



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## Stellungnahme

zum

### Bevölkerungsantrag 375

Thomas Schmid, Sepp Galetti, Martin Scherrer,  
Christian Wüthrich und Stephan Häberli  
namens der Antragstellenden  
vom 16. Januar 2020  
(StB 609 vom 16. September 2020)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
12. November 2020  
entgegen dem Antrag des  
Stadtrates vollständig als  
Motion überwiesen.**

## Entwicklung Quartierzentrum Würzenbach – jetzt

Der Stadtrat nimmt zum Bevölkerungsantrag wie folgt Stellung:

Unter der Bewegung «Zukunft Würzenbach» wurden in den Jahren 2018 und 2019 zahlreiche Ideen, Zukunftsgeschichten und mögliche Zielbilder im Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartierzentrums Würzenbach erarbeitet und in einem Bericht auf deren [Website](#) vorgelegt. Die Unterzeichneten beantragen, dass der Stadtrat diese Vorschläge proaktiv bestmöglich berücksichtige und bis Ende 2021 in eine notwendige planerische Grundlage (z. B. in einen Bebauungsplan) überführe. Diese planerische Grundlage zuhanden des Grossen Stadtrates soll für den Perimeter Seeuferbereich bis zum Bereich der ehemaligen Post (Würzenbachstrasse 25) erarbeitet werden und einer zu priorisierenden Entwicklung des Quartierzentrums im Würzenbach Rechnung tragen. Die Unterzeichneten begründen ihre Forderung mit folgenden Herausforderungen: mangelnde Frei- und Aufenthaltsräume, ein zweigeteiltes Quartierzentrum, fehlende soziokulturelle Begegnungsmöglichkeiten sowie eine Wohnbauentwicklung, die den demografischen Wandel nicht berücksichtige. Die Unterzeichneten betonen, dass Stadtentwicklung nicht nur in den offiziellen Entwicklungsschwerpunkten stattfinden dürfe, und sehen bei der Dienstabteilung Stadtplanung die nötigen Ressourcen, Methoden, Instrumente und Fachleute, die ihre Anliegen umsetzen können.

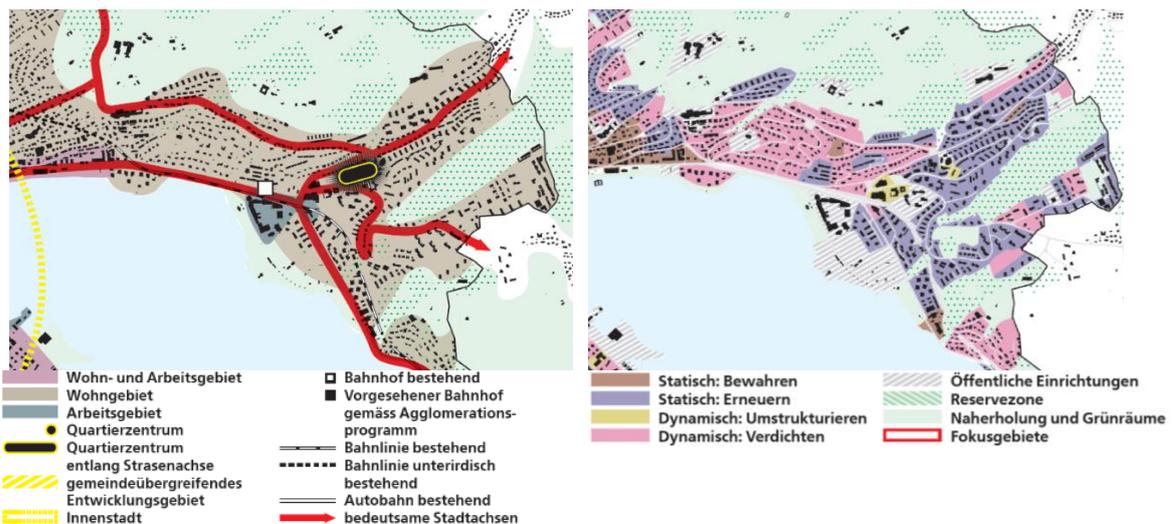
### Planungsgrundlagen für das Quartier Würzenbach

