

# *Städtebauliches Leitbild*

## *Fluhmühle – Lindenstrasse*

---

### *Bericht*



## *Impressum*

*«Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten  
Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei»*

---

*Johann Wolfgang von Goethe*

- Arbeitsgruppe** *Deborah Arnold, Stadtentwicklung, Projektleiterin Raumentwicklung  
Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung  
Simon Steffen, Verkehr und Infrastrukturprojekte, Projektl. Verkehrspl.  
Gerlinde Venschott, Städtebau, Projektleiterin Stadtgestaltung  
Lena Wolfart, Stadtentwicklung (Praktikantin)  
Peter Zumbühl, Leiter Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche*
- Bearbeitung** *Catherine Blum, Landschaftsarchitektin (dipl. Ing. FH, MAS ETHZ)  
Christian Blum, Stadtgestalter (dipl. Ing. FH, Szenograf MAS ZHdK)  
Rainer Klostermann, dipl. Architekt ETH / SIA, Planer FSU / SRL*
- Zusammenarbeit** *Beha Cazim, Restaurant Schlüssel  
Paul Gabriel und Tina Steiner, Kurt Steiner AG  
Manoharan Magalingam, India Trade Center GmbH  
Irène Haas, Elias Schneider und Heiri Michel, Ubinas AG  
Markus Muheim, SBB Infrastruktur, Projektbildung + Auftragssteuerung  
Sonja Kuhn Arnold und Ruedi Arnold, Parzelle 802 und 803  
Markus Schilter, Baugenossenschaft Arsenal/Redinvest Immobilien AG  
Hans-Peter Stamm, Sander Immobilien AG  
Martin Vögli, SkyAccess AG  
Robert Walthert, Kanton Luzern, Dienststelle Immobilien  
Bruno Weber, Pits-Drums.ch GmbH  
Roger Zenklusen, Carrosserie Zenklusen GmbH*

## *Inhaltsverzeichnis*

<b><i>Ausgangslage, Problemstellungen und Ziele</i></b>	<b>3</b>
<i>Planungsrechtliche Situation</i>	3
<i>Umbau der Hauptstrasse</i>	3
<i>Quartierentwicklungskonzept Fluhmühle – Lindenstrasse (2011)</i>	3
<i>Ziele</i>	3
<b><i>Prozess und weiteres Vorgehen</i></b>	<b>5</b>
<b><i>Strategie</i></b>	<b>6</b>
<b><i>Städtebauliches Leitbild</i></b>	<b>8</b>
<i>Fotografien des Modells</i>	9
<i>Wegnetz Langsamverkehr</i>	10
<i>Orientierender Plan Wegnetz</i>	11
<b><i>Städtebauliches Leitbild – Bereich Lindenstrasse</i></b>	<b>12</b>
<i>Orientierender Plan mit den Parzellen</i>	13
<i>Bebauung Lindenstrasse – Berghang Heiterweid</i>	14
<i>Strassenraum Lindenstrasse</i>	15
<i>"Ecke Nord" – Ubinas / Beha / (Kuhn)</i>	16
<i>"Ecke Süd" mit der Bautiefe entlang der Hauptstrasse</i>	17
<i>Durchlässigkeit und Aufwertung Hof</i>	19
<b><i>Städtebauliches Leitbild – Bereich Fluhmühle</i></b>	<b>20</b>
<i>Orientierender Plan mit den Parzellen</i>	21
<i>Neuer Quartierpark</i>	22
<i>Raum unter der Brücke der Hauptstrasse</i>	25
<i>Baufeld Park</i>	26
<b><i>Städtebauliches Leitbild – Bereich Reussinsel</i></b>	<b>28</b>
<i>Orientierender Plan mit den Parzellen</i>	29
<i>Platz / Park an der Reuss</i>	30
<i>Entwicklung Reussinsel</i>	31
<b><i>Anhang</i></b>	<b>32</b>
<i>Prozess – Detailliertere Dokumentation</i>	33

