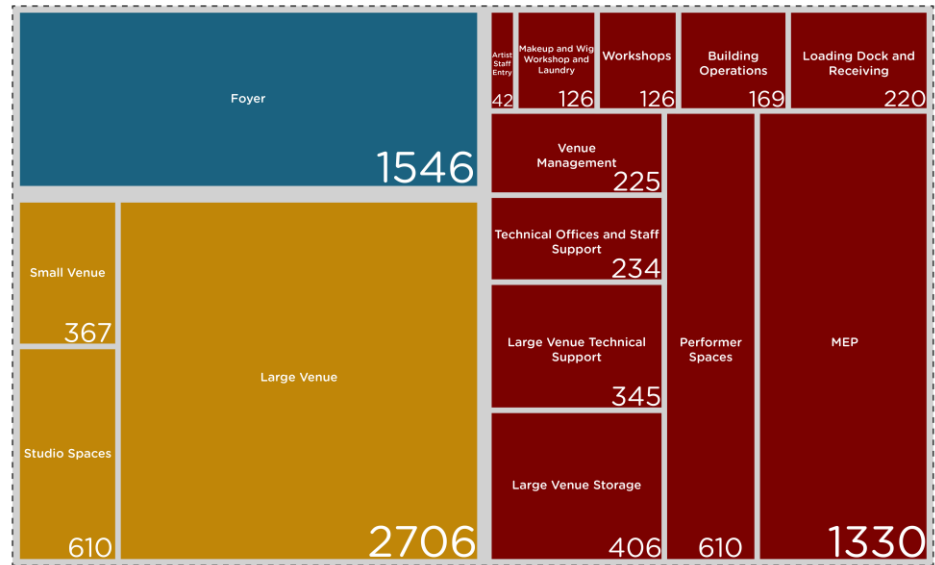
Das in Abbildung 6 dargestellte Raumprogramm entspricht dem Bearbeitungsstand Mai 2015. Dieses bildet die Grundlage für die Volumenstudien, welche im Rahmen der Standortevaluation durch Arup USA Inc. Erstellt wurden.

Abbildung 6: Raumprogramm
Stand Mai 2015
(Arup USA Inc.)



Parallel zur Standortevaluation erfolgte eine Reduktion des Raumprogramms, primär um die Baukosten zu reduzieren. Das aktuelle Raumprogramm ist in der folgenden Abbildung 7 dargestellt und entspricht dem Bearbeitungsstand vom Oktober 2015. Dieses bildet die Grundlage für die Volumenstudien, welche im Anschluss an den Workshop III durch Arup USA Inc. erstellt wurden (siehe Abschnitt 2.6.3).

Abbildung 7: Raumprogramm
Stand Oktober 2015 (Arup USA
Inc.)



2.6.3 Volumenstudien

Raumprogramm Stand 2015 –
Marginalien

Auf der Basis des Raumprogramms mit Stand Mai 2015 und der optimalen Anordnung der Volumen sind für alle drei Standorte Volumenstudien durchgeführt worden. Diese bildeten die Grundlage für die Standortevaluation. Da diese nicht mehr dem aktuellen Raumprogramm entsprechen, sind die Visualisierungen neben den nachfolgenden Abbildungen 8 - 13 als Marginalie dargestellt.

Raumprogramm Stand
September 2015 - Abbildungen

Die Volumenstudien, welche auf Basis des Raumprogrammes mit Stand Oktober 2015 im Anschluss an den Workshop III der Standortevaluation entwickelt wurden, sind in den nachfolgenden Abbildungen 8 – 13 festgehalten.

Unerheblicher Einfluss auf die
Volumen

Da die Anpassung der Flächen auf Basis des neuen Raumprogramms nur einen unerheblichen Einfluss auf die jeweiligen Volumen des Neubaus haben, hat sich das Beurteilungsgremium entschieden, keinen weiteren Workshop durchzuführen und die Erkenntnisse nur schriftlich festzuhalten. Dies, weil sich die Einschätzung in Bezug auf die Eignung der Standorte nicht verändert hat.

Standort Theaterplatz

Die Anordnung des Volumens am Standort Theaterplatz war für das Planerteam eine besondere Herausforderung, da aufgrund der Platzverhältnisse und um die interne Erschließung zu gewährleisten, eine vertikale Lösung entwickelt werden musste. Die Abbildung 8 zeigt die einzig mögliche Lösung zur Setzung des Volumens, wobei der Bereich des Foyers teilweise auf die oberen Ebenen angehoben werden musste. Ergänzend zur Entwicklung in die Höhe sind auch zwei volle Untergeschosse ausgebildet worden um die geforderten Flächen am Standort unterbringen zu können.

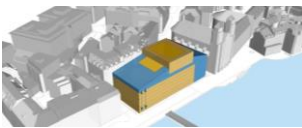


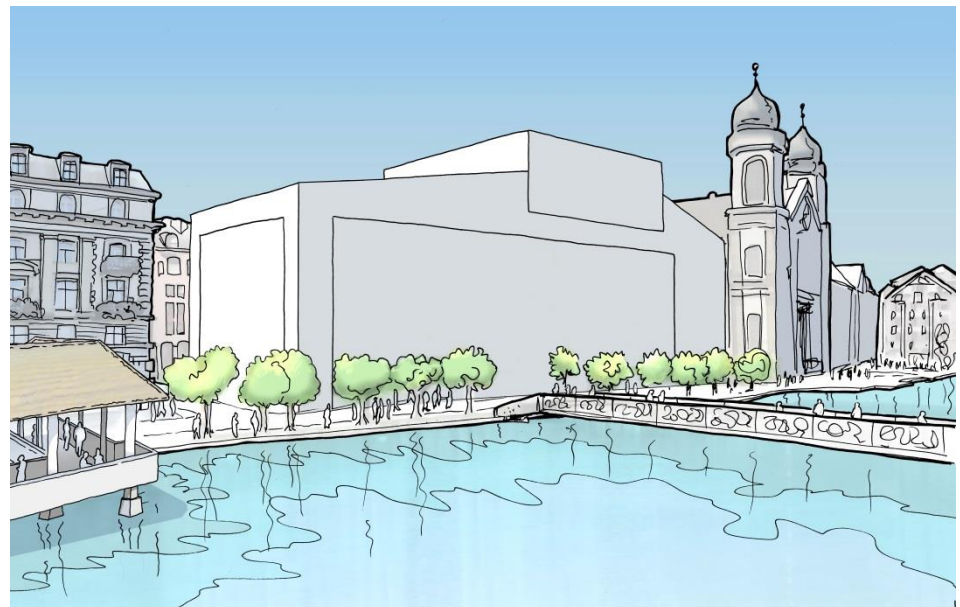
Abbildung 8: Volumen des Theaterneubaus am Standort Theaterplatz (Quelle: Arup USA Inc.)



Auf Abbildung 9 wird eine Visualisierung des Theaterneubaus aus Sicht der Kapellbrücke gezeigt.



Abbildung 9: Visualisierung des Theaterneubaus am Standort Theaterplatz (Quelle: Arup USA Inc.)



Standort Inseli

Die Herausforderung bei der Platzierung des Volumens am Standort Inseli ist, den Baumbestand möglichst zu erhalten und den Platz für eine neue Parkanlage zu schaffen. Die empfohlene Verortung des Volumens (vgl. Abbildung 10) vereint die beiden Anforderungen, indem das Volumen südlich der Parzelle zu liegen kommt. Aufgrund der Platzverhältnisse kann auf die Ausbildung von zusätzlichen Untergeschossen verzichtet werden.

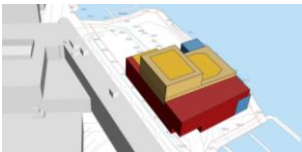


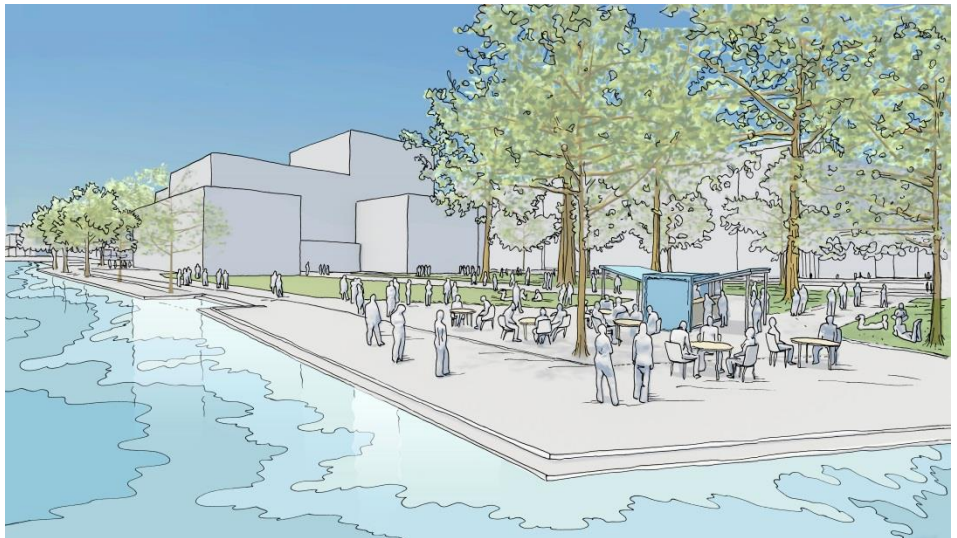
Abbildung 10: Volumen des Theaterneubaus am Standort Inseli (Quelle: Arup USA Inc.)



Die Abbildung 11 zeigt eine Visualisierung des Theaters vom Vierwaldstättersee aus.



Abbildung 11: Visualisierung des Theaterneubaus am Standort Inseli (Quelle: Arup USA Inc.)



Standort Motorboothafen

Das in Abbildung 12 gezeigte Volumen orientiert sich am länglich ausgewiesenen Perimeter. Die Platzverhältnisse am Standort Motorboothafen lassen eine Setzung des Volumens ohne Einschränkungen auf den Betrieb zu. Aufgrund der ausreichenden Platzverhältnisse kann auf die Ausbildung von zusätzlichen Untergeschossen verzichtet werden.

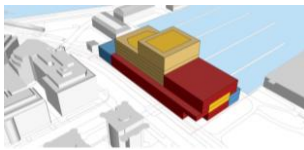
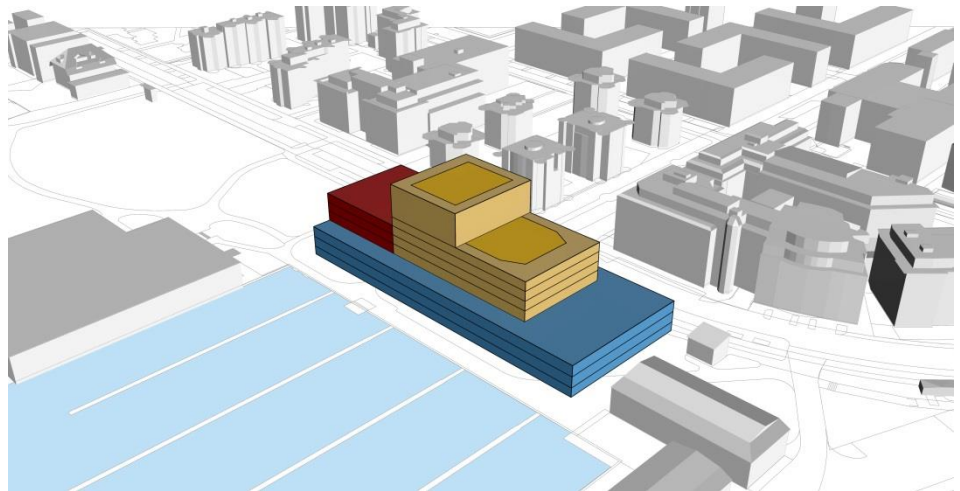


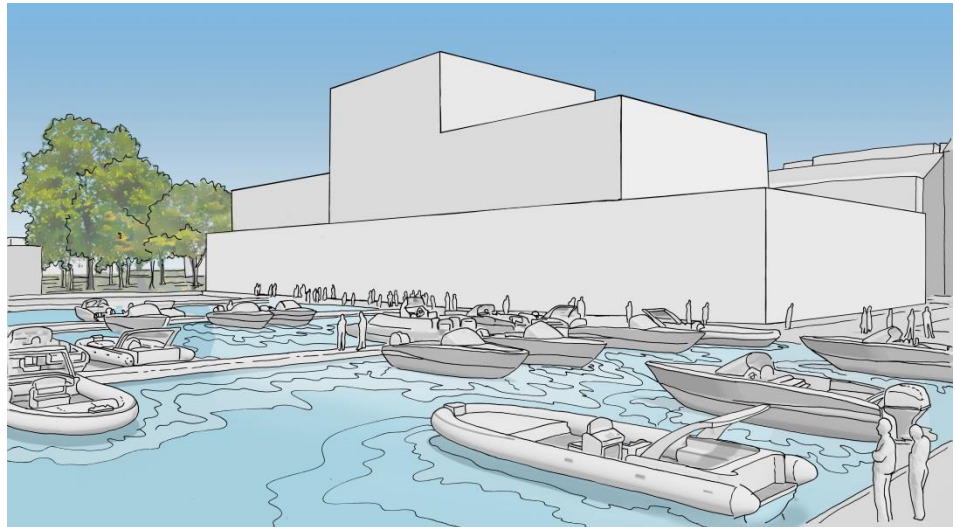
Abbildung 12: Volumen des Theaterneubaus am Standort Motorboothafen (Quelle: Arup USA Inc.)



Die Abbildung 13 zeigt eine Visualisierung des Theaters vom Motorboothafen aus mit Blickrichtung Süden.



Abbildung 13: Visualisierung des Theaterneubaus am Standort Motorboothafen (Quelle: Arup USA Inc.)



3 Standortbeurteilung

3.1 Beurteilung anhand des Kriterienrasters

Potential der Standorte
ausgelotet

Anhand des Kriterienrasters bzw. über die Einschätzung der einzelnen Kriterien konnte das Potential der drei untersuchten Standorte in Bezug auf die Realisierung eines Theaterneubaus ausgelotet werden. Die folgende Zusammenfassung bietet eine grobe Übersicht über die Resultate der Standortevaluation mittels des Kriterienrasters. Die detaillierten Resultate sind dem Anhang 6.2 dieses Berichtes zu entnehmen.

