



## Motion 61

Eingang Stadtkanzlei: 5. Februar 2021

### Jetzt die Weichen stellen: Planungsbericht Areal Kleinmatt/Biregg



Das Areal an der Biregg- und Kleinmattstrasse (Grundstücke 1259 und 1299) ist im Besitz der Stadt Luzern und von strategisch wichtiger Bedeutung auf Grund seiner Grösse (6'300 m<sup>2</sup>), der zentralen Lage und der Förderung von gemeinnützigem Wohnraum.

Gemäss Controllingbericht «Städtische Wohnraumpolitik» vom 3. Juli 2019 soll die Arealentwicklung einen Beitrag zur Stärkung des Quartierzentrums mit publikums-

orientierten Nutzungen, einem Quartierplatz und Freiraum entlang der Langsamverkehrsachse leisten. Auch die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal, autoarmes Wohnen sowie ein breites Angebot an unterschiedlichen gemeinnützigen Wohnformen sollen angestrebt werden.

Im B+A 13/2020 «Teilrevision der BZO» wurde auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie hingewiesen. Dazu gehören unter anderem eine Etappierung, eine unveränderte max. Fassadenhöhe von 21 m, eine Verbindung des südlichen Bereichs als «Linearer Park» mit der Langsamverkehrsachse sowie eine soziale Durchmischung. Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist unter der Berücksichtigung der zusätzlichen Boni für den Gestaltungsplan und gemeinnützige Wohnungen auf 0.6 festgesetzt. Je nach Typologie und Gebäudetiefe ergibt diese ÜZ umgerechnet eine Ausnutzungsziffer von knapp über 3.0. Diese ist mit der Dichte in den Blockrändern des Hirschmattquartiers vergleichbar.

Mit dem Areal Kleinmatt/Biregg hat die Stadt Luzern die Chance, innovative und nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben. Wir fordern darum den Stadtrat auf, mittels Planungsbericht jetzt die Weichen für die zukünftige Gestaltung des Areals Kleinmatt/Biregg zu stellen, gemäss folgenden Zielsetzungen/Eckwerten:

- Schaffung von zusätzlichen, bezahlbaren Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit niedrigem Budget sowie Menschen mit einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt (z. B.

Menschen mit Migrationshintergrund, körperlicher Beeinträchtigung etc.). Davon sollen mindestens 100 Kleinwohnungen (max. 2.5 Zimmer und 60 m<sup>2</sup>) sein, welche altersgerecht ausgestaltet sind und im Sinne eines «Design-to-Cost»-Ansatzes so konzipiert werden, dass der spätere Mietzins der aktuellen Maximalmiete für Menschen mit Ergänzungsleistungen<sup>1</sup> entspricht. Es ist auch aufzuzeigen, welche Trägerschaften die entsprechenden Wohnungen sinnvollerweise anbieten.

- Schaffung von bezahlbarem<sup>2</sup> Gewerberaum zugunsten einer hohen Diversität und Quartierbelebung sowie um Raum für ertragsschwache Kleingewerbebetriebe<sup>3</sup> und gemeinnützige oder kulturelle Institutionen bereitzustellen.
- Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, die der Quartiersversorgung dienen, Begegnung ermöglichen und das Areal beleben.
- Etappierte Realisierung, um einem grossen, neuen Areal Zeit zu geben, sich langsam zu entwickeln. Wenn möglich soll dadurch eine Verlängerung der erfolgreichen Zwischennutzung «Neubad» ermöglicht werden, insbesondere auch, um von deren Ausstrahlungskraft zugunsten der Etablierung von neuen Arealnutzungen zu profitieren.
- Schaffung von ökologisch wertvollen Aussenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Bodenversiegelung ist auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.
- Langfristige Sicherstellung eines wichtigen Begegnungsorts im Bireggquartier, mitunter durch öffentlich zugängliche Aussenräume.
- Durch nachhaltige Bauweise einen Beitrag zum Ziel Netto-Null zu leisten (Betrachtung der Grau- und Betriebsenergie).
- Angebot einer innovativen, nachhaltigen Sharing-Mobilität für das Quartier.

Marco Müller und Mirjam Landwehr  
namens der G/JG-Fraktion

---

<sup>1</sup> Seit 1.1.2021 für die Stadt Luzern Fr. 1'325.– (Einzelperson) resp. Fr. 1'575.– (2 Personen).

<sup>2</sup> Eine allgemeingültige Definition für «bezahlbaren» Gewerberaum gibt es nicht. Hier kann in Analogie zum gemeinnützigen Wohnraum von Kostenmiete ausgegangen werden.

<sup>3</sup> Mit «ertragsschwach» ist ein Betrieb gemeint, der im Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln wie Zeit, Geld, Arbeitskraft, Rohprodukte etc. üblicherweise nur einen geringen Ertrag erzielen kann. Gemeint ist damit eine Ertragsschwäche, die typisch ist für bestimmte Branchen oder Betriebsarten, nicht die individuelle Ertragsschwäche eines einzelnen Betriebs. Mögliche Beispiele sind Schneidereien, Lebensmittelgeschäfte, Buchhandlungen, Schuhmachereien, Kunsthandwerksbetriebe oder Veloreparaturwerkstätte.