## *Ausgangslage, Problemstellungen und Ziele*

### ***Planungsrechtliche Situation***

Das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse zeigt in seinem gebauten Zustand ein Bild, welches nicht den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht. So übersteigt auf mehreren Grundstücken die effektive Ausnutzung das zulässige Mass erheblich, die Waldabstände sind nicht eingehalten und die Parkierungssituation ist ungenügend gelöst. Dieser Umstand führt dazu, dass notwendige bauliche Erneuerungen nur in einem ungenügenden Mass stattfinden, da diese Vorgaben bei Neubauten oder grösseren Umbauten zwingend eingehalten werden müssten.

### ***Umbau der Hauptstrasse***

Mit dem Umbau der Hauptstrasse (K13) im Rahmen des Projektes Gesamtverkehrssystem Luzern Nord verändern sich wichtige Rahmenbedingungen für das Quartier. Die Hauptstrasse wird im Bereich Überführung SBB stark angehoben, die Anbindung der Lindenstrasse verändert sich und der bestehende Fluhmühlepark wird während der Bauphase als Installationsfläche benötigt.

### ***Quartierentwicklungskonzept Fluhmühle – Lindenstrasse (2011)***

Im Auftrag und begleitet durch die Stadt Luzern erarbeitete ein Team der Hochschule Luzern und der Metron Raumentwicklung AG ein Quartierentwicklungskonzeptes für das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse. Diese entstand in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung.

Aus den Diskussionen ging folgendes Zielszenario hervor: «Behutsame Erneuerung unter Berücksichtigung des Kleingewerbes und Kreativmilieus». Das Konzept beinhaltet soziokulturelle sowie baulich-räumliche Zielsetzungen. Im dazugehörigen Massnahmenkatalog wird eine städtebauliche Vertiefung angeregt.

### ***Ziele***

Das städtebaulichen Leitbild dient primär als Grundlage für die Erarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplanes. Mit dem Bebauungsplan erhofft sich die Stadt die rechtliche Basis und die notwendigen Anreize für eine bauliche Erneuerung und freiräumliche Entwicklung des Quartiers zu schaffen. Darüberhinaus dient die Arbeit am Leitbild dazu, den guten Dialog zwischen Quartier und Stadt, als auch unter den Grundeigentümern fortzusetzen und solchermassen eine Kultur der

partnerschaftlichen Entwicklung zu etablieren. In diesem Sinne wird auf die bestehenden soziokulturellen Qualitäten Rücksicht genommen und die Erarbeitung erfolgt im Dialog mit dem Quartier.



*Quartierentwicklungskonzept (2011): Visualisierung des Ziel-Szenario 4 «Behutsame Erneuerung».*

siehe Anhang *Prozess und weiteres Vorgehen*

### **Prozess**

Wichtige Meilensteine bei der Projektentwicklung waren die Workshops mit den Grundeigentümern. Für die Workshops wurden alle Grundeigentümer (ca. 40) eingeladen. Anwesend waren jeweils rund 10 Vertreter, wobei die für die Entwicklung entscheidenden Akteure mehrheitlich anwesend waren. Die Workshops wurden von einer Delegation der Arbeitsgruppe und der beauftragten Planer begleitet. Zusätzlich wurde zur städtebaulichen Qualitätssicherung auch die Stadtbaukommission miteinbezogen.

Der Prozess war folgendermassen strukturiert:

- Infoabend vom 17. Dezember 2012.
- Workshop vom 18. März 2013.
- Diskussion mit der Stadtbaukommission vom 26. April 2013.
- Workshop vom 25. Juni 2013.
- Diskussion mit der Stadtbaukommission vom 24. Januar 2014.
- Werkstattbericht Baukommission vom 22. Mai 2014.

Zusätzlich fanden verschiedene Koordinationssitzungen zu den Themen K13 (u.a. mit Pierre Burkhart, Kanton Luzern, vif) , Naturgefahren am Hang (u.a. mit Felix Buser, Tiefbauamt / Naturgefahren und Raphael Müller, Stadtforstamt), Fluhmühle-Park / Kurt Steiner AG und Bebauung entlang der Hauptstrasse, statt.