Unterschiedliche
architektonische und
städtebauliche Spielräume

Die architektonischen Spielräume und die potenzielle Ausstrahlung eines neuen Theaters in Stadt, Region und darüber hinaus sind an den Standorten unterschiedlich zu beurteilen. Das Inseli profitiert von der prominenten Seelage. Der Motorboothafen kann die Seelage ebenfalls nutzen – aufgrund des weniger sensiblen Umfeldes sind hier die architektonischen Spielräume grösser. Ein Projekt am Standort Theaterplatz ist mit dem bestehenden historischen Ensemble konfrontiert. Ein sehr geringer Abstand zur Jesuitenkirche und das für den zeitgemässen Betrieb notwendige grosse Gebäudevolumen sind ein starker Eingriff in das bekannte Stadtbild.

Grosse Unterschiede bezüglich
Platzverhältnisse – Theaterplatz
mit Einschränkungen

Werden die drei Standorte aus übergeordneter Sicht betrachtet, zeigen sich keine frappanten Unterschiede. Anders sieht es bei der Beurteilung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Parzellengrösse aus. Hier sind die Schwächen des Theaterplatzes am deutlichsten sichtbar. So haben die Platzverhältnisse am Theaterplatz – ergänzend zu einem kritisch einzuschätzenden Einfluss auf das Stadtbild – einen massgeblichen negativen Einfluss auf die betrieblichen Abläufe.

Umfeldattraktivität und
Erschliessung beim
Motorboothafen suboptimal

Bezüglich Umfeldattraktivität sind die beiden Standorte Theaterplatz und Inseli durchaus vergleichbar. Sie profitieren von sehr zentralen Lagen in Nutzungsdurchmischten Gebieten. Bezüglich Umfeldattraktivität zeigt vor allem der Standort Motorboothafen gewisse Defizite. Eine Theaternutzung an diesem Standort wäre isoliert – Wohnnutzungen sowie (Wasser-)Sport und Freizeit prägen das Umfeld. Die Erschliessung insbesondere mit Fusswegen ist heute noch schwach ausgebildet.

Anspruchsvoller Baugrund

An allen drei Standorten kritisch zu beurteilen ist der Baugrund, welcher aufgrund von Grundwasser und den geologischen Gegebenheiten als sehr schwierig einzustufen ist.

Alternative Standorte für
bestehende Nutzungen –
insbesondere beim Inseli und
Motorboothafen

Was die Umsetzung und die Wirtschaftlichkeit der Projekte anbelangt, sind die drei Standorte vergleichbar. Ein kritischer Punkt sind bestehende Nutzungen, für welche alternative Standorte gefunden werden müssen. Dies trifft insbesondere auf die Carparkplätze beim Standort Inseli, die Mäas und die Parkplätze beim Motorboothafen zu. Weitere temporäre Nutzungen des Freiraums im Umfeld vom Inseli und dem Motorboothafen (Ufschötti) sind weiterhin möglich.

3.2 Übereinstimmung mit Concept Framework

Separates Kriterium Concept Framework	Ein separates Kriterium welches durch die Arup USA Inc. beurteilt wurde, ist die Übereinstimmung der einzelnen Standorte mit dem Concept Framework. Dabei wurde folgende Einschätzung vorgenommen:
Einschätzung Theaterplatz	Der Standort Theaterplatz erfüllt die Anforderungen des Concept Framework nicht. Die engen Platzverhältnisse lassen einen betrieblich effizienten Ablauf, wie es im Concept Framework angestrebt wird, nicht zu.
Einschätzung Inseli	Der Standort Inseli erfüllt die Anforderungen des Concept Framework in allen Kriterien.
Einschätzung Motorboothafen	Der Standort Motorboothafen erfüllt die Anforderungen des Concept Framework nicht. Der Zugang für den Langsam- und Fussgängerverkehr über den Werftsteg steht im Konflikt mit den Anforderungen aus dem Concept Framework, welches vorgibt, dass der Veranstaltungsort einen Bestandteil des "Luzern-Erlebnisses" internationaler Besucherinnen und Besucher bildet und ab dem Bahnhof Luzern leicht zu Fuss erreichbar ist.

3.3 Zusammenfassende Würdigung der Standorte

Wichtigste Vor- und Nachteile	Vor dem Hintergrund der erfolgten Beurteilung der Standorte anhand des Kriterienrasters wird im Folgenden eine zusammenfassende Würdigung der Standorte vorgenommen. Die Würdigung beinhaltet die aus Sicht des Beurteilungsgremiums wichtigsten Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte sowie Planungshinweise die bei einer Umsetzung des Projekts am gewählten Standort zwingend zu beachten sind. Die Würdigung basiert auf der Diskussion des Beurteilungsgremiums im Rahmen des WS III am 19. August 2015:
-------------------------------	---

Theaterplatz

Vorteile Theaterplatz	• Der Standort bietet Kontinuität und Vertrautheit – der Standort ist als „Kulturstandort“ etabliert • Der Standort ist sehr zentral und attraktiv an der Reuss gelegen und in die Altstadt eingebunden • Der Standort ist ideal als Ort der Begegnung und des kulturell-künstlerischen Austausches geeignet
Nachteile Theaterplatz	• Das vorgegebene Raumprogramm ist auf der Parzelle nicht erfüllbar und es muss mit Einschränkungen der betrieblichen Abläufe gerechnet werden. Zudem führt das Volumen des Theaterneubaus am Standort Theaterplatz zu einer starken Beeinträchtigung des Stadtbilds, insbesondere was den Abstand zur denkmalgeschützten Jesuitenkirche betrifft • Die Grösse der Parzelle lässt keine Möglichkeit für die Gestaltung eines attraktiven Aussenraums zu

- Wichtige Wegachsen (Durchlässigkeit) für den Langsamverkehr werden bei der Umsetzung des Projekts beeinträchtigt
 - Aufgrund der vorherrschenden Platzverhältnisse ist die Anlieferung mit Lastwagen schlecht lösbar
 - Während des Baus muss ein Provisorium für den laufenden Theaterbetrieb gefunden werden, was zu erheblichen Kosten führt
 - Das bestehende Pumpwerk Theaterplatz muss in das Theater integriert oder neu erstellt werden
 - Die Chance zur Schaffung eines attraktiven Freiraums in der Innenstadt entfällt.
 - Die Anforderungen des Concept Framework werden an diesem Standort nicht erfüllt
- Planungshinweise
Theaterplatz
- Um das Projekt am Theaterplatz umsetzen zu können, müsste das formulierte Raumprogramm sehr stark reduziert und redimensioniert werden (zirka 50 Prozent)
 - Der Einbettung des Projekts und dessen Massstäblichkeit wäre bei der Planung grösste Aufmerksamkeit zuzumessen

Inseli

- Vorteile Inseli
- Die Parzelle bietet ausreichend Platz für das definierte Raumprogramm
 - Auf dem Inseli kann ein attraktiver städtischer Freiraum kreiert werden, welcher bezüglich Fläche dem heutigen Angebot entspricht, weiterhin attraktive Freizeitnutzungen zulässt und der im Zusammenspiel mit dem Theater konzipiert werden kann
 - Die Seelage des Standortes unterstützt die Profilierung des Theaters und die Positionierung der Stadt Luzern als Kulturstandort
 - Während des Baus muss kein Provisorium für den laufenden Theaterbetrieb gefunden werden, was die Kosten reduziert
 - Durch das Freispielen des Theaterplatzes könnte ein neuer und zentraler Freiraum im Zentrum der Stadt geschaffen werden
 - Der Theaterneubau bietet die Chance für die Verlegung und die Aufwertung des Carparkplatzes
 - Der Standort entspricht den Anforderungen aus dem Concept Framework und eine städtebauliche Geste wird umgesetzt
- Nachteile Inseli
- Ein der Bevölkerung der Stadt Luzern vertrauter Ort wandelt sich, der heute bestehende Freiraum wird umgeformt und neugestaltet.
 - Bestehende, im Bewusstsein der Bevölkerung verankerte Nutzungen werden teilweise verdrängt; Alternativen dafür sind nötig und müssen so rasch als möglich aufgezeigt werden
 - Die politische und gesellschaftliche Akzeptanz zu schaffen, ist sehr anspruchsvoll
- Planungshinweise
Inseli
- Der Perimeter des Theaters und die Anordnung des Volumens auf der Baurechtsparzelle müssen im Rahmen des Architekturwettbe-

werbs geklärt werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch das Zusammenspiel des Gebäudes und des Aussenraums

- Alternativstandorte für die Carparkplätze und die Mäas sowie evtl. andere Nutzungen müssen gefunden werden
- Die Höhenentwicklung ist aus baurechtlicher Sicht sowie betreffend städtebaulicher Einordnung und hinsichtlich Gewässerabstand und Gestaltung des Uferzugangs sorgfältig zu vertiefen
- Mit dem vorhandenen Freiraum mit Baumbestand sowie dem Landschaftsschutz ist sorgfältig umzugehen
- Der Neubau lässt sich nur bei einer Ablehnung der eingereichten Initiative „Lebendiges Inseli statt Blechlawine“ realisieren

Motorboothafen

Vorteile Motorboothafen

- Das Theater kann als Katalysator für die Entwicklung des linken Seeufers und des Quartiers wirken
- Der Standort bietet architektonische Spielräume
- Der Standort erfüllt die Anforderungen des Raumprogrammes
- Eine Verdrängung bekannter und im Bewusstsein der Bevölkerung verankerter Nutzungen findet nur beschränkt statt
- Durch das Freispielen des Theaterplatzes könnte ein neuer und zentraler Freiraum im Zentrum der Stadt geschaffen werden
- Während des Baus muss kein Provisorium für den laufenden Theaterbetrieb gefunden werden, was die Kosten reduziert

Nachteile Motorboothafen

- Ein attraktiver Aussenraum lässt sich am Standort nur beschränkt umsetzen
- Dem Standort fehlt eine hohe Umfeldattraktivität, Nutzung des Theaters ist fremd im von Wohnnutzungen geprägten Umfeld
- Unattraktive Fussgängererschliessung vom Bahnhof Luzern / KKL Luzern zum Standort
- Das vorhandene Regenklärbecken muss im Zusammenhang mit dem Bau des Theaters in dieses integriert oder neu erstellt werden
- Der Standort ist im Vergleich zu den anderen Standorten weiter weg vom Bahnhof / Zentrum
- Konflikte mit den bestehenden Abläufen insbesondere der Anlieferung am Motorboothafen sind wahrscheinlich
- Die Anforderungen des Concept Framework werden an diesem Standort nicht erfüllt, insbesondere die bedingte Umfeldattraktivität und die erschwerte Erreichbarkeit für Fussgänger, stehen dem im Concept Framework definierten „Luzern-Erlebnis“ im Wege

Planungshinweise Motorboothafen

- Die Höhenentwicklung ist aus baurechtlicher Sicht sowie betreffend städtebaulicher Einordnung und hinsichtlich Gewässerabstand und Gestaltung des Uferzugangs sorgfältig zu vertiefen
- Die Verbindung / Anbindung ans Zentrum ist zu vertiefen
- Ein Alternativstandort für die Parkplätze ist zu evaluieren

4 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und Ausblick

4.1 Empfehlungen

Auf Basis der Beurteilung des Kriterienrasters (vgl. Kapitel 3.1) sowie der Würdigung der Standorte (vgl. Kapitel 3.3) hat das Beurteilungsgremium die folgenden vier Empfehlungen am WS III vom 19. August 2015 formuliert und zur Abstimmung gebracht.

Empfehlung 1

Der Standort Inseli hat klar das grösste Potential als Standort für die neue Theaterinfrastruktur und wird einstimmig als Standort empfohlen.

Aufgrund des attraktiven Umfeldes und der Lage am See, der zentralen städtischen Lage und dem vorhandenen Frei- und Grünraum eignet sich der Standort Inseli ausserordentlich gut für eine Theaternutzung mit einem kombinierten öffentlichen Aussenraum. Die Empfehlung des Standorts basiert zudem auf dem ausreichenden Platzangebot, welches die Umsetzung eines neuen Theaters mit seinen betrieblichen Anforderungen optimal erfüllen kann.

Empfehlung 2

Es wird einstimmig empfohlen, gleichzeitig zur Empfehlung 1, den Theaterplatz zu Gunsten eines öffentlichen Freiraums frei zu spielen.

Durch die Realisierung des Theaters am Standort Inseli kann die Chance genutzt werden, einem zentralen und attraktiven Begegnungsort mehr Raum zu verschaffen. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums sollte die Stadt Luzern die Chance nutzen und das Gremium empfiehlt deshalb, den Theaterplatz künftig als öffentlich genutzten Freiraum frei zu spielen und somit das Theatergebäude ersatzlos abzubauen.

Empfehlung 3

Der Standort Theaterplatz ist ungeeignet und wird einstimmig nicht als Standort empfohlen.

Aufgrund der Platzverhältnisse und dem städtebaulichen Kontext im historischen und denkmalgeschützten Umfeld lässt sich das Projekt an diesem Standort nicht realisieren. Der Platz ist für das geplante Raumprogramm und Volumen zu klein. Ergänzend zu Einschränkungen der betrieblichen Abläufe und der notwendigen Verlegung der Bereiche des Foyers ins oberste Geschoss werden durch die vertikale Organisation des Betriebs Nutzungen in die Untergeschosse verlegt, welche so – falls sie auch dem Aufenthalt von Menschen dienen – nicht bewilligungsfähig sind.

Empfehlung 4	Der Standort Motorboothafen ist ungeeignet und wird grossmehrheitlich nicht als Standort empfohlen (8 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 2 Enthaltungen). Die Lage des Standorts Motorboothafen mit seiner eher geringen Umfeldattraktivität und der bedingt geeigneten Fussgängererschliessung bietet für das Projekt keinen optimalen Standort.
Beurteilung durch einzelne Mitglieder	Die Empfehlungen wurden von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unterstützt, aber (noch) nicht von deren Institutionen. Entsprechend sind die persönlichen Einschätzungen der Mitglieder des Gremiums in Beurteilung und Empfehlung eingeflossen.
Beurteilung auf Basis Raumprogramm und Anforderungen	Die Beurteilung und die Empfehlungen sind vor dem Hintergrund des beschriebenen Raumprogramms und der Idee der „Salle Modulable“ erarbeitet worden. Ein anderes Raumprogramm oder veränderte betriebliche Anforderungen hätten Einfluss auf die Bewertung einzelner Kriterien.