Dem Stadtrat ist eine sozialräumliche und qualitätsvolle Quartierentwicklung ein wichtiges Anliegen. Lebendige Quartiere sind wichtige Identifikations-, Begegnungs- und Lebensräume, die zu einer solidarischen Gemeinschaft und zu einer hohen Lebensqualität in der Stadt Luzern beitragen. Die Quartierentwicklung ist in die gesamtheitliche Raumentwicklung der Stadt Luzern eingebettet. Das [Raumentwicklungskonzept](#), die [Mobilitätsstrategie](#) und die [Stadtraumstrategie](#) definieren die strategischen Leitplanken für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Luzern.

In der Bau- und Zonenordnung ist das Quartier Würzenbach mehrheitlich als Wohngebiet definiert, wobei die Stadt sanfte Siedlungserneuerungen mit hoher städtebaulicher Qualität ermöglicht. Die grösste Arbeitszone ist im Bereich des Verkehrshauses vorzufinden. Als dynamische Entwicklungsgebiete für Verdichtungen oder Umstrukturierungen sind die Grundstücke der Avia-Tankstelle, der Migros Würzenbach, der ehemaligen Poststelle sowie im Bereich des Sportzentrums Würzenbach definiert. Das Quartierzentrum zieht sich entlang der Würzenbachstrasse und weist bereits heute mit Migros, Bäckerei, Veloladen, Restaurant usw. vielfältige Versorgungsstrukturen auf. Das Quartier ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Zudem ermöglicht der Knotenpunkt an der Brüelstrasse den Anschluss an diverse ÖV-Linien. Der Seeuferbereich ist Grünraum

und Naherholungsgebiet. Dieser besitzt mit dem Strandbad Lido und dem Campingplatz eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Ausstrahlung.

Die Mitwirkung bei der Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts im Jahre 2018 zeigte auf, dass bei der Weiterentwicklung des Quartiers Würzenbach ein besonderes Augenmerk auf folgende Aspekte gelegt werden sollte: Stärkung des Quartierzentrums, Aufwertung der öffentlichen Räume, bessere Durchwegung sowie attraktiver Wohnungsmix.



Ausschnitte aus dem Raumentwicklungskonzept 2018, Karten I und II

### Projekte im Quartier Würzenbach

Die Vielzahl an aufgelisteten Projekten im Bevölkerungsantrag zeigt auf, dass Stadtentwicklung nicht nur an den offiziellen Entwicklungsschwerpunkten, wie sie unter anderem im [B+A 12/2017: «Quartierentwicklung»](#) definiert wurden, stattfindet, sondern dass Stadtentwicklung auch von Privaten vorangetrieben und geprägt werden kann. Wichtig ist, dass diese Projekte in die übergeordneten Planungsinstrumente der Stadt Luzern eingegliedert sind, weshalb die meisten Projekte auch von städtischen Fachstellen begleitet werden. So wird beispielsweise zusammen mit der Pensionskasse Stadt Luzern ein Gestaltungsplan für die Ersatzneubauten der Nummern 6 bis 30 an der Würzenbachmatte ausgearbeitet oder gemeinsam mit privaten Akteuren die Revitalisierung des Würzenbachs aufgeleitet. Zudem werden Quartierinitiativen von der Stadt Luzern im Rahmen der Möglichkeiten unterstützt, wie beispielsweise das Urban Gardening und die «Buvette Würzenbach – ein Dorfplatz für alle» auf der Brüelmatte oder der soziokulturelle Treffpunkt von Vicino Luzern auf dem Vorplatz der ehemaligen Post. Noch dieses Jahr wird zudem über die Umzonung des Grundstücks der reformierten Kirchgemeinde abgestimmt, welche eine Neuausrichtung des heutigen Standorts des Andachtsraums plant. Das Grundstück soll deshalb von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone umgezont werden, und es sollen preisgünstige Wohnungen entstehen.