### **Weiteres Vorgehen**

Das vorliegende städtebauliche Leitbild bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes (gesamtes Quartier) und eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Lindenstrasse und den neuen Quartierpark.

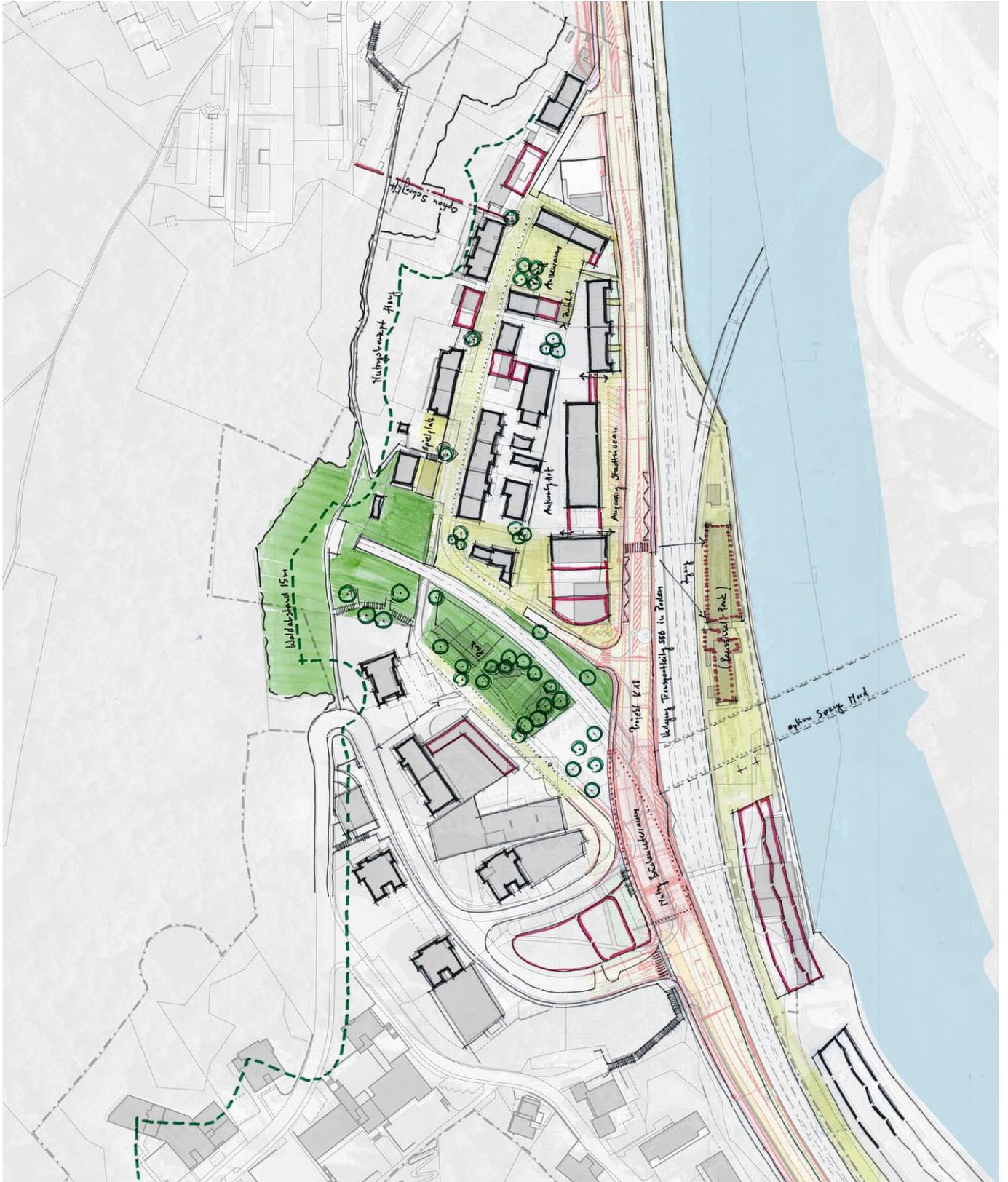
## *Strategie*

### ***Grundsätzlich***

- Das Quartier hat zwei unterschiedliche Teile (Fluhmühle, Lindenstrasse) mit je einem eigenständigen Charakter. Besonders der Quartierteil Lindenstrasse weist auch einen informellen und skurrilen "Charme" auf. Diese Qualitäten sind zu erhalten.
- Die Gewerbebetriebe und Gastronomie-Unternehmungen tragen wesentlich zur spezifischen Atmosphäre des Quartieres bei. Im Leitbild sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie diese Nutzungen im Quartier bleiben können.
- Das bestehende Erschliessungssystem soll beibehalten werden. Aufhebungen von Anbindungen der Lindenstrasse an die Hauptstrasse werden ebenso abgelehnt wie eine mögliche direkte Durchbindung der Spange Nord in Richtung Fluhmühlerain (mit Aufhebung der best. Einmündung weiter südlich).
- Im Anschlussbereich an die Hauptstrasse sind unterirdische Sammel-Parkieranlagen vorzusehen (Bereich Restaurant Schlüssel – Tankstelle, Pits-drums, best. Fluhmühlepark auf Parz. 13). Zur Ermittlung der Pflichtparkplätze soll das Parkplatzreglement der Stadt Luzern zur Anwendung kommen. Zur Ermittlung des Bedarfs soll man sicher eher am Minimal- als am Maximalbedarf orientieren.