4.2 Ausblick

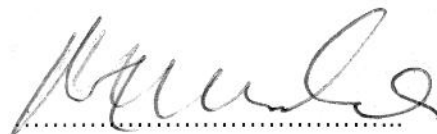
Fundierte Grundlage für Entscheidungsgremium und nachfolgenden politischen Prozess	Die vom Beurteilungsgremium formulierten Empfehlungen liefern eine fundierte Entscheidungsgrundlage für den weiteren Prozess. Das Entscheidungsgremium kann gestützt auf den vorliegenden Bericht eine Standortempfehlung zuhanden der Entscheidungsträger aussprechen. Der nachfolgende politische Prozess fundiert entsprechend auf sorgfältig erarbeiteten Grundlagen und einer breit abgestützten Entscheidungsfindung.						
Weitere Schritte	Folgende Termine (vgl. Tabelle1) sind für das weitere Vorgehen geplant.						
Tabelle 1: Termine Weiteres Vorgehen	<table> <tr> <td>Vorstellung der Resultate vor der Stadtbaukommission</td><td>25.09.2015</td></tr> <tr> <td>Anschliessend Zuleitung des Berichtes an die Auftraggeberin (Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern bzw. Stadt Luzern)</td><td>25.09.2015</td></tr> <tr> <td>Beschlussfassung des Stadtrates von Luzern zuhanden Parlament und Stimmberechtigte (im Rahmen eines Beschlusses über einen entsprechenden Baurechtsvertrag).</td><td>14.10.2015</td></tr> </table>	Vorstellung der Resultate vor der Stadtbaukommission	25.09.2015	Anschliessend Zuleitung des Berichtes an die Auftraggeberin (Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern bzw. Stadt Luzern)	25.09.2015	Beschlussfassung des Stadtrates von Luzern zuhanden Parlament und Stimmberechtigte (im Rahmen eines Beschlusses über einen entsprechenden Baurechtsvertrag).	14.10.2015
Vorstellung der Resultate vor der Stadtbaukommission	25.09.2015						
Anschliessend Zuleitung des Berichtes an die Auftraggeberin (Zweckverband Grosse Kulturbetriebe Kanton Luzern bzw. Stadt Luzern)	25.09.2015						
Beschlussfassung des Stadtrates von Luzern zuhanden Parlament und Stimmberechtigte (im Rahmen eines Beschlusses über einen entsprechenden Baurechtsvertrag).	14.10.2015						

5 Genehmigung Bericht

Folgende stimmberechtigte Personen mit Einsitz im Beurteilungsgremium bestätigen die Empfehlung und genehmigen den Bericht.

Rosie Bitterli

Chefin Kultur + Sport, Gesamt-
projektleiterin NTI / TLW



Georgia Fotiou

Projektleiterin Salle Modulable



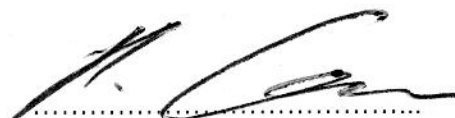
Ruedi Frischknecht

Leiter Stadtentwicklung
Stadt Luzern
Teilprojektleiter Standort



Peter Klemm

Technischer Direktor
Luzerner Theater Luzern



Stephanie Witschi

Projektleiterin Theater Werk
Luzern TWL



Dario Buddeke

Projektleiter Mobilität
Stadt Luzern



Cony Grünenfelder

Kantonale Denkmalpflegerin
Luzern



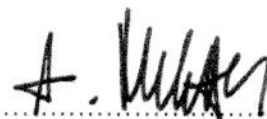
Stefan Grebler

Dipl. Architekt HTL



Armando Meletta

Dipl. Arch. ETH, BSA, SIA,
Stadtbaukommission



Jürg Rehsteiner

Stadtarchitekt Luzern



Andreas Rigert

Dipl. Arch. ETH, BSA, SIA



Gregor Schmid

Leiter Umweltschutz
Stadt Luzern



6 Anhang

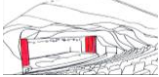
6.1 Quellen und Grundlagen

Verwendete Quellen

Name des Dokuments	Art	Verfasser / Herausgeber	Datum / Stand
Auszug ISOS_2536	Bericht	Bundesamt für Kultur (BAK)	01.10.2005
Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern	Systematische Rechtssammlung	Stadt Luzern	01.01.2015
Denkmalpflegerisches Gutachten Bahnhofstrasse	Bericht	Stadt Luzern Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz	18.05.2015
ESP Bahnhof Luzern	Bericht	ARGE ecoptima + ewp	01.06.2013
Gefahrenkarte LU alle	Plan	Kt. Luzern Verkehr und Infrastruktur	14.04.2015
Geologisch-Geotechnischer Kurzbeschrieb Baugrundverhältnisse	Bericht	Keller + Lorenz AG	08.06.2015
Gewässerschutzkarte	Plan	Kt. Luzern Umwelt und Energie	16.04.2015
Grundbuchauszüge und Dienstbarkeiten			
Hochwassergefahr h	Plan	Kt. Luzern Verkehr und Infrastruktur	14.04.2015
Kataster Altlasten	Plan	Kt. Luzern Umwelt und Energie	16.04.2015
Kt. Denkmalverzeichnis u. Bauinventar	Plan	Denkmalpflege und Archäologie	16.04.2015
Lärmschutz-Verordnung	Verordnung	Schweizerische Eidgenossenschaft	01.02.2015
Leitungskataster der Stadt Luzern	Plan	Stadt Luzern Geoinformationszentrum	21.04.2015
Mobilitätsstrategie der Stadt Luzern	Bericht	Stadtrat Luzern	12.03.2014
Parkplatzerhebung	Auszug Datenbank	Stadt Luzern, Tiefbauamt	01.06.2015
Parkplatzreglement für die Stadt Luzern	Systematische Rechtssammlung	Stadt Luzern	03.01.1986
Prov. Bauinventar der Stadt Luzern	Plan	Stadt Luzern Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz	12.06.2015
Strassen Emissionskarte Kt. Luzern	Plan	Kt. Luzern Umwelt und Energie	15.04.2015
Veloparkierungskonzept Innenstadt Luzern	Bericht	planum biel ag	06.03.2015

6.2 Kriterienraster

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Ebene	Nr.	Kriterium	Erläuterung	Indikator / Quelle		Bewertung		
					Beurteilt im Workshop (WS)	Theaterplatz	Insel	Motorboothafen
Standort								
	1	Standort aus übergeordneter Sicht						
	1.1	Beitrag zum Image von Stadt + Region	Besteht am Standort Potential hinsichtlich der Lage, Ausstrahlung und Vermarktung der NTI?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	1.2	Einfluss auf die Reputation Theater Luzern	Bietet der Standort das Potential für grosse architektonische Gestaltungsfreiheit, die Rekrutierung von Personal und erfolgreiches Marketing?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	1.3	Synergiepotential zu anderen Kulturstätten	Bietet der Standort Synergiepotential aufgrund der räumlichen Nähe zu anderen Theaternutzungen?	Quantitative Einschätzung / Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	1.4	Potential bez. Quartierentwicklung	Verfügt ein Projekt an diesem Standort über das Potential eine positive Entwicklung in der Umgebung anzustossen?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	1.5	Architektonischer Mehrwert für das Quartier	Kann das Projekt zur architektonischen Aufwertung des Quartiers beitragen?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	1.6	Verpflegungs- und Dienstleistungsangebot	Besteht ein umfangreiches Dienstleistungsangebot bez. Essen, Trinken, Übernachten in der direkten Umgebung?	Quantitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
Städtebau / Umfeld								
	2	Umfeld						
	2.1	Städtebauliches Potential	Bietet der Standort Potential bezüglich der freien Anordnung des Volumens, der städtebaulichen Ausstrahlung und der Auswirkung auf den urbanen Charakter des Ortes?	Quantitative Einschätzung / Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	2.2	Sicht- und Auffindbarkeit	Kann das Theater am Standort von der bestehenden Besucherfrequenz und der optimalen Zugänglichkeit profitieren?	Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	2.3	Verkehrsführung	Ist die Erschliessung und Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmittel und dem Langsamverkehr gewährleistet?	Qualitative Einschätzung (WS 2) / Quantitative Einschätzung (WS 3)	WS 2 / 3	●	●	●
	2.4	Immissionen und Emissionen, Biodiversität	Ist am Standort mit Einschränkungen in Bezug auf Lärm zu rechnen? Kann ein positiver Einfluss bzgl. Biodiversität erreicht werden?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	2.5	Immissionen während der Bauphase	Wie sind die Auswirkungen am Standort auf die Umgebung während der Bauphase zu werten?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	3	Grundstück						
	3.1	Potential der Aussenflächen	Bietet die Parzelle genügend Potential für öffentliche Nutzungen und Aussenräume?	Quantitative Einschätzung (Inputs aus WS 2 notwendig)	WS 2	●	●	●
	3.2	Erweiterbarkeit	Sind auf der Parzelle nach der Realisierung Flächenreserven vorhanden?	Quantitative Einschätzung (Inputs aus WS 2 notwendig)	WS 2	●	●	●
	3.3	Baurechtliche Rahmenbedingungen	Entspricht die Zone der beabsichtigten Nutzung?	Rechtliche Einschätzung	WS 2	●	●	●
	3.4	Einschränkungen Gewässerraum und Bauabstände	Bestehen bauliche Einschränkungen aufgrund der Nähe zu Gewässern oder bestehenden Gebäuden?	Rechtliche, qualitative und quantitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	3.5	Baugrund	Bestehen am Standort Einschränkungen in Bezug auf den Baugrund, Dienstbarkeiten, bestehende Bauten, Altlasten und Archäologie?	Rechtliche, qualitative und quantitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	3.6	Denkmal- und Ortsbildschutz	Sind bauliche Einschränkungen aufgrund des Denkmal- und Ortsbildschutzes zu erwarten?	Rechtliche Einschätzung / Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	3.7	Landschaftsschutz	Sind bauliche Einschränkungen aufgrund des Landschaftsschutzes zu erwarten?	Rechtliche Einschätzung	WS 3	●	●	●
	3.8	Erschliessung des Areals mit Medien	Ist das Areal mit den erforderlichen Medien erschlossen? Ist Potential für die Erschliessung mit Fernwärme, Seewasserwärme etc. vorhanden?	Qualitative Einschätzung	WS 2	●	●	●
	3.9	Besondere bauliche Massnahmen	Sind besondere bauliche Massnahmen aufgrund des Standorts erforderlich?	Qualitative Einschätzung (Vorläufige Einschätzung)	WS 2 / 3	●	●	●
Projekt								
	4	Raumprogramm und Betrieb						
	4.1	Realisierbarkeit in Bezug auf das Raumprogramm	Sind die im Raumprogramm vom Juli 2015 formulierten Anforderungen an Flächen und Volumen am Standort realisierbar?	Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	4.2	Internes Entwicklungspotential und Flexibilität	Bietet das Projekt die notwendige Flexibilität um auf Änderungen von betrieblichen Anforderungen zu reagieren?	Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	4.3	Betriebliche Abläufe und Anordnung der Räumlichkeiten	Kann am Standort eine stimmige Anordnung der Räumlichkeiten mit Rücksichtnahme auf die betrieblichen Abläufe realisiert werden?	Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	5	Umsetzung und Wirtschaftlichkeit						
	5.1	Zeitliche Realisierbarkeit	Können die Meilensteine aufgrund der technischen und baulichen Ausgangslage realisiert werden?	Keine Einschätzung	WS 3	●	●	●
	5.2	Schnittstellen und Konflikte zu anderen Projekten	Welche anderen Projekte werden durch ein neues Theater am vorgesehenen Standort beeinflusst?	Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	5.3	Anlagekosten	Ist mit standortabhängigen Erstellungskosten zu rechnen?	Quantitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	5.4	Lebenszykluskosten	Welche Kosten sind über den gesamten Lebenszyklus zu erwarten?	Keine Einschätzung	WS 3	●	●	●
	5.5	Betriebliches Synergiepotential mit Partnern, Firmen und Institutionen in der Umgebung	Bestehen mögliche wirtschaftliche Synergien mit Institutionen und Firmen (private wie öffentliche) in direkter oder näherer Umgebung?	Qualitative Einschätzung	WS 3	●	●	●
	5.6	Auswirkungen auf bestehende und mögliche Nutzungen der Standorte	Welche Opportunitäten (Kosten / Nutzen) sind bei der Auswahl des Standorts zu erwarten?	Qualitative Abschätzung	WS 3	●	●	●
	5.7	Potential für Donationen und Spenden	Besteht am vorgesehenen Standort ein Potential für ausserordentliche Investitionen?	Qualitative Abschätzung	WS 3	●	●	●

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Übergeordnete Sicht



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Beitrag zum Image von Stadt + Region

Besteht am Standort Potential hinsichtlich der Lage, Ausstrahlung und Vermarktung der NTI?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Ausstrahlung und Vermarktungspotential	●	●	●
	Theateranlage mitten in der Luzerner Alt- bzw. Innestadt. Bekannte, traditionelle Lage in historischem Kontext. Die Vermarktung kann am besten über den Bestand und die Tradition erfolgen.	Das Projekt kann den See und die Parkanlage positiv zur neuen Kontextbildung nutzen (Mehrwert für die Bevölkerung). Potential liegt in der direkten Nachbarschaft zum KKL Luzern. Beliebter und zentraler Erholungsort mit Seeanstoss. Neue Ausrichtung als Chance zur Aufwertung des heutigen Car-Parkplatzes.	Die Anziehungskraft muss sich vom Projekt aus ergeben. Dies im Zusammenhang mit dem bestehenden Freiraum. Der Standort besitzt im Moment nur bedingt eine eigene Ausstrahlung. Bisher funktionaler Ort mit Seeanstoss (Motorboothafen). Die neue Ausrichtung kann den Standort beleben.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Sehr hohe Ausstrahlung dank sehr hohem Potential zur Erstellung einer modernen Spielstätte und Integration eines neuen Aussichtspunktes als touristische Attraktion.

Sehr gute zusätzliche Vermarktbarkeit dank der Lage im Stadtgefüge. Grosse Ausstrahlung über die Stadtgrenze hinaus.

- Keine positive Ausstrahlung vorhanden und somit kein Potential zur Erstellung einer modernen Spielstätte.