Die Projekte mit städtischer Federführung richten sich ebenfalls nach diesen übergeordneten Planungsinstrumenten sowie nach den Mitwirkungsergebnissen des Raumentwicklungskonzepts aus dem Jahre 2018. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die wichtigsten bereits laufenden oder geplanten Projekte dargelegt, und die damit verbundenen Entwicklungsabsichten werden aufgezeigt.

- Den grössten Handlungsspielraum für Aufwertungsmassnahmen hat die Stadt Luzern im öffentlichen Raum. Für die Aufwertung des Quartierzentrums Würzenbach sah der Stadtrat deshalb mit [B+A 3/2019: «Stadtraumstrategie»](#) vom 16. Januar 2019 vor, in den Jahren 2023 und 2024 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dabei sollten die Funktion der Strassenräume bezüglich Nutzungen, Verkehr und Gestaltung geklärt werden. Die Quartierbevölkerung, das Gewerbe und verschiedene Interessen- und Nutzergruppen sollten dabei in geeigneter Form in den Erarbeitungsprozess miteinbezogen werden. Die Realisierung der Neugestaltung war für den Zeithorizont 2025 und 2026 vorgesehen. Der Grosse Stadtrat hat die Stadtraumstrategie am 21. März 2019 zur Kenntnis genommen, jedoch die dafür benötigten Ressourcen (vgl. [B+A 2/2019: «Personelle Ressourcen Stadtplanung»](#)) nicht bewilligt. Somit konnte das Projekt nicht wie vorgesehen angegangen werden. Frühestens im Jahr 2024 stehen wieder personelle Ressourcen zur Verfügung, und es wird dann eine Neu Beurteilung der Aufwertungsprojekte im öffentlichen Raum vorgenommen werden müssen.
- Das städtische Grundstück «Brüel» ist gemäss [B+A 21/2019: «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht»](#) vom 3. Juli 2019 für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Das Grundstück 206, rechtes Ufer, umfasst rund 1'300 m<sup>2</sup> und bietet Potenzial für etwa 25 Wohnungen. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht ist eine gemeinsame Planung mit den angrenzenden Grundeigentümerinnen notwendig, wobei eine Entwicklung frühestens im Jahr 2024 angedacht ist.
- Seit der Schliessung des Schulhauses Schädtrüti wurden verschiedene Planungen für eine langfristige Nachnutzung der Liegenschaft angestossen bzw. durchgeführt. Mit dem Postulat 232, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 3. November 2014: «Schulhaus Schädtrüti – Chancen nutzen», wurde der Stadtrat aufgefordert zu prüfen, ob ein Abbruch des Schulhauses möglich und sinnvoll ist, um anschliessend auf dem Grundstück (Alters-)Wohnungen mit Dienstleistungen zu erstellen. Mit der Machbarkeitsstudie im Jahre 2016 von HVDM Architects & Cityplanners wurden Bebauungsvarianten untersucht, um die im kantonalen Bauinventar aufgeführte Bausubstanz des Schulhauses zu erhalten und allenfalls zu erweitern. Als Vergleichsgrösse wurde auch ein einfaches Neubauvolumen skizziert. Im Zusammenhang mit der Studie fand am 21. Juni 2016 eine Infoveranstaltung im Quartier statt, um aus dem Quartier Anregungen und Hinweise für die weitere Arbeit zur Zukunft des Gebäudes zu gewinnen. Im Jahr 2018 wurden mit einer Nutzungsstudie von arc consulting die erarbeiteten Varianten für den Umbau mit Erweiterungen auf ihre Eignung für den Betrieb von Alterswohnen mit Dienstleistungsangebot geprüft. Mit dem Postulat 251, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Urs Zimmermann namens der SVP-Fraktion, Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion und Andreas Felder namens der CVP-Fraktion vom 19. November 2018: «Schulhaus Schädtrüti – Chancen jetzt nutzen II», wurde der Stadtrat daraufhin gebeten,