- Der bestehende Quartierpark wird für den Umbau der Hauptstrasse als Installationsplatz benötigt. Anstelle einer provisorischen Lösung wird eine städtebaulich-freiräumliche Neu-Organisation im Bereich Fluhmühle verfolgt: Der bestehende Fluhmühlepark wird in den Bereich Fluhmühle / Bahnlinie Luzern – Wolhusen verlegt, die bauliche Nutzung dieses Sektors auf das Areal des bestehenden Parkes verschoben und konzentriert. Motiv ist die Schaffung eines neuen, grösseren und zentral gelegenen Freiraumes sowie die städtebauliche Akzentuierung des Knotenpunktes Fluhmühlerain – Hauptstrasse (– Spange Nord). Teil dieser Strategie ist auch die Schaffung einer Sammelparkieranlage.
- Für den Bereich Lindenstrasse wird eine punktuelle, moderate Entwicklung vorgeschlagen die sich stark am städtebaulich-volumetrischen Bestand orientiert. Dabei ist das baurechtlich zulässige Mass der Nutzung dem realisierten Zustand mindestens gleichzusetzen.

- Auf die projektierte Anhebung der Hauptstrasse wird städtebaulich und freiräumlich reagiert.
- Die Entwicklung der Reussinsel hängt stark von der Option Spange Nord ab. Städtebauliche Massnahmen drängen sich nicht auf und können in einem späteren Verfahren untersucht werden.
- Der Vernetzung nach Aussen (Heiterweid, Reussufer) wie nach Innen ist Beachtung zu schenken.

*Städtebauliches Leitbild*



*Fotografien des Modelles*



### ***Wegnetz Langsamverkehr***

#### *Zielbild, Charakter*

Das Quartier ist in alle Richtungen für Fussgänger durchlässig und es existiert zwischen den Bereichen Heiterweid – Fluhmühle – Lindenstrasse – Reussinsel mindestens eine behindertengerechte Verbindung.