Kein zusätzliches Vermarktungspotential wegen der Lage und Parzellenqualität. Keine zusätzliche Vermarktbarkeit aufgrund der Lage im Stadtgefüge.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Übergeordnete Sicht



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

1.2 Einfluss auf die Reputation Theater Luzern

Bietet der Standort das Potential für grosse architektonische Gestaltungsfreiheit, die Rekrutierung von Personal und erfolgreiches Marketing?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Architektonisches Innovationspotential	●	●	●
	Der Standort schränkt die architektonische Gestaltungsfreiheit ein. Dies aufgrund der innerstädtischen Lage und dem historischen Umfeld. Zudem sind Einschränkungen in Bezug auf die Gebäudehülle vorhanden, da wegen der Akustik eine geschlossene Fassade notwendig ist, welche sich schlecht mit der denkmalgeschützten Ortsbild in Einklang bringen lässt.	Der Standort lässt viel architektonische Gestaltungsfreiheit zu. Mit Einschränkungen ist im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutz und dem Ortsbild zu rechnen.	Der Standort lässt viel architektonische Gestaltungsfreiheit zu. Mit Einschränkungen ist im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutz zu rechnen.
Rekrutierung und Marketing	●	●	●
	Der Standort eignet sich aufgrund der aktuellen Theaternutzung und der Lage im Stadtgefüge sehr gut für Marketingzwecke und die Rekrutierung von qualifiziertem Personal.	Der Standort eignet sich aufgrund der benachbarten Nutzung (KKL Luzern) und der Lage im Stadtgefüge sehr gut für Marketingzwecke und die Rekrutierung von qualifiziertem Personal.	Der Standort eignet sich aufgrund der Lage im Stadtgefüge gut für Marketingzwecke und die Rekrutierung von qualifiziertem Personal.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Der Standort lässt eine grosse architektonische Gestaltungsfreiheit für ein neues Gebäude zu. Dank des Standorts und dessen Ausstrahlung kann qualifiziertes Personal rekrutiert und ein effektives Marketing betrieben werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlechtesten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Der Standort lässt keinen architektonischen Gestaltungsspielraum zu. Aufgrund des Standorts wird es kaum möglich sein qualifiziertes Personal zu rekrutieren und ein effektives Marketing zu betreiben.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Übergeordnete Sicht



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

1.3 Synergiepotential zu anderen Kulturstätten

Bietet der Standort Synergiepotential aufgrund der räumlichen Nähe zu anderen Theaternutzungen?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Betriebliche Synergien in Bezug auf die Distanz	●	●	●
KKL	Distanz ca. 500 m Betriebliche Synergien sind denkbar. "Kulturmeile" entlang der Reuss - beginnend beim KKL Luzern bis hin zum Natur-Museum Luzern.	Distanz ca. 100 m betriebliche Synergien sind möglich. Kann als Cluster entwickelt werden. Je nach Bedürfnis und Organisation des Betreibers.	Distanz ca. 700 m Betriebliche Synergien sind denkbar.
Südpol	Distanz ca. 2.4 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.	Distanz ca. 2.9 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.	Distanz ca. 3.0 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.
Kleintheater Luzern (nice to have - keine relevanten Synergien)	Distanz ca. 650 m Betriebliche Synergien sind denkbar. Die räumliche Nähe bietet Synergien an, die bisher aber nicht genutzt wurden.	Distanz ca. 1 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.	Distanz ca. 1.1 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.
Theater Pavillon Luzern (nice to have - keine relevanten Synergien)	Distanz ca. 1.6 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.	Distanz ca. 1.7 km Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Keine speziellen Synergien aufgrund der räumlichen Anordnung / Distanz.	Distanz MIV 1.1 km Distanz zu Fuss 650 m Kaum sinnvolle betriebliche Synergien möglich. Die räumliche Nähe bietet Synergien an. Zusammen mit den Werkstätten kann ein Kultur-Cluster gebildet werden.
Werkstätten Stadttheater Luzern	Distanz ca. 1.5 km Eher schlechte Anbindung. Zwingende betriebliche Synergie vorhanden.	Distanz ca. 850 m Gute Anbindung. Zwingende betriebliche Synergie vorhanden.	Distanz ca. 400 m Sehr gute Anbindung. Zwingende betriebliche Synergie vorhanden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Die kurze räumliche Distanz sowie die Anbindung und Zugänglichkeit benachbarter kultureller Einrichtungen, bieten eine optimale Grundlage für die Nutzung betrieblicher Synergien.

Die Distanz und Anbindung zu den Werkstätten vom Stadttheater Luzern sind optimal.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Aufgrund der räumlichen Distanz und der Anbindung benachbarter kultureller Einrichtungen ist die Nutzung von betrieblichen Synergien nicht möglich.

Die Distanz und Anbindung zu den Werkstätten vom Stadttheater Luzern verunmöglichen eine effiziente Zusammenarbeit.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Übergeordnete Sicht



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

1.4 Potential bez. Quartierentwicklung

Verfügt ein Projekt an diesem Standort über das Potential eine positive Entwicklung in der Umgebung anzustossen?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Potential bez. Quartierentwicklung	●	●	●
 Ebene Quartier	Bedingt durch die Lage in der Ortsbildschutzzone A und die in der Nachbarschaft grösstenteils denkmalgeschützten Gebäude (Jesuitenkirche) ist eine Weiterentwicklung des Quartiers Hirschmatt-Neustadt eher unwahrscheinlich. Das bereits vorhandene relativ umfangreiche Dienstleistungsangebot würde nicht wesentlich erweitert. Durch den Wegzug des Theaters würde im Gegenteil ein Teil des bestehenden Angebots (Theater) im Quartier wegfallen. Neue öffentlich zugängliche Nutzungen (Café, Bar etc.) im Sockelbereich des Theaters könnten aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse nicht realisiert werden.	Durch die unmittelbare Nähe zum KKL Luzern und dem Bahnhof Luzern ist mit einem eher geringen Einfluss auf die direkte Umgebung zu rechnen. Der Standort liegt an einer zentralen Lage am Luzerner Seeufer inmitten bestehender öffentlicher Nutzungen. Die Platzverhältnisse lassen eine Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und von Erdgeschossnutzungen zu. Der Standort hat aber nur eine bedingte Relevanz für das Quartier. Der Standort liegt im Perimeter des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Bahnhof Luzern.	Die Lage im Quartier Tribtschen-Langensand kann, da das Quartier noch Entwicklungspotential hat, einen positiven Einfluss auf die Weiterentwicklung haben (Erweiterung des Dienstleistungsangebots, Steigerung der Standort-Qualität). Zudem ist mit einer positiven Ausstrahlung (Zusammenspiel) auf die noch junge Tribtschenstadt zu rechnen. Die Platzverhältnisse lassen eine Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und von Erdgeschossnutzungen zu. Der Standort liegt im Perimeter des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Bahnhof Luzern.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Das Projekt löst am Standort die von der Stadt gewünschten Entwicklungen aus oder unterstützt diese optimal. Der nähere Perimeter und das gesamte Quartier profitieren überdurchschnittlich vom Projekt.
 - Besseres und umfassenderes Dienstleistungsangebot, Schaffung eines beliebten Begegnungsortes etc.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Das Projekt verhindert eine positive (Weiter-) Entwicklung des Quartiers. Übergeordnete Konzepte werden verhindert oder müssen massgeblich angepasst werden. Das Quartier kann nicht vom neu geschaffenen Angebot profitieren.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Übergeordnete Sicht



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

1.5 Architektonischer Mehrwert für das Quartier

Kann das Projekt zur architektonischen Aufwertung des Quartiers beitragen?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Aufwertung des Stadtbildes	●	●	●
 Projektperimeter	Die an und für sich schon prominente Lage des bestehenden Stadttheaters führt dazu, dass durch ein architektonisch qualitativ hochstehendes Projekt neue Akzente gesetzt werden können. Eine Aufwertung im Sinne einer Attraktivitätssteigerung der unmittelbaren Umgebung wird kaum zu realisieren sein. Ein Neubau mit dem geplanten Volumen und der ausgewiesenen Höhe (30m+) wird aus architektonischer Sicht stark mit der Kappelbrücke und der Jesuitenkirche in Konkurrenz treten.	Der Standort beim Inseli bietet die Chance zur Aufwertung der unmittelbaren Umgebung durch die Aufhebung des Car-Parkplatzes. Durch die direkte Nähe zum KKL Luzern kann mit einem architektonisch hochwertigen Projekt die Ausstrahlung verstärkt werden. Es besteht aber auch das Risiko einer Abwertung der Ausstrahlung des KKL Luzern wenn ein "konkurrierendes" Gebäude erstellt würde.	Es besteht die Chance dem Quartier Tribsen-Langensand und der Tribsenstadt eine neuen Impuls zu verleihen. Eine Belebung und der Ausbau des vorhandenen Dienstleistungsangebots bietet die Möglichkeit die Attraktivität des Motorboothafens und der unmittelbaren Umgebung zu steigern. Die vorhandenen Grünflächen im Bereich der Ufshötti können durch ein Projekt eine Aufwertung erfahren.
Potential als Begegnungsort, Durchlässigkeit und Aussenraumbezug	●	●	●
 Projektperimeter	Der Standort weist eine hohe Frequenz auf, sodass ein Projekt gut als Begegnungsort funktionieren kann. Aufgrund der Volumenstudie und der städtebaulichen Situation ist in Bezug auf die Durchlässigkeit ein negativer Einfluss zu befürchten. Da der Standort eine beengte, innerstädtische Situation aufweist, ist ein Bezug zum Aussenraum schwer zu schaffen. Kriterien hängen stark mit der Architektur des neuen Gebäudes zusammen.	Der Standort weist eine hohe Frequenz auf, sodass ein Projekt gut als Begegnungsort funktionieren kann. Aufgrund der bestehenden Baukörper und der städtebaulichen Situation ist in Bezug auf die Durchlässigkeit ist kein negativer Einfluss zu befürchten. Es besteht grosses Potential in Bezug auf den Aussenraum, da ein Projekt dem Inseli-Park neue Impulse verleihen kann. Kriterien hängen stark mit der Architektur des neuen Gebäudes zusammen.	Der Standort bietet Potential in Bezug auf einen Begegnungsort, da in unmittelbarer Nähe kein vergleichbares Angebot vorhanden ist. Aufgrund der bestehenden Baukörper könnte ein Projekt an diesem Standort die Durchlässigkeit zum See / Hafen beeinträchtigen. Die vorhandenen Grünflächen können durch ein Projekt neue Impulse erhalten. Kriterien hängen stark mit der Architektur des neuen Gebäudes zusammen.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Der Standort erfährt durch das Projekt eine grosse Aufwertung in Bezug auf das Stadtbild. Das Projekt führt zu einer grossen Attraktivitätssteigerung des Ortes, die örtlichen Gegebenheiten (Aussenräume, Grünflächen) werden aufgenommen und aufgewertet.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Der Standort verliert durch das Projekt an Attraktivität. Durch die Projektentwicklung werden Begegnungsräume entwertet und stadträumliche Strukturen zerstört.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Übergeordnete Sicht



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem

- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

1.6 Verpflegungs- und Dienstleistungsangebot

Besteht ein umfangreiches Dienstleistungsangebot bez. Essen, Trinken, Übernachten in der direkten Umgebung?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Bars, Restaurants	●	●	●
Angebot im Umkreis von 500 m Distanz (ca. 6 Min.)	ca. 112 Betriebe. Stand: 26.05.2015, http://map.classic.search.ch	ca. 23 Betriebe Stand: 26.05.2015, http://map.classic.search.ch	ca. 9 Betriebe Stand: 26.05.2015, http://map.classic.search.ch
Hotels	●	●	●
Angebot im Umkreis von 500 m Distanz (ca. 6 Min.)	ca. 28 Betriebe Stand: 26.05.2015, http://map.classic.search.ch	ca. 8 Betriebe Stand: 26.05.2015, http://map.classic.search.ch	ca. 2 Betriebe Stand: 26.05.2015, http://map.classic.search.ch
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Der Standort verfügt in der näheren Umgebung (500 m) über ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten, Bars und Restaurants.

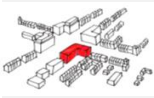
Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Der Standort verfügt in der näheren Umgebung (500 m) über kein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten, Bars und Restaurants.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umfeld



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliches Potential

Bietet der Standort Potential bezüglich der freien Anordnung des Volumens, der städtebaulichen Ausstrahlung und der Auswirkung auf den urbanen Charakter des Ortes?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Höhenentwicklung Resultate aus Diskussion WS III, vom 19. August 2015	● Durch die Höhe des Bauwerks 30m+ tritt das Theater in Konkurrenz mit der Jesuitenkirche, Wasserturm und Kapellbrücke. Die ausgewiesenen Höhe des Volumenmodells sprengt den städtebaulich verträglichen Rahmen. Mit einer Höhe von 30m+ ist das Projekt bewilligungstechnisch ein Hochhaus.	● Der Standort lässt ein Bauwerk mit der Höhe 30m+ zu. Aufgrund des Umfelds kann die Massstäblichkeit als gegeben angesehen werden. Mit einer Höhe von 30m+ ist das Projekt bewilligungstechnisch ein Hochhaus.	● Der Standort lässt ein Bauwerk mit der Höhe 30m+ zu. Im Moment ist die Massstäblichkeit noch nicht gegeben. Trotzdem kann die Höhenentwicklung am Standort als unproblematisch angesehen werden. Mit einer Höhe von 30m+ ist das Projekt bewilligungstechnisch ein Hochhaus.
Städtebauliche Dichte Resultate aus Diskussion WS III, vom 19. August 2015	● Die aktuelle Volumenstudie zeigt, dass eine für den Ort unangemessene Dichte entsteht. Zudem kann auf Grund der Platzverhältnisse kein angemessener Auftritt (Vorplatz) für das Theater realisiert werden. Weiter geht ein für die Stadt zentraler Begegnungsort und Verbindungsknoten verloren.	● Die aktuelle Volumenstudie zeigt eine für den Ort angemessene Dichte. Zusätzlich ermöglicht der vorhandenen Grün- und Aussenraum die Realisierung eines angemessenen Auftritts für das Theater.	● Die aktuelle Volumenstudie zeigt eine für den Ort angemessene Dichte. In Bezug auf den Auftritt des Theaters sind die Platzverhältnisse des Standorts leicht beschränkt. Eine Erweiterung des Aussenraums ist aufgrund der Lage primär auf den technischen Sporn konzentriert.
Qualitative Einschätzung anhand des Modells 1:500 Resultate aus Diskussion WS III, vom 19. August 2015	● Wenn das Projekt an diesem Standort realisiert würde, ginge ein für die Stadt zentraler Begegnungsort und Verbindungsknoten verloren. Bedingt durch die Akustik wird eine geschlossene Fassade notwendig. Diese ist in Bezug auf die Panoramabildung problematisch, was den Kontext des historischen Stadtkerns und der Kapellbrücke betrifft.	● Die Parzelle lässt verschiedene Anordnungen der Volumen basierend auf dem aktuellen Raumprogramm zu. Aus Sicht der städtebaulichen Setzung sind am Standort keine Einschränkungen vorhanden.	● Die Parzelle lässt verschiedene Anordnungen der Volumen basierend auf dem aktuellen Raumprogramm zu. Aus Sicht der städtebaulichen Setzung sind am Standort wenig Einschränkungen vorhanden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Standort ist aus Sicht des städtebaulichen Potentials optimal für die neue Theaterinfrastruktur geeignet. Es besteht genügend Fläche und Spielraum für die beliebige Anordnung der Volumen. Der neue Baukörper lässt sich optimal in die städtebauliche Situation einordnen und wertet den Bereich auf. Aufgrund der Platzverhältnisse erhält das Projekt einen angemessenen Auftritt.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

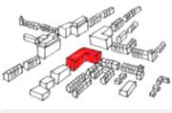
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht nicht für das Projekt geeignet. Die Volumen lassen sich kaum oder nur sehr schwer in die vorhandenen Strukturen integrieren und der Standort verliert deutlich an Qualität. Aufgrund der Platzverhältnisse ist ein angemessener Auftritt für das Projekt nicht zu realisieren.