mit der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Luzern Kontakt aufzunehmen, um ein gemeinsames Projekt zum Thema «Wohnen im Alter» im Quartier Würzenbach zu entwickeln. Für einen allfälligen Abbruch des Schulhauses Schädprüti sollten zudem planerische Massnahmen geklärt werden. Mit der Stellungnahme zum Postulat 251 hat der Stadtrat aufgezeigt, dass folgende drei Optionen geprüft werden: die Vermietung an Dritte, die Nutzung als «Haus der Musik» und der Abbruch des ehemaligen Schulhauses verbunden mit einem anschliessenden Neubau für «Wohnen im Alter». Der Stadtrat wird voraussichtlich Ende 2020 über das weitere Vorgehen entscheiden.

- Mit der BZO-Revision Stadtteil Luzern 2014 wurde das Grundstück der Sportanlage Würzenbach in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont. Im Jahr 2016 hat die Stadt als Hauptaktionärin im Rahmen der Diskussion zur Eignerstrategie den vorläufigen Weiterbetrieb der Anlage beschlossen. Aufgrund der sich verändernden Bedürfnisse innerhalb der Gesellschaft nach Sportangeboten und aufgrund des sich laufend erhöhenden Unterhalts- und Pflegebedarfs mit gleichzeitigem Rückgang der Erträge zeichnet sich jedoch mittelfristig eine Änderung auf diesem Grundstück ab.

### **Entwicklungskonzept als zielführendes Planungsinstrument für die Quartierentwicklung**

Der Stadtrat kann aufgrund der aktuellen Vielzahl an Projekten, die im Quartier Würzenbach laufen, das Bevölkerungsanliegen eines spezifischen Quartierentwicklungsinstruments nachvollziehen. Im Hinblick auf die anstehenden baulichen Entwicklungen und thematisch vielfältigen Herausforderungen im Quartier Würzenbach ist aus Sicht des Stadtrates ein Bebauungsplan jedoch nicht das geeignete Planungsinstrument. Ein Bebauungsplan kommt insbesondere bei Verdichtungsaspekten zum Tragen, mit dem Ziel, Arealentwicklungen bestmöglich in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild zu integrieren. Ein Bebauungsplan ermöglicht, für die einzelnen Areale mit den Grundeigentümerschaften zusammen individuelle Vorgaben und Lösungen bezüglich Nutzung und Grösse der geplanten Bauten und der nahen Umgebung auszuarbeiten und die Auswirkungen auf die Umgebung zu steuern. Je grösser ein Bebauungsplanperimeter ausfällt, desto mehr Grundeigentümer und individuelle Interessen müssen dabei berücksichtigt werden. Mit der Grösse des Bebauungsplanperimeters steigt entsprechend die Komplexität, was oftmals zu mehrjährigen, langwierigen Planungsprozessen führt.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass für eine gesamtheitliche Quartierentwicklung ein Entwicklungskonzept zielführend ist. Dabei kann ein zusammenhängendes Zukunftsbild in verschiedenen thematischen Bereichen – von sozialräumlicher Siedlungsentwicklung über Nutzungs- und Gestaltungstypen des öffentlichen Raums bis hin zu verkehrsthematischen Aspekten – diskutiert und definiert werden. Als Vergleich, wie ein solcher Quartierentwicklungsprozess aussehen kann und welche Ressourcen dafür benötigt werden, kann das Anfang 2020 fertig gestellte [Entwicklungskonzept Baselstrasse und Bernstrasse](#) dienen. Die Erarbeitung des Konzepts, die zwei Mitwirkungsphasen sowie Tischgespräche mit Grundeigentümern umfasste, dauerte rund ein Jahr. Mit dem fertiggestellten Zukunftsbild ist der Prozess der Quartierentwicklung jedoch noch nicht abgeschlossen, da aus dem Entwicklungskonzept keine konkreten baulichen Realisierungsmassnahmen folgen. In einem weiteren Schritt sind für spezifische Areale Detailstudien erforderlich. Für diesen insgesamt fünfjährigen Quartierentwicklungsschwerpunkt Reussbogen wurden im Rahmen des B+A 12/2017:

«Quartierentwicklung» Fr. 220'000.– für den Planungsprozess und Fr. 225'000.– für 30 Stellenprozent für fünf Jahre in der Dienstabteilung Stadtplanung bewilligt. Für einen gesamtheitlichen Quartierentwicklungsprozess Würzenbach müsste mit einem ähnlich hohen Betrag gerechnet werden.

### **Fazit**

Es ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen, die Entwicklung der Stadt Luzern und ihrer Quartiere aktiv zu steuern und zu gestalten. Dabei sind Entwicklungskonzepte ein wichtiges Arbeitsinstrument, um eine gesamtheitliche Quartierentwicklung sicherstellen zu können, wie dies im Quartier Basel- und Bernstrasse zurzeit erfolgt. Der Stadtrat nimmt die Forderung der Unterzeichneten, dass die Vorschläge des Quartiers proaktiv bestmöglich in den Planungen berücksichtigt werden, gerne entgegen. Auch ist der Stadtrat bereit, einen gesamtheitlichen Planungsprozess für das Gebiet Würzenbach anzustossen, wobei der Perimeter noch zu definieren ist.

Das Vorgehen soll analog zum Quartierentwicklungsprozess Baselstrasse und Bernstrasse erfolgen. In einem ersten Schritt wird während eineinhalb Jahren ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das strategische Leitplanken für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre definiert. In einem zweiten Schritt werden basierend auf dem Zukunftsbild Fokusgebiete definiert, für welche Detailstudien auszuarbeiten sind, wie z. B. ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Quartierzentrum Würzenbach. Die Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts dauert rund zwei Jahre, für die Realisierung der Neugestaltung sind weitere zwei Jahre einzurechnen (vgl. dazu B+A 3/2019: «Stadtraumstrategie»).

Um einen nachhaltigen Quartierentwicklungsprozess mit angemessener Partizipation von Quartierbevölkerung, Interessengruppen sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu gewährleisten, benötigt die Dienstabteilung Stadtplanung während rund fünf Jahren zirka 30 Stellenprozent. Da die bestehenden Personalressourcen der Dienstabteilung Stadtplanung in den kommenden Jahren bereits verplant sind (vgl. dazu auch B+A 2/2019: «Personelle Ressourcen Stadtplanung»), können die planerischen Grundlagen nicht sofort erarbeitet werden und werden nicht wie gefordert bereits Ende 2021 vorliegen. Aufgrund von Verzögerungen bei Projekten des Kantons (Bundesplatz, Quartierzentren Luzerner- und Bernstrasse) kann jedoch in Aussicht gestellt werden, dass 2022 mit den Arbeiten zum Entwicklungskonzept Würzenbach gestartet werden kann. Zudem müssen die dafür notwendigen finanziellen Ressourcen für die Planungen ordentlich beantragt, budgetiert und bewilligt werden. Dies bedeutet, dass mit der Erarbeitung dieser Planungsgrundlage frühestens im Jahr 2022 gestartet werden kann.

Da der Stadtrat der Forderung der Antragstellenden zwar inhaltlich folgt, die Planung aber zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff nimmt, wird der Bevölkerungsantrag teilweise entgegengenommen.

**Der Stadtrat nimmt den Bevölkerungsantrag teilweise als Motion entgegen.**

Stadtrat von Luzern