#### *Bestehende Verbindungen*

- Heiterweid – Fluhmühlerain / Lindenstrasse
- Stollbergrain
- Passerelle SBB-Linie
- Reussinsel
- Lindenstrasse, Fluhmühle, Hauptstrasse, Fluhmühlerain

#### *Ergänzungen, neue Verbindungen*

- Lindenstrasse – Hauptstrasse im Bereich Tankstelle / Restaurant Schlüssel
- Lindenstrasse – Hauptstrasse im Bereich Parz. 33 / 34 – 679 / 802
- Lindenstrasse – Hauptstrasse (Parz. 26 / 695 – 679 / 816) – Bushaltestelle Reussbühl Fluhmühle mit Option einer Verlängerung über die Gleise bis zur Reussinsel
- Heiterweid – neuer Park Fluhmühle (südlich Tunnelportal BLS)
- Fluhmühle – Fluhmühlerain (Parz. 1087 / 1190)

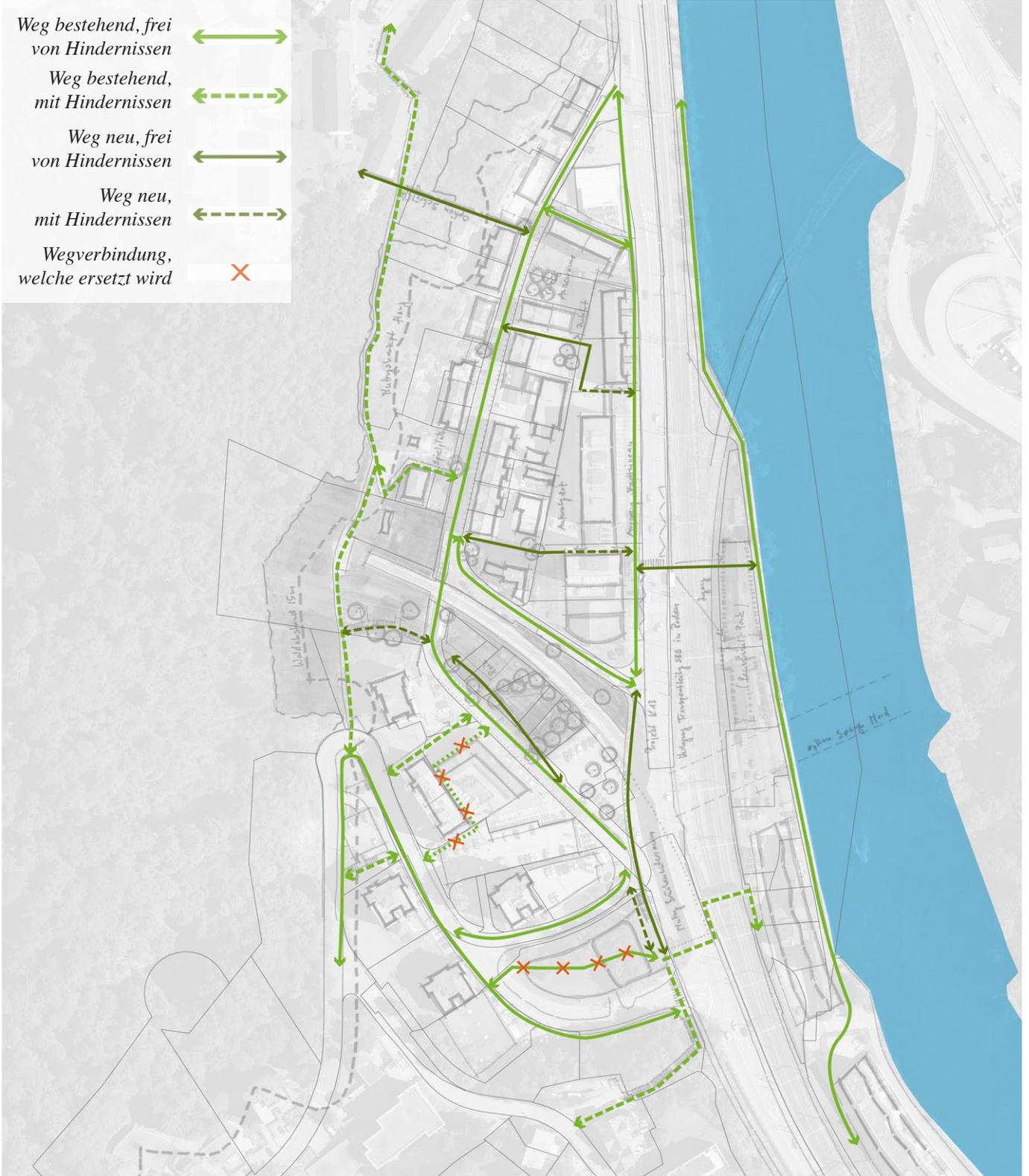