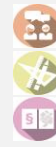
Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umfeld



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2 Sicht- und Auffindbarkeit

Kann das Theater am Standort von der bestehenden Besucherfrequenz und der optimalen Zugänglichkeit profitieren?

Standort

Qualitative Einschätzung in Bezug auf die Sicht- und Auffindbarkeit



Resultate aus Diskussion WS II, vom 23. Juni 2015

Theaterplatz



In Bezug auf die Besucherfrequenz ist der Standort für das Theater aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sehr attraktiv. Entsprechend ist auch die Auffindbarkeit gegeben. Der bereits in der Bevölkerung verankerte Ort unterstützt die oben genannten Punkte zusätzlich.

Inseli



In Bezug auf die Besucherfrequenz ist der Standort für das Theater aufgrund der zentralen Lage beim KKL Luzern resp. dem Bahnhof SBB sehr attraktiv. Entsprechend ist auch die Auffindbarkeit für Besucher gegeben.

Motorboothafen



In Bezug auf die Besucherfrequenz und die Auffindbarkeit ist der Standort für das Theater aufgrund der eher dezentralen Lage weniger attraktiv. Die aktuelle Erschliessung resp. Zugänglichkeit über den Werftsteg ist noch nicht optimal gelöst.

Gesamtwertung



Beurteilungsraster für das Kriterium



Die Zugänglichkeit für alle Besuchergruppen ist gewährleistet. Die hohe Besucherfrequenz hat einen positiven Einfluss im Zusammenhang mit dem Auftritt und der Sichtbarkeit des Theaters.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Die Zugänglichkeit ist bedingt durch die Lage ist sehr eingeschränkt und die tiefe Besucherfrequenz verhindert einen positiven Auftritt und eine gute Sichtbarkeit des Theaters am Standort.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3 Verkehrsführung

Ist die Erschliessung und Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmittel und dem Langsamverkehr gewährleistet?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Langsamverkehr	●	●	●
Fussgänger, Sicherheit und Attraktivität	Attraktiver Fussweg entlang der Reuss. Sicherheit kein Problem. Zudem wird neu eine möglichst autofreie Zone (Bahnhofstrasse) realisiert.	Kurzer Fussweg am KKL vorbei. Sicherheit kein Problem.	Fussweg über Werftsteg. Mittlere Attraktivität (könnte durch zukünftige Entwicklungen aufgewertet werden). Sicherheit kein Problem.
Velo	●	●	●
Sicherheit (Velowege) und Attraktivität	Offiziell ausgewiesene Parkplätze für Velo (Grundlage Velo, Velo-Moto und Velo / Motorrad PP's) im Umkreis von ca. 100 m -> 138 Stk. Standort über gute (ausgebaute/markierte) Veloverbindungen erschlossen. (Quelle: luzernmobil.ch)	Offiziell ausgewiesene Parkplätze für Velo (Grundlage Velo, Velo-Moto und Velo / Motorrad PP's) im Umkreis von ca. 100 m -> 203 Stk. Standort über gute (ausgebaute/markierte) Veloverbindungen erschlossen. (Quelle: luzernmobil.ch)	Offiziell ausgewiesene Parkplätze für Velo (Grundlage Velo, Velo-Moto und Velo / Motorrad PP's) im Umkreis von ca. 100 m -> 23 Stk. Im Bereich der "Ufshötti" sind im Moment jedoch ausreichende Parkplatzmöglichkeiten für Velos nutzbar. Standort über gute (ausgebaute/markierte) Veloverbindungen erschlossen. (Quelle: luzernmobil.ch)
Öffentliche Verkehrsmittel	●	●	●
Detaillierschliessung mit Bus, Potential zukünftige Verkehrsführung	Sehr gute, bestehende Erschliessung. Fussdistanz zum Bahnhof 400 m ca. 5 min Bus: Luzern, Kantonalbank 250 m	Sehr gute bestehende Erschliessung. Fussdistanz zum Bahnhof 300 m ca. 4 min	Aktuell nur bedingt gut erschlossen. Evtl. wird längerfristig eine neue Verbindung geschaffen. Fussdistanz zum Bahnhof 800 m ca. 10 min Bus: Luzern, Werkhofstrasse 600 m
Anlieferung	●	●	●
Zufahrt und Rangierfläche auf dem Areal (Laderampe / Anlieferung)	Eine Einfahrt vom Hirschengraben ins Gebäude scheint möglich, da hier der Einfahrtswinkel nur ca. 45° und die verfügbare Breite an der Ecke Hirschengraben / Theaterplatz grösser 10m ist. Südlich aus der Durchfahrt Theaterplatz ist die verfügbare Breite <10m, eine Einfahrt ist nicht möglich. Der Platz für Wendemanöver ist nicht gegeben.	Die Platzverhältnisse ermöglichen eine funktionierende Anlieferung und die notwendigen Rangierflächen.	Die Platzverhältnisse ermöglichen eine funktionierende Anlieferung und die notwendigen Rangierflächen. Die Anlieferung muss mit der Zufahrt zur St. Niklausen Schifffahrtsgesellschaft Genossenschaft (SNG) koordiniert werden. Eine LKW taugliche Anlieferung besteht bereits heute.
Motorisierter Individualverkehr	●	●	●
Arealerschliessung mit Auto, Tour-Bus, Taxi / Staurisiko	Erschliessung über verschiedene Strassen. Parkplätze im Umkreis von 300 m = 1'244 Stk. Einfahrt Nr. 26 Luzern Zentrum 1'100 m Einfahrt Nr. 27 Luzern-Kriens 2'800 m Anfahrt mit MIV führt durch staubelastetes Gebiet.	Erschliessung über verschiedene Strassen. Parkplätze im Umkreis von 300 m = 1'001 Stk. Einfahrt Nr. 26 Luzern Zentrum 1'900 m Einfahrt Nr. 27 Luzern-Kriens 2'700 m Anfahrt mit MIV führt durch staubelastetes Gebiet.	Erschliessung über verschiedene Strassen. Parkplätze im Umkreis von 300 m = 166 Stk. (Kein Parkhaus im Umkreis von 300 m). Einfahrt Nr. 26 Luzern Zentrum 2'700 m Einfahrt Nr. 27 Luzern-Kriens 2'300 m Anfahrt mit MIV führt durch staubelastetes Gebiet.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Der Standort ist mit allen Verkehrsmitteln (Langsamverkehr, Velo, OV und MIV) sehr gut erschlossen und es besteht ein grosses Angebot an Parkierungsmöglichkeiten:
- MIV > 1'000 Parkplätze im Umkreis von 500 m
- Velo > 100 Parkplätze im Umkreis von 500m

Es ist auf der Parzelle genügend Platz für Logistik (Rangierfläche LKW's, Cars etc. vorhanden).

Die Erschliessung für Velo und Langsamverkehr ist attraktiv (verläuft nicht entlang grosser und belasteter Verkehrsachsen) und sicher.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlechtesten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

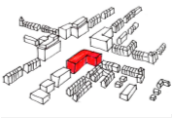
- Der Standort ist nicht mit allen Verkehrsmitteln (Langsamverkehr, Velo, OV und MIV) erschlossen und es besteht nur ein kleines Angebot an Parkierungsmöglichkeiten:
- MIV < 500 Parkplätze im Umkreis von 500 m
- Velo < 100 Parkplätze im Umkreis von 500m

Es ist auf der Parzelle genügend Platz für Logistik (Rangierfläche LKW's, Cars etc. vorhanden).

Die Erschliessung für Velo und Langsamverkehr ist unattraktiv (verläuft entlang grosser und belasteter Verkehrsachsen).

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umfeld



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

2.4 Immissionen und Emissionen, Biodiversität

Ist am Standort mit Einschränkungen in Bezug auf Lärm zu rechnen? Kann ein positiver Einfluss bzgl. Biodiversität erreicht werden?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) Nachbarschaft 	● Nachbarschaft = ES III (Wohn- und Gewerbenutzung)	● Nachbarschaft = ES III (Wohn- und Gewerbenutzung) Standort ist am wenigsten problematisch, da sich keine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe befinden.	● Nachbarschaft = ES III (Wohn- und Gewerbenutzung)
Förderung der Biodiversität 	● Keine speziellen Fördermöglichkeiten auf der Parzelle und im Uferbereich. Es sind keine Einschränkungen zu erwarten.	● Förderung der Biodiversität im Uferbereich möglich bzw. durch Art. 22 BZR im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben (Uferschutzzone) verlangt.	● Keine speziellen Fördermöglichkeiten auf der Parzelle und im Uferbereich. Es sind keine Einschränkungen zu erwarten.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Die Empfindlichkeitsstufe für Lärm auf der Parzelle und den angrenzenden Parzellen ist für einen Theaterstandort geeignet (ES III - Wohnen und Gewerbe).

Durch das Projekt kann die Biodiversität auf der Parzelle optimal gefördert werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

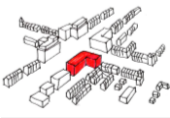


Die Empfindlichkeitsstufe für Lärm auf der Parzelle und den angrenzenden Parzellen ist für einen Theaterstandort ungeeignet (ES I - Erholung oder ES II Wohnen).

Durch das Projekt wird die Biodiversität eingeschränkt oder gar zerstört.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umfeld



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

2.5 Immissionen während der Bauphase

Wie sind die Auswirkungen am Standort auf die Umgebung während der Bauphase zu werten?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Lärm, Verkehr, Luftschadstoffe, Erschütterungen 	● Beeinträchtigungen sind vor allem in Bezug auf die "Touristenmeile" entlang der Reuss zu erwarten. Aufgrund der eher engen Platzverhältnisse ist eine sorgfältige Planung der Baustellenlogistik notwendig. Die Erschliessung der Baustelle stellt keine Probleme dar, eine Beeinträchtigung der Nachbarn (Wohnen / Gewerbe) lässt sich jedoch nicht vermeiden.	● Die unmittelbare Nachbarschaft sowie das KKL werden im "normalen Rahmen" (Beeinträchtigungen durch Baulärm, Baustellenverkehr und Staub) von der Baustelle betroffen sein. Die Erschliessung der Baustelle stellt keine Probleme dar. Während der Bauphase ist mit einer eingeschränkten Nutzung des für die Stadt wichtigen innerstädtischen Naherholungsgebietes "Inseli" zu rechnen. Ebenfalls muss für das KKL und evtl. die Schifffahrt mit Beeinträchtigungen gerechnet werden.	● In direkter Nachbarschaft sind Wohnnutzungen vorhanden. Diese werden im "normalen Rahmen" (Beeinträchtigungen durch Baulärm, Baustellenverkehr und Staub) von der Baustelle betroffen sein. Die Erschliessung der Baustelle stellt keine Probleme dar. Der Zugang zum Motorboothafen muss während der Bauzeit gewährleistet werden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Standort befindet sich an einer guten Stellen in Bezug auf die Empfindlichkeit gegenüber Emissionen während der Bauzeit.

Baulärm, Baustellenverkehr und Staub führen zu keinen Beeinträchtigungen in der direkten Nachbarschaft.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

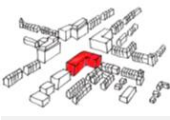


Der Standort und die direkte Umgebung sind in Bezug auf Emissionen der Baustelle sehr empfindlich.