#### *Spezielles*

Kurzfristig ist eine Verbesserung der Benutzbarkeit der bestehenden Passerelle über die SBB-Linie für Rollstuhl, Kinderwagen und Velo anzustreben. Bei einer allfälligen Realisierung der Spange Nord ist die bestehende Passerelle durch eine behindertengerechte und grosszügige Anlage zu ersetzen.

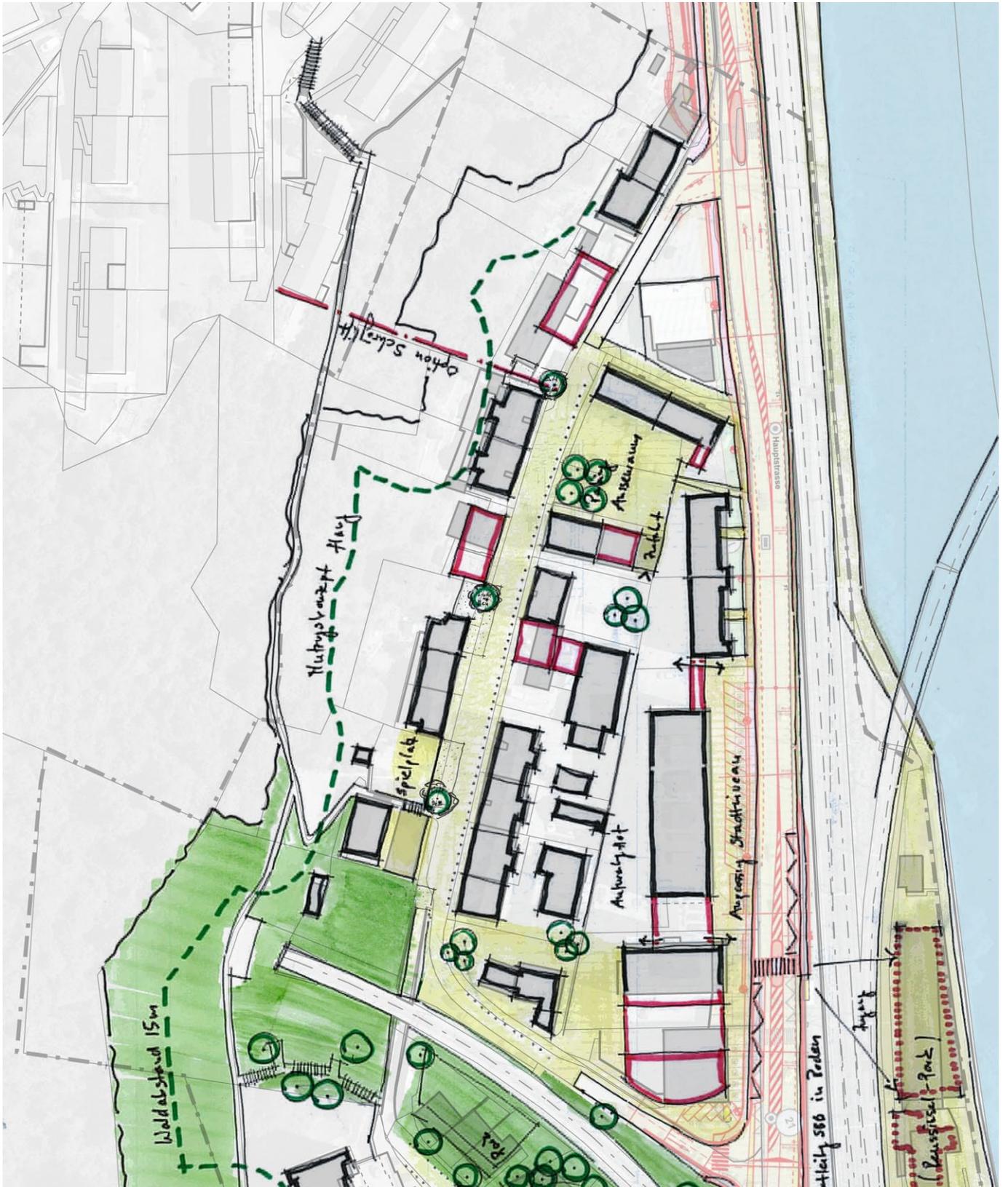
Zusätzlich ist zu prüfen, ob im Bereich der zukünftigen Bushaltestelle auf der Hauptstrasse (Bauprojekt K13) eine weitere Verbindung Lindenstrasse – Reussinsel geschaffen werden kann. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich neben der Fahrleitung zusätzlich eine Transportleitung der SBB existiert.