Baulärm, Baustellenverkehr und Staub führen zu einer grossen Beeinträchtigung der Nachbarschaft was zu erheblichen Problemen (Beschwerden) führen kann.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Potential der Aussenflächen

Bietet die Parzelle genügend Potential für öffentliche Nutzungen und Aussenräume?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Grösse der Parzelle	●	●	●
	Die Parzelle bietet äusserst knapp Platz für das geplante Volumen und die aktuell ausgewiesene Gebäudegrundfläche (GGF) nach dem Raumprogramm vom Juli 2015. Die städtebaulich notwendigen öffentlichen Frei- und Aussenräume können nicht zur Verfügung gestellt werden.	Die Parzelle bietet Platz für das geplante Volumen und die aktuell ausgewiesene Gebäudegrundfläche (GGF) nach dem Raumprogramm vom Juli 2015. Durch die Anordnung des Volumens können neben dem Projekt öffentliche Frei- und Aussenräume zur Verfügung gestellt werden, die auch für einzelnen Veranstaltungen und Projekte genutzt werden können.	Die Parzelle bietet Platz für das geplante Volumen und die aktuell ausgewiesene Gebäudegrundfläche (GGF) nach dem Raumprogramm vom Juli 2015. Die Möglichkeit zur Schaffung von öffentlichen Frei- und Aussenräumen ist im Moment nur teilweise gegeben.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Die Parzelle ist für das Projekt nach aktuellem Raumprogramm (Gebäudegrundfläche und Volumen) ausreichend bemessen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Gestaltung von öffentlichen Frei- und Aussenräumen.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

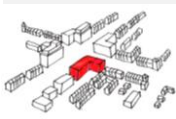
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Die Parzelle ist für das Projekt nach aktuellem Raumprogramm (Gebäudegrundfläche und Volumen) zu klein bemessen. Es besteht keine Möglichkeit zur Gestaltung von öffentlichen Frei- und Aussenräumen.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.2 Erweiterbarkeit

Sind auf der Parzelle nach der Realisierung Flächenreserven vorhanden?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Flächenreserven	●	●	●
	Nach der Realisierung des Projekts mit dem aktuellen Volumen und der ausgewiesenen Gebäudegrundfläche (GGF) sind keine Flächenreserven mehr auf der Parzelle vorhanden. Eine spätere Erweiterung der Infrastruktur ist nicht möglich.	Der Standort bietet bei der Umsetzung des aktuellen Volumens und der ausgewiesenen Gebäudegrundfläche (GGF) im eingeschränkten Rahmen (Verlust von Frei- und Grünraum) die Möglichkeit für eine etwaige Erweiterung.	Der Standort bietet bei der Umsetzung des aktuellen Volumens und der ausgewiesenen Gebäudegrundfläche (GGF) im eingeschränkten Rahmen (Verlust von Frei- und Grünraum) die Möglichkeit für eine etwaige Erweiterung.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Standort verfügt auch nach dem Bau des Theaters über Flächen- oder Ausnutzungsreserven. Angrenzende Grundstücke könnten zu einem späteren Zeitpunkt für eine Erweiterung genutzt werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

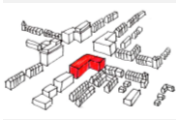
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Der Standort verfügt nach dem Bau des Theaters über keine Flächen- und Ausnutzungsreserven. Auf angrenzenden Zellen besteht kein Potential für eine etwaige Erweiterungen.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Entspricht die Zone der beabsichtigten Nutzung?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Zonenplan / Umzonung	●	●	●
	Aktuelle Zone: Zone für öffentliche Zwecke -> Umzonung seit der Revision des Bau- und Zonenreglements (BZO) notwendig.	Aktuelle Zone: Grünzone -> Umzonung notwendig	Aktuelle Zone: Sport und Freizeitzone -> Umzonung notwendig
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Standort ist aus baurechtlicher Sicht optimal für das Projekt geeignet. Die Grundlagen (Richtplan kantonal und kommunal) sehen die zukünftige Nutzung bereits vor.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Der Standort ist aus baurechtlicher Sicht nicht für das Projekt geeignet. Die Richtpläne (kantonal und kommunal) müssen angepasst werden.

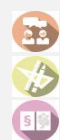
Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.4 Einschränkungen Gewässerraum und Bauabstände

Bestehen bauliche Einschränkungen aufgrund der Nähe zu Gewässern oder bestehenden Gebäuden?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Bauabstände	●	●	●
	Abstand Strasse / Platz: 0 m Abstand Jesuitenkirche: 5.0 - 7.5 m (Theoretischer Wert basierend auf der Brandschutzklasse der Fassade). Denkmalpflegerisch im Kontext mit der Höhenentwicklung des Volumens von 30m+ nicht denkbar.	Abstand See: Gemäss kantonalem Wasserbaugesetz 10 m (in dicht überbauten Gebieten). Weitere Herabsetzungen sind gut zu begründen und im Rahmen einer Gesamtinteressensabwägung zu beurteilen. Abstand Parzelle 2106: 6 m Abstand Strasse: 5 m	Abstand See: Gemäss kantonalem Wasserbaugesetz 10 m (in dicht überbauten Gebieten). Weitere Herabsetzungen sind gut zu begründen und im Rahmen einer Gesamtinteressensabwägung zu beurteilen. Abstand Parzelle 2243: 5 -7.5 m baurechtlich möglich (je nach Brandschutzklasse Fassade) Abstand Strasse: 5 m
Gewässerschutz-Verordnung	●	●	●
	Der Standort liegt in der Gewässerschutzzone Au: -> Bedingt Bericht zur hydrologischen Unbedenklichkeit.	Der Standort liegt in der Gewässerschutzzone Ao: -> Bedingt kein Bericht zur hydrologischen Unbedenklichkeit.	Der Standort liegt in der Gewässerschutzzone Ao: -> Bedingt kein Bericht zur hydrologischen Unbedenklichkeit. Zudem ist das Grundwasserstockwerk zu beachten.
Hochwasser-Gefahrenkataster	●	●	●
	Liegt innerhalb der Hochwasser Gefahrenzone - mittlere bis geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser.	Liegt innerhalb der Hochwasser Gefahrenzone - mittlere bis geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser.	Liegt innerhalb der Hochwasser Gefahrenzone - mittlere bis geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser.
Weitere Auflagen Kt. Luzern	●	●	●
	Zurzeit sind keine weiteren Auflagen von Seiten des Kantons bekannt.	Zurzeit sind keine weiteren Auflagen von Seiten des Kantons bekannt.	Zurzeit sind keine weiteren Auflagen von Seiten des Kantons bekannt.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Auf der Parzelle bestehen aufgrund der Nähe zu Gewässern und Gebäuden keine Einschränkungen auf gesetzlicher Ebene mit einem Einfluss auf das Projekt. Der Hochwasserschutz kann an diesem Standort vernachlässigt werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Aufgrund der Nähe zu Gewässern und bestehenden Gebäuden kann nur unter erschwerten Bedingungen eine Baubewilligung für das Projekt erwirkt werden. Die gesetzlichen Auflagen / Vorgaben zum Hochwasserschutz bedingen einen erheblichen Mehraufwand oder verunmöglichen ein Projekt.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.5 Baugrund

Bestehen am Standort Einschränkungen in Bezug auf den Baugrund, Dienstbarkeiten, bestehende Bauten, Altlasten und Archäologie?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Bodenbeschaffenheit, Geologie 	● Naturgefahren: - Mittlere Gefährdung durch fließende und statische Überschwemmung - Auftriebsdruck ist zu beachten Erdbeben: Baugrundklasse D, für flachfundierte Bauwerke evtl. F1 - Erdbebengefährdungszone 1 Baugrund: Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 3-4 m. (Quelle: Geologische Kurzgutachten Keller + Lorenz AG; 8.6.2015)	● Naturgefahren: - Mittlere Gefährdung durch statische Überschwemmung - Auftriebsdruck ist zu beachten Erdbeben: Baugrundklasse D, für flachfundierte Bauwerke evtl. F1 - Erdbebengefährdungszone 1 Baugrund: Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 2-5 m. (Quelle: Geologische Kurzgutachten Keller + Lorenz AG; 8.6.2015)	● Naturgefahren: - Mittlere Gefährdung durch statische Überschwemmung - Auftriebsdruck ist zu beachten Erdbeben: Baugrundklasse D, für flachfundierte Bauwerke evtl. F1 - Erdbebengefährdungszone 1 Baugrund: Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 2-5 m. (Quelle: Geologische Kurzgutachten Keller + Lorenz AG; 8.6.2015)
Bestehenden Bauten und Leitungen, Dienstbarkeiten 	● Pumpwerk Theaterplatz wurde 1995 erstellt und die Kosten beliefen sich auf 2.5 Mio. Franken. Von der heutigen Fassade des Stadttheaters darf nur bis 27 m nach Westen hin gebaut werden. Bestehende Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Luzern zu Lasten des Kantons Luzern.	● Bestehendes Pumpwerk und Seewasserfassung auf der Parzelle. Bestehende Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Luzern zu Lasten des Kantons Luzern.	● Abläufe und Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Motorboothafen: Die Zufahrt zur St. Niklausen Schifffahrtsgesellschaft Genossenschaft (SNG) Ausstellungsraum mit LKW's muss gewährleistet sein. Der Zugang zu den Stegen entlang der Uferkante (Höhendifferenz relevant) muss gewährleistet sein. Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Das vorhandenen Bahntrasse (SBB) parallel zum Alpenquai ist noch in Betrieb. Vorhandenes Regenklärbecken wurde 1996 erstellt: Kosten 2.5 Mio. Franken.
Altlasten 	● Keine Verdachtsfläche im Kataster eingetragen.	● Keine Verdachtsfläche im Kataster eingetragen.	● Liegt in Verdachtsfläche (Ablagerungsstandort), grenzt an belasteten Standort an. Art und Ausmass der Verschmutzung unbekannt.
Archäologie Sind bauliche Verzögerungen zu erwarten? 	● Liegt im Bereich von archäologischen Fundstellen.	● Keine Angaben.	● Keine Angaben.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Baugrund am Standort ist optimal für den Bau eines neuen Gebäudes geeignet. Es sind keine Vorbereitungsmaßnahmen wie Abbrüche, Altlastensanierung, Wasserhaltungsmaßnahmen etc. zu treffen.

Es bestehen keine erhöhten Risiken in Bezug auf Naturgefahren. Entsprechend müssen auch keine speziellen baulichen Massnahmen getroffen werden.

Auf der Parzelle befinden sich keine bestehenden Bauten und es bestehend keine Dienstbarkeiten.



Der Baugrund am Standort ist für eine Bebauung ungeeignet. Es sind erhebliche bauliche Massnahmen zur Vorbereitung (Abbrüche, Altlastensanierung, Wasserhaltungsmaßnahmen) des Grundstücks zu treffen.

Es bestehen erhebliche Risiken in Bezug auf Naturgefahren die umfangreiche bauliche Massnahmen erfordern.

Auf der Parzelle befinden sich bestehende Bauten und es sind Dienstbarkeiten vorhanden, die den Bau massgeblich beeinflussen oder gar verhindern.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlechtesten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.6 Denkmal- und Ortsbildschutz

Sind bauliche Einschränkungen aufgrund des Denkmal- und Ortsbildschutzes zu erwarten?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Gebäude im Inventar (Stadt Luzern) 	● Das aktuelle Stadttheater von Luzern steht nicht unter Schutz und ist zurzeit sowohl kommunal als auch kantonal nicht im Inventar der denkmalgeschützten Gebäude erfasst. Sowohl im provisorischen Bauinventar der Stadt Luzern als auch in der neusten Erhebung der Stadt Luzern (Denkmalpflegerisches Gutachten Bahnhofstrasse vom 18.05.2015) wird das Theater als "erhaltenswert" eingestuft. Diese Einstufung wird zurzeit überprüft. Aktuell wird im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege ein bauhistorisches Gutachten erstellt. Sowohl die Parzelle des Stadttheaters als auch des Theaterplatzes befinden sich in der Ortsbildschutzzone A die östlich gelegenen Parzellen entlang der Bahnhofstrasse liegen in der Ortsbildschutzzone B (Die Schutzzone A und B bezwecken den Schutz erhaltenswerter Stadtelemente und städtischer Ensembles).	● Auf der entsprechenden Parzelle sind keine inventarisierten Gebäude vorhanden und die Parzelle (sowie die benachbarten Parzellen) befinden sich ausserhalb der Ortsbildschutzzone A/B). Die Parzelle "Inseli" im Inventar für Hotel- und Tourismusbauten aufgeführt.	● Auf der entsprechenden Parzelle sind keine inventarisierten Gebäude vorhanden und die Parzelle (sowie die benachbarten Parzellen) befinden sich ausserhalb der Ortsbildschutzzone A/B).
Angrenzende Gebäude im Inventar 	● Die an das Stadttheater angrenzende Jesuitenkirche ist im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und steht somit unter Schutz. Im provisorischen Bauinventar der Stadt Luzern wird die Jesuitenkirche als "schützenswert" eingestuft. Ausserdem ist sie im Bundesinventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung eingetragen. Ebenfalls befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Stadttheaters und auf der linken Flussseite der Reuss diverse Gebäude die sowohl kommunal als auch kantonal als schützens- oder erhaltenswert klassifiziert sind.	● Die an die Parzelle angrenzenden Gebäude Bahnhof Luzern, KKL Luzern und Hochschule werden in der der neusten Erhebung als Ensemble erfasst.	● Keine Einträge im Inventar.
ISOS 	● Der Theaterplatz befindet sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS. Das betroffene Gebiet wird vom ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A aufgeführt. Für das Erhaltungsziel A gilt: „Erhalten der Substanz (Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten störende Eingriffe beseitigen.“). Das Stadttheater ist im ISOS als Einzelobjekt ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt.	● Das Inseli ist im ISOS einer Umgebungszone mit dem höchsten Erhaltungsziel a zugeordnet ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche"). Die Fläche befindet sich aktuell nicht im Baugebiet.	● Der Motorboothafen ist im ISOS einer Umgebungszone mit dem höchsten Erhaltungsziel a zugeordnet ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche"). Die Fläche befindet sich aktuell nicht im Baugebiet.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

● Aufgrund des Ortsbild- oder Denkmalschutzes sind keine Einschränkungen für das Projekt zu erwarten.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlechtesten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

● Aufgrund des Ortsbild- und Denkmalschutzes sind grosse Einschränkungen zu erwarten, die evtl. sogar ein Projekt verhindern oder verunmöglichen.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.7 Landschaftsschutz

Sind bauliche Einschränkungen aufgrund des Landschaftsschutzes zu erwarten?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Landschaftsschutz	●	●	●
	Es sind keine konkreten Auflagen für den Standort vorhanden.	Es sind keine konkreten Auflagen für den Standort vorhanden. Zu beachten sind jedoch der Uferschutz unter Kriterium 2.4 und der Eintrag im ISOS unter Kriterium 3.6 Im Zusammenhang mit Bauten im Uferbereich ist der Verband "Landschaftsschutz Vierwaldstättersee" ein wichtiger Ansprechpartner. Bauten im Uferbereich sind mit dem Verband zu prüfen resp. der Verband ist in die	Es sind keine konkreten Auflagen für den Standort vorhanden. Zu beachten sind jedoch der Uferschutz unter Kriterium 2.4 und der Eintrag im ISOS unter Kriterium 3.6 Im Zusammenhang mit Bauten im Uferbereich ist der Verband "Landschaftsschutz Vierwaldstättersee" ein wichtiger Ansprechpartner. Bauten im Uferbereich sind mit dem Verband zu prüfen resp. der Verband ist in die
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Am Standort ist in Bezug auf den Landschaftsschutz nicht mit Einschränkungen und Risiken (Einsprachen durch Verbände) zu rechnen.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

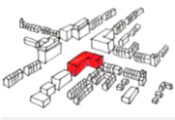
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Der Standort birgt aufgrund seiner Lage grossen Risiken in Bezug auf den Landschaftsschutz. Es ist wegen Einsprachen und Auflagen mit einer erheblichen Verzögerungen oder gar der Verhinderung des Projekts zu rechnen.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.8 Erschliessung des Areals mit Medien