Als Vision existiert die Idee den Höhenunterschied Heiterweid – Lindenstrasse (Bereich Parz. 47 und 588) mittels eines Schrägliftes zu überwinden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist mindestens den Raum für eine solche Infrastruktur zu sichern.

**Plan mit den Wegverbindungen**



*Städtebauliches Leitbild – Bereich Lindenstrasse*



*Orientierender Plan mit den Parzellen*





*Die bestehende Bebauung mit analogen Volumen ergänzen (Quartierentwicklungskonzept 2011).*

### ***Bebauung Lindenstrasse – Berghang Heiterweid***

#### *Parzellen*

40 bis 50, 585, 588, 779, 2326

#### *Zielbild, Charakter*

Einzelne Zeilenbauten begleiten und definieren den Strassenraum. Die Gebäude zeichnen sich durch ihre klare und einfache Volumetrie ohne Auskragungen aus. Die Bauten wechseln sich ab mit (öffentlichen) Freiräumen. In den Erdgeschossen befinden sich Geschäfte, Ateliers, Gastronomiebetriebe etc. Die Fläche zwischen Gebäude und Wald kann für private Aussenräume genutzt werden.

#### *Regelwerk*

- Pflichtbaulinie entlang der Strasse, Grenzabstand zu Strasse ca. 2 m
- Hauptfassade muss auf der Pflichtbaulinie stehen, keine Auskragungen wie Balkone etc. (Vordächer sind zugelassen). Kleine Loggien sind denkbar sofern die klare Volumetrie der Gebäude ablesbar bleibt.
- Seitlich kann zusammengebaut werden
- Waldabstand 15 m oder 20 m
- Freiräume auf Parz. 40, 44, 2326 (keine Hauptbauten)
- 4 Hauptgeschosse (min. 3) und 1 Attika / Dachgeschoss
- Höhe Erdgeschoss min. 4.50 m

#### *Spezielles*

Im Bereich der Parzellengrenze 47 – 588 ist ein ausreichend grosser Korridor und Freiraum für die Option Schräglift zu sichern.

Eine Reduktion des Waldabstandes von 20 m auf 15 m ist zu prüfen.

Die Stabilität und die Benutzbarkeit des Hangs zwischen Bebauung und Waldgrenze ist zu verbessern. Dies soll einerseits durch die Art und die Pflege der Bepflanzung erreicht werden. Ein Beispiel dazu ist das Pflanzkonzept welches im Rahmen der Naturgefahren Baselstrasse erarbeitet und umgesetzt werden. Andererseits sind bauliche Massnahmen zu prüfen, welche im Nahbereich der Wohngebäude nicht nur zur Hangstabilisierung sondern auch zur besseren Nutzbarkeit des Aussenraumes beitragen (Geländeterrassen).