Ist das Areal mit den erforderlichen Medien erschlossen? Ist Potential für die Erschliessung mit Fernwärme, Seewasserwärme etc. vorhanden?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Werkleitungspläne	●	●	●
	Notwendige Medien vorhanden. Nahwärme vorhanden. Nutzung von erneuerbaren Energien (Anschluss an bestehende Nahwärmeverbünde, evtl. nutzbare Abwasserwärme) wäre vermutlich möglich. Die Machbarkeit müsste überprüft werden.	Notwendige Medien vorhanden. Nahwärme vorhanden. In unmittelbarer Nähe ist eine Heizzentrale der SBB angesiedelt (Ausbau ist in Planung). Eine etwaige Nutzung müsste bald geklärt werden. Nutzung von Seewasserwärme ist mittelfristig möglich - Machbarkeit müsste geprüft werden.	Notwendige Medien vorhanden. Nahwärme ist in vertretbarer Nähe vorhanden. Anschluss wäre evtl. möglich, müsste geprüft werden. Nutzung von Seewasserwärme ist mittelfristig möglich - Machbarkeit müsste geprüft werden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Alle notwendigen Medien (Wasser, Strom, Telekom, etc.) sind auf der Parzelle oder in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Es besteht Potential für Fernwärme, Seewasserwärme etc.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

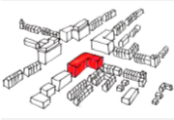
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Die notwendigen Medien (Wasser, Strom, Telekom, evtl. Fernwärme etc.) sind auf der Parzelle nicht vorhanden. Der Aufwand für die Erschliessung erfordert erhebliche bauliche Aufwendungen.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Grundstück



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

3.9 Besondere bauliche Massnahmen

Sind besondere bauliche Massnahmen aufgrund des Standorts erforderlich?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Baugrube / Foundation 	●	●	●
	Foundation / Baugrube: Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Pfahl- oder Flachfundation notwendig um Auftriebs- und Setzungstendenzen entgegen zu wirken. Zudem ist eine sorgfältige Planung der Baugrube wegen der sehr komplexen Wasserhaltung wichtig. (Quelle: Geologische Kurzgutachten Keller + Lorenz AG; 8.6.2015)	Foundation / Baugrube: Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Pfahl- oder Flachfundation notwendig um Auftriebs- und Setzungstendenzen entgegen zu wirken. Zudem ist eine sorgfältige Planung der Baugrube wegen der sehr komplexen Wasserhaltung wichtig. (Quelle: Geologische Kurzgutachten Keller + Lorenz AG; 8.6.2015)	Foundation / Baugrube: Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Pfahl- oder Flachfundation notwendig um Auftriebs- und Setzungstendenzen entgegen zu wirken. Zudem ist eine sorgfältige Planung der Baugrube wegen der sehr komplexen Wasserhaltung wichtig. (Quelle: Geologische Kurzgutachten Keller + Lorenz AG; 8.6.2015)
Hochwasserschutz / HQ-Wert HQ100: im Durchschnitt alle 100 Jahre erreichtes oder übertroffenes Hochwasserereignis (100-jährliches Ereignis).	●	●	●
	Min. HQ100, d.h. 434.85 m.ü.M. (als Empfehlung) Kann eingehalten werden, ist jedoch mit baulichem Aufwand verbunden. Konkret müssen alle Eingänge oder Öffnungen oberhalb der genannten Kote liegen.	Min. HQ100, d.h. 434.85 m.ü.M. (als Empfehlung) Kann eingehalten werden, ist jedoch mit baulichem Aufwand verbunden. Konkret müssen alle Eingänge oder Öffnungen oberhalb der genannten Kote liegen.	Min. HQ100, d.h. 434.85 m.ü.M. (als Empfehlung) Kann eingehalten werden, ist jedoch mit baulichem Aufwand verbunden. Konkret müssen alle Eingänge oder Öffnungen oberhalb der genannten Kote liegen.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Baugrund am Standort ist optimal geeignet, sodass keine speziellen baulichen Massnahmen in Bezug auf die Baugrubensicherung, Wasserdichtigkeit, Auftrieb, Erdbebbensicherheit etc. notwendig sind.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

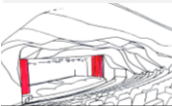
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Der Baugrund am Standort ist schlecht geeignet, sodass erhebliche bauliche Massnahmen in Bezug auf die Baugrubensicherung, Wasserdichtigkeit, Auftrieb, Erdbebbensicherheit etc. notwendig sind.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Raumprogramm / Betrieb



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Realisierbarkeit in Bezug auf das Raumprogramm

Sind die im Raumprogramm vom Juli 2015 formulierten Anforderungen an Flächen und Volumen am Standort realisierbar?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Räumliches Angebot	●	●	●
 Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015. Inputs aus WS III vom 19. August 2015.	Trotz der engen Platzverhältnisse kann das Projekt die aus dem Raumprogramm geforderten Flächen und Räumlichkeiten bereitstellen. Problematisch ist die notwendige Verlagerung von Flächen in die Untergeschosse, da die Anordnung von Arbeitsplätzen in Untergeschossen nicht bewilligungsfähig ist. Eine weitere Einschränkung ist die Anordnung des Foyers, welche nicht ebenerdig erfolgen kann.	Die Anforderungen aus dem Raumprogramm in Bezug auf die Flächen und Räumlichkeiten können abgedeckt werden.	Die Anforderungen aus dem Raumprogramm in Bezug auf die Flächen und Räumlichkeiten können abgedeckt werden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Alle aus betrieblicher Sicht notwendigen Anforderungen aus dem Raumprogramm Juli 2015 (Grösse der Räume, Bühnen sowie die Erschliessung) können am Standort über die aktuellen Volumenstudie optimal abgedeckt werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

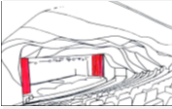
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Gemäss aktueller Volumenstudie, basieren auf dem Raumprogramm Juli 2015, können am vorgesehenen Standort die Anforderungen von Seiten des Betriebs (Grösse der Räume, Bühnen sowie die Erschliessung) nicht gewährleistet werden.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Raumprogramm / Betrieb



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

4.2 Internes Entwicklungspotential und Flexibilität

Bietet das Projekt die notwendige Flexibilität um auf Änderungen von betrieblichen Anforderungen zu reagieren?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Potential des Standorts	●	●	●
 Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015. Inputs aus WS III vom 19. August 2015.	Aufgrund der Platzverhältnisse ist das Projekt bereits stark optimiert was die Erschliessung und Anordnung der Räumlichkeiten betrifft. Entsprechend sind Änderungen von Nutzungen und ein gewisser Spielraum zur Umnutzung von Räumen schwierig zu realisieren.	Die Platzverhältnisse am Standort ermöglichen eine relativ freie Anordnung und Erschliessung von Räumen. Entsprechend besteht ein gewisser Spielraum was die Nutzung und Anpassung von einzelnen Räumen anbelangt.	Die Platzverhältnisse am Standort ermöglichen eine relativ freie Anordnung und Erschliessung von Räumen. Entsprechend besteht ein gewisser Spielraum was die Nutzung und Anpassung von einzelnen Räumen anbelangt.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Die Volumenstudie am Standort ermöglicht eine grosse Flexibilität in Bezug auf die Reorganisation von Grundrissen und internen Abläufen. Sich ändernde Rahmenbedingungen oder Nutzungen von Räumen stellen für das Projekt keine Probleme dar.

Beispiele:

- Die Trennung und der Zusammenschluss von Garderoben je nach Produktion.
- Bei Bedarf eine Erweiterung des Kaffees durch kleinere Anpassungen am Grundriss (verschieben einer Wand).



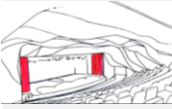
Die aktuelle Planung der Räumlichkeiten lässt nur die heute spezifisch definierten Nutzungen und Abläufe zu. Sich ändernde Rahmenbedingungen ziehen zwingend bauliche Massnahmen nach sich oder lassen sich am Standort bedingt oder gar nicht umsetzen.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Raumprogramm / Betrieb



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

4.3 Betriebliche Abläufe und Anordnung der Räumlichkeiten

Kann am Standort eine stimmige Anordnung der Räumlichkeiten mit Rücksichtnahme auf die betrieblichen Abläufe realisiert werden?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Potential des Standorts	●	●	●
 Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015.	Die Grösse der Parzelle führt zu einem stark optimierten Projekt. Entsprechend müssen die Abläufe und die Organisation des Raumprogramms der Parzelle angepasst werden. Durch die vertikale Anordnung des Publikumsverkehrs werden die internen Abläufe in Frage gestellt und die für den Betrieb wichtige Seitenbühne kann nicht realisiert werden. Die für den Betrieb wichtige Anlieferung ist unter Punkt 2.3 beurteilt.	Die Platzverhältnisse lassen eine freie und gute Organisation des Raumprogramms zu. Der Einfluss der Parzelle auf die Anordnung der Räumlichkeiten und die internen Abläufe ist gering. Die für den Betrieb wichtige Anlieferung ist unter Punkt 2.3 beurteilt.	Die Platzverhältnisse lassen eine freie und gute Organisation des Raumprogramms zu. Der Einfluss der Parzelle auf die Anordnung der Räumlichkeiten und die internen Abläufe ist gering. Die für den Betrieb wichtige Anlieferung ist unter Punkt 2.3 beurteilt.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Die Anordnung der Räumlichkeiten gewährleistet einen reibungslosen Betrieb des Theater. Das Raumprogramm kann relativ frei d.h. entsprechend den betrieblichen Anforderungen organisiert werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

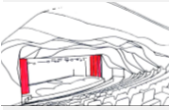


Die Anordnung der Räumlichkeiten ist für den Betrieb des Theaters nur bedingt geeignet. Die Organisation des Raumprogramms wird massgeblich durch den Perimeter resp. durch die Platzverhältnisse auf dem Perimeter bestimmt.

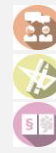
Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit

Legende:



- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Zeitliche Realisierbarkeit

Können die Meilensteine aufgrund der technischen und baulichen Ausgangslage realisiert werden?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Einhaltung Meilensteine	●	●	●
 Gesamttermin- Programm Inputs aus dem Jour-Fix vom 11.8.2015 mit Frau R. Bitterli und Herr R. Frischknecht.	Zurzeit kann noch kein Standort- spezifisches Terminprogramm erstellt werden, da jeder Standort Risiken (vor allem rechtliche und politische) birgt. Sowohl die politischen Entscheidungsprozesse als auch ein möglicher Architekturwettbewerb sind vom Standort unabhängig.	Zurzeit kann noch kein Standort- spezifisches Terminprogramm erstellt werden, da jeder Standort Risiken (vor allem rechtliche und politische) birgt. Sowohl die politischen Entscheidungsprozesse als auch ein möglicher Architekturwettbewerb sind vom Standort unabhängig.	Zurzeit kann noch kein Standort- spezifisches Terminprogramm erstellt werden, da jeder Standort Risiken (vor allem rechtliche und politische) birgt. Sowohl die politischen Entscheidungsprozesse als auch ein möglicher Architekturwettbewerb sind vom Standort unabhängig.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Der Standort birgt in Bezug auf die Umsetzung des Projekts keine terminlichen Risiken wie Einsprachen, Umzonungen, politische Entscheide etc. Das Programm kann ohne Verzögerungen realisiert werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Der Standort birgt grossen Risiken wie Einsprachen, Umzonungsverfahren, politische Entscheide etc. die erhebliche Verzögerungen zur Folge haben werden.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

5.2 Schnittstellen und Konflikte zu anderen Projekten

Welche anderen Projekte werden durch ein neues Theater am vorgesehenen Standort beeinflusst?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Generationenprojekt "Spange Süd" 	● Keine Konflikte absehbar.	● Keine Konflikte absehbar.	● Keine Konflikte absehbar.
Generationenprojekt "Tiefbahnhof Luzern" 	● Keine Konflikte absehbar.	● Im Zusammenhang mit Standortoptionen zur Umlegung des Parking P1 empfiehlt eine Studie im Auftrag der Betreiberin den Standort Inseli weiter zu verfolgen. Bei der Realisierung des Tiefbahnhofs Luzern könnten im Zusammenhang mit der Umlegung des Parking Konflikte entstehen.	● Keine Konflikte absehbar.
Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Luzern ESP Bahnhof Luzern: Schlussbericht vom Juni 2013 <i>Der Bericht und die formulierten Massnahmen sind für die Behörden verbindlich.</i>	● Keinen Einfluss.	● Mittelfristig ist die Verlegung der Carparkplätze angedacht, aber noch nicht beschlossen. Die Suche nach einem Ersatzstandort soll 2015 beginnen. Weiterentwicklung der Seefront und entsprechende Massnahmen zur Aufwertung dieser sind festgehalten. Bauliche Ergänzungen müssen von hohem öffentlichen Interesse sein. Bereits als möglicher Standort für die Neue Theaterinfrastruktur ausgewiesen.	● Eine hängige Motion verlangt die Aufwertung des linken Seeufers. Das Tiefbauamt ist beauftragt die Grundlagen für eine Wettbewerb zu erarbeiten. Weiterentwicklung der Seefront und entsprechende Massnahmen zur Aufwertung dieser. Bauliche Ergänzungen müssen von hohem öffentlichen Interesse sein.
Umgestaltung Bahnhofstrasse (Auto freie Zone) 	● In einer Abstimmung 2013 hat das Luzerner Stimmvolk der Umgestaltung der Bahnhofstrasse in eine attraktive und wenn möglich autofreie Flaniermeile zugestimmt. Ab Herbst 2015 werden in einem Wettbewerbsverfahren mögliche Vorschläge erarbeitet.	● Keinen Einfluss.	● Keinen Einfluss.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Durch das geplante Projekt entstehen keine Konflikte was laufende, mittel oder langfristig geplante Projekte anbelangt. Im besten Fall kann sogar von positiven Effekten oder möglichen Synergien ausgegangen werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

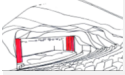
Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Durch das geplante Projekt werden aktuelle oder mittelfristig bis langfristig geplante Projekte gestört oder gar verhindert. Durch das Projekt entsteht ein negativer Einfluss auf aktuelle oder geplante Vorhaben.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulaire Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

5.3 Anlagekosten

Ist mit standortabhängigen Erstellungskosten zu rechnen?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Erstellungskosten	●	●	●
Erstellungskosten BKP 2 Element C-H eBKP-H	Die Erstellungskosten sind vor allem vom Raumprogramm resp. dem Volumen und den Flächen abhängig. Die erste vorliegende Grobkostenschätzung, basierend auf dem aktuelle Raumprogramm, scheint plausibel. Die zusätzlichen Untergeschosse am Standort erhöhen die Erstellungskosten erheblich.	Die Erstellungskosten sind vor allem vom Raumprogramm resp. dem Volumen und den Flächen abhängig. Die erste vorliegende Grobkostenschätzung, basierend auf dem aktuelle Raumprogramm, scheint plausibel.	Die Erstellungskosten sind vor allem vom Raumprogramm resp. dem Volumen und den Flächen abhängig. Die erste vorliegende Grobkostenschätzung, basierend auf dem aktuelle Raumprogramm, scheint plausibel.
Standortbedingte Baukosten siehe auch 3.5, 3.8, 3.9	●	●	●
Kosten für die Bauvorbereitung BKP 1 Element B eBKP-H	Für Baugrubensicherungen im Perimeter des Theaters kommen aufgrund der Gefahr von Setzungen praktisch nur Schlitzwände in Frage. Hohen Kosten sind auch wegen der komplexen Wasserhaltung und der Fundation zu erwarten. Durch die sehr eingeschränkten Platzverhältnisse ist mit einem erhöhten Aufwand im Zusammenhang mit der Baustelleninstallation zu rechnen, da keine Installationsflächen auf der Parzelle vorhanden sind.	Für die Baugrubensicherung beim Inseli kann die Baugrubensicherung bei günstigen Bedingungen mit Spundwänden erfolgen. Hohe Kosten sind auch wegen der komplexen Wasserhaltung und der Fundation zu erwarten. Während der Bauzeit bietet der Standort genügend Flächen für die Baustelleninstallation. In diesem Zusammenhang muss nicht mit Mehraufwendungen aufgrund der Lage gerechnet werden.	Die Baugrubensicherung beim Motorboothafen kann bei günstigen Bedingungen mit Spundwänden erfolgen. Hohen Kosten sind auch wegen der komplexen Wasserhaltung und der Fundation zu erwarten. Während der Bauzeit bietet der Standort genügend Flächen für die Baustelleninstallation. In diesem Zusammenhang muss nicht mit Mehraufwendungen aufgrund der Lage gerechnet werden.
Kosten für etwaige Abbrüche	●	●	●
	Kosten für den etwaigen Abbruch des bestehenden Theaters müssen zur Elementgruppe B (Vorbereitungsarbeiten - BKP 1) dazu gerechnet werden. Kosten für die Integration des Pumpwerks und die Umlegung von Werkleitungen sind zu berücksichtigen.	Keine Kosten für Abbrüche. Kosten für Rodung müssen zur Elementgruppe B (Vorbereitungsarbeiten - BKP 1) dazu gerechnet werden. Die Kosten für die Integration des bestehenden Pumpwerks und der Seewasserfassung sowie die Umlegung von Werkleitungen sind zu berücksichtigen.	Kosten für den Rückbau der SBB Geleise und Kosten für Rodungen müssen zur Elementgruppe B (Vorbereitungsarbeiten - BKP 1) dazu gerechnet werden. Kosten für die Integration des Regenwasserklärbeckens und der Umlegung von Werkleitungen sind zu berücksichtigen.
Standortbedingte Folgekosten	●	●	●
	Es muss ein Provisorium für den laufenden Betrieb des Theaters zu Verfügung gestellt werden.	- Neuer Carparkplatz oder Parkhaus - Kosten für Umnutzung oder Aufwertung des Theaterplatzes - Neugestaltungskosten Umgebung Inseli	- Neuer Carparkplatz oder Parkhaus - Neue Erschliessung oder Ersatz des Werftstegs - Kosten für Umnutzung oder Aufwertung des Theaterplatzes
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Das Grundstück bedingt keine zusätzlichen Kosten für die Vorbereitungsarbeiten (BKP 1). Die Platzverhältnisse lassen einen "kostengünstigen" Bau zu, da keine Einschränkungen in Bezug auf die Volumetrie, Höhenentwicklung und den Fussabdruck aufgrund bestehender Grenzabstände oder der Grösse/Form der Parzellen zu erwarten sind.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlechtesten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Das Grundstück bedingt aufgrund der Bodenbeschaffenheit, bestehenden Bauten, Altlasten etc. einen hohen Aufwand was die Vorbereitungsarbeiten angeht (BKP 1). Es bestehen grossen Einschränkungen aufgrund der Parzelle was die Höhenentwicklung, den Fussabdruck und Grenzabstände angeht. Dies führt dazu, dass ein "kostengünstiger" Bau verunmöglicht wird.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit

Legende:



- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

5.4 Lebenszykluskosten

Welche Kosten sind über den gesamten Lebenszyklus zu erwarten?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Lebenszykluskosten	●	●	●
 Input aus Sitzung mit Kostenplaner vom 10.8.2015 Herr S. Grebler.	Die Lebenszykluskosten werden primär durch folgenden Schlüsselemente bestimmt: - Umfang und Technisierungsgrad Haustechnik (HLKS/E) - Gestaltung und Materialisierung der Fassade - Flächeneffizienz des Gebäudes Aufgrund der aktuellen Bearbeitungstiefe des Projekts (Volumenstudie) kann keine Beurteilung der Lebenszykluskosten vorgenommen werden. Die Lebenszykluskosten sind nicht vom Standort abhängig.	Die Lebenszykluskosten werden primär durch folgenden Schlüsselemente bestimmt: - Umfang und Technisierungsgrad Haustechnik (HLKS/E) - Gestaltung und Materialisierung der Fassade - Flächeneffizienz des Gebäudes Aufgrund der aktuellen Bearbeitungstiefe des Projekts (Volumenstudie) kann keine Beurteilung der Lebenszykluskosten vorgenommen werden. Die Lebenszykluskosten sind nicht vom Standort abhängig.	Die Lebenszykluskosten werden primär durch folgenden Schlüsselemente bestimmt: - Umfang und Technisierungsgrad Haustechnik (HLKS/E) - Gestaltung und Materialisierung der Fassade - Flächeneffizienz des Gebäudes Aufgrund der aktuellen Bearbeitungstiefe des Projekts (Volumenstudie) kann keine Beurteilung der Lebenszykluskosten vorgenommen werden. Die Lebenszykluskosten sind nicht vom Standort abhängig.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Standort hat einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Lebenszykluskosten

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

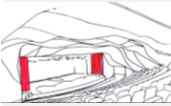


Der Standort hat einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Lebenszykluskosten

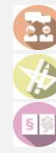
Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit

Legende:



- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



- Qualitative Bewertung
- Quantitative Bewertung
- Rechtliche Rahmenbedingungen

5.5 Betriebliches Synergiepotential mit Partnern, Firmen und Institutionen in der Umgebung

Bestehen mögliche wirtschaftliche Synergien mit Institutionen und Firmen (private wie öffentliche) in direkter oder näherer Umgebung?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
KKL	●	●	●
Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015.	Aufgrund der räumlichen Distanz ist kein grosses betriebliches Synergiepotential vorhanden. Standortunabhängig wären allenfalls Synergien in Bezug auf das Catering und die Reinigung realisierbar.	Die unmittelbare Nachbarschaft des KKL ermöglicht Synergien in Bezug auf: - Gemeinsames technisches Equipment - Gemeinsame Veranstaltungen (Kulturcampus) Grundsätzlich wäre ein gemeinsamer Betrieb der beiden Kulturstätten realisierbar. Standortunabhängig wären allenfalls Synergien in Bezug auf das Catering und die Reinigung realisierbar.	Aufgrund der räumlichen Distanz ist kein grosses betriebliches Synergiepotential vorhanden. Standortunabhängig wären allenfalls Synergien in Bezug auf das Catering und die Reinigung realisierbar.
Universität Luzern	●	●	●
Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015.	Aufgrund der Distanz ist kein grosses Synergiepotential vorhanden.	Die unmittelbare Nachbarschaft der Universität Luzern ermöglicht die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten (z.B. Sitzungszimmer).	Aufgrund der Distanz ist kein grosses Synergiepotential vorhanden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium

- Der Standort birgt die Chancen und Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit mit diversen angrenzenden oder sich in der Nähe befindlichen privaten oder öffentlichen Institutionen und Firmen.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

- Der Standort bietet keine Möglichkeiten zur Nutzung oder Schaffung möglicher Synergien mit privaten oder öffentlichen Institutionen und Firmen.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

5.6 Auswirkungen auf bestehende und mögliche Nutzungen der Standorte

Welche Opportunitäten (Kosten / Nutzen) sind bei der Auswahl des Standorts zu erwarten?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Entgangener Erlös aus Landverkauf Input aus Sitzung mit Kostenplaner vom 10.8.2015 Herr S. Grebler. Inputs aus dem Jour-Fix vom 11.8.2015 mit Frau R. Bitterli und Herr R. Frischknecht.	Es ist kein Landverkauf geplant.	Es ist kein Landverkauf geplant.	Es ist kein Landverkauf geplant.
Alternativnutzungen Inputs aus dem Jour-Fix vom 11.8.2015 mit Frau R. Bitterli und Herr R. Frischknecht.	Umnutzung des Gebäudes für die Stadtverwaltung, Kunst und Kultur, Wohnraum, Gastronomie etc.	Grün- Frei- und Erholungsraum für die Stadt bleibt bestehen und könnte bei Bedarf erweitert resp. umgestaltet werden. Wenn der Standort realisiert wird, kann auf der Parzelle des Theaterplatzes ein neuer städtischer Frei- und Begegnungsraum geschaffen werden.	Grün- Frei- und Erholungsraum für die Stadt bleibt bestehen und könnte bei Bedarf erweitert resp. umgestaltet werden. Wenn der Standort realisiert wird, kann auf der Parzelle des Theaterplatzes ein neuer städtischer Frei- und Begegnungsraum geschaffen werden.
Alternativstandorte für aktuelle Nutzungen Inputs aus dem Jour-Fix vom 11.8.2015 mit Frau R. Bitterli und Herr R. Frischknecht.	- Ein Standort für das Theaterprovisorium muss evaluiert werden	- Neuer Standort für Carparkplatz muss evaluiert werden - Neuer Standort für Mäas muss evaluiert werden - Neuorganisation und Möglichkeiten für temporäre Nutzungen können und sollen geschaffen werden - Die Motion zur Aufwertung des linken Seeufers kann wieder aufgenommen werden	- Ein neuer Standort für die vorhandenen Parkplätze muss evaluiert werden - Die Motion zur Aufwertung des linken Seeufers kann wieder aufgenommen werden
Gesamtwertung			

Beurteilungsraster für das Kriterium



Bezüglich der aktuellen Nutzungen sind positive Effekte zu erwarten.

Alternativnutzungen am bestehenden oder einem anderen Standort werden durch die Standortwahl ermöglicht.



Die Umsetzung am Standort führt zu erheblichen oder nicht tragbaren Kosten (Grundstück ist für eine Nutzung reserviert die nicht alternativ platziert werden kann).

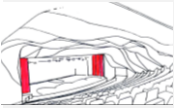
Der Standort weist kein Potential für Alternativnutzungen auf.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlecht möglichsten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.

Standortevaluation - Neue Theater-Infrastruktur (NTI) / Salle Modulable Luzern

Umsetzung / Wirtschaftlichkeit



Legende:

- sehr gute Erfüllung
- gute Erfüllung
- durchschnittliche Erfüllung / zu beachten
- schlechte Erfüllung / Problem



Qualitative Bewertung



Quantitative Bewertung



Rechtliche Rahmenbedingungen

5.7 Potential für Spenden und Spenden

Besteht am vorgesehenen Standort ein Potential für ausserordentliche Investitionen?

Standort	Theaterplatz	Inseli	Motorboothafen
Investoren	●	●	●
 Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015. Inputs aus dem Jour-Fix vom 11.8.2015 mit Frau R. Bitterli und Herr R. Frischknecht.	Grundsätzlich kein Anlageobjekt.	Grundsätzlich kein Anlageobjekt.	Grundsätzlich kein Anlageobjekt.
Donatoren / Spenden	●	●	●
 Inputs aus Sitzung mit Betrieb vom 12. August 2015. Inputs aus dem Jour-Fix vom 11.8.2015 mit Frau R. Bitterli und Herr R. Frischknecht.	Stiftung Salle Modulable wenn die Anforderungen gemäss "Concept Framework" unter Punkt 6.1 erfüllt werden. Wenn das Engagement der Stiftung zustande kommt, kann mit der Beteiligung weiterer Donatoren und Spendern gerechnet werden. Die traditionelle Lage des Standorts hat das Potential, weitere Spenden zu generieren.	Stiftung Salle Modulable wenn die Anforderungen gemäss "Concept Framework" unter Punkt 6.1 erfüllt werden. Wenn das Engagement der Stiftung zustande kommt, kann mit der Beteiligung weiterer Donatoren und Spendern gerechnet werden. In Verbindung zum KKL und der hohen Standortattraktivität besteht die Chance, weitere Spenden zu generieren.	Stiftung Salle Modulable wenn die Anforderungen gemäss "Concept Framework" unter Punkt 6.1 erfüllt werden. Wenn das Engagement der Stiftung zustande kommt, kann mit der Beteiligung weiterer Donatoren und Spendern gerechnet werden. Der Standort erscheint verglichen mit den anderen Standorten aufgrund der dezentralen Lage etwas weniger attraktiv für weitere Spenden.
Gesamtwertung	●	●	●

Beurteilungsraster für das Kriterium



Der Standort bringt den Vorteil von zusätzlichen Investitionen durch Beiträge von Investoren, Donatoren und weiteren Interessenvertretern. Die Finanzierung des Baus und des Betriebes muss nicht alleine durch die Gemeinde und den Kanton getragen werden.

Die beiden ausformulierten Beurteilungsraster entsprechen der bestmöglichen Bewertung (4 Punkte - dunkelgrün) und der schlechtesten Bewertung (1 Punkt - rot).

Die zwischenliegenden Bewertungen (2-3 Punkte) werden nicht ausformuliert.



Der Standort führt dazu, dass die Investitionen für den Bau und die Finanzierung des Betriebes alleine durch die Gemeinde und den Kanton finanziert werden müssen.