*Die Lindenstrasse als Aufenthaltsraum mit Bäumen und Sitzmöglichkeiten (Quartierentwicklungskonzept 2011).*

## ***Strassenraum Lindenstrasse***

### *Stellenwert*

Die Umgestaltung und Aufwertung der Lindenstrasse ist ein zentrales Element der Quartierentwicklung. An den Workshops mit den Grundeigentümern wurde wiederholt der Wunsch geäussert, dass die Lindenstrasse so bald als möglich aufgewertet werden soll.

### *Zielbild, Charakter*

Das Quartierentwicklungskonzept 2011 formuliert als Zielbild für die Lindenstrasse eine Begegnungszone. Aus verkehrstechnischer und rechtlicher Sicht werden hohe Anforderungen an eine (signalisierte) Begegnungszone gestellt. Aufgrund einer Grobbeurteilung wird bezweifelt, dass die Signalisierung einer Begegnungszone praktikabel ist. Darum wird vorgeschlagen, dem Idealbild einer Begegnungszone gestalterisch möglichst nahe zu kommen, rechtlich und signalisationstechnisch aber das bestehende Tempo-30-Regime vorerst bestehen zu lassen.

### *Regelwerk*

- Platzähnliche Gestaltung des Strassenraumes (keine Trottoirs)
- Reduktion der Anzahl Parkplätze im Strassenraum (Kompensation mit Anlagen im Hof)
- Aufwertung durch Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung

### *Spezielles*

Im Rahmen eines separaten Auftrages wird im Sommer / Herbst 2014 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Lindenstrasse erarbeitet.

## **"Ecke Nord" – Ubinas / Beha / (Kuhn)**

### *Parzellen*

34 bis 37, 803

### *Zielbild, Charakter*

Am nördlichen Kopf des Quartiers befindet sich, als seitliche Ausweitung der Begegnungszone Lindenstrasse, ein vielfältig nutzbarer Freiraum (Parz. 35 und 36). Tagsüber dient die Oberfläche des Freiraumes mehrheitlich dem Restaurant Schlüssel als Fläche für ein Boulevard-Café und dem Quartier als Aufenthaltsfläche. Daneben kann die Oberfläche auch als Stellplatz genutzt werden. Im Untergeschoss resp. in den Untergeschossen befindet sich eine Parkieranlage (Anwohner, Kunden Restaurant). Der Bestand und der Bedarf an Stellplätzen ist vorgängig zu analysieren.

### *Regelwerk*

- Platz besetzt die gesamte Fläche zwischen den beiden quer zur Lindenstrasse stehenden Gebäuden einerseits und zwischen der Hofmauer und der Lindenstrasse andererseits
- Platzkote grundsätzlich identisch mit Kote Lindenstrasse
- Materialisierung und Möblierung der Platzoberfläche unterstützt eine multifunktionale Nutzung
- Der östlich an das Hauptgebäude angrenzende Nebenbau von Parz. 34 (Restaurant Schlüssel) kann bis auf die Höhe des Hauptgebäudes aufgestockt werden
- Zufahrt zur unterirdischen Parkieranlage via Parz. 33 / 34 (südlich vom Restaurant Schlüssel)
- Kein Grenzabstand resp. Grenzbaurecht zu den Parzellen 802 und 803

### *"Ecke Süd" mit der Bautiefe entlang der Hauptstrasse*

#### *Parzellen*

36, 679, 695, 802, 803, 816, 817

#### *Zielbild, Charakter*

Ein neuer Kopfbau an der südlichen Einmündung der Lindenstrasse in die Hauptstrasse markiert den Eingang zum Quartier und richtet sich auf das zukünftige, höher liegende Niveau der Hauptstrasse aus. Die Bauten entlang der Hauptstrasse sind im Bestand saniert und ertüchtigt. Die Baulücken zwischen den Häusern sind besetzt durch Lärmschutzbauten, die dem Gewerbe (Flächen im EG) und / oder den angrenzenden Wohnungen (neue seitliche Balkone) zusätzlichen Raum und Qualität geben. Das Parkierungsangebot im Untergeschoss der Gebäude ist ausgebaut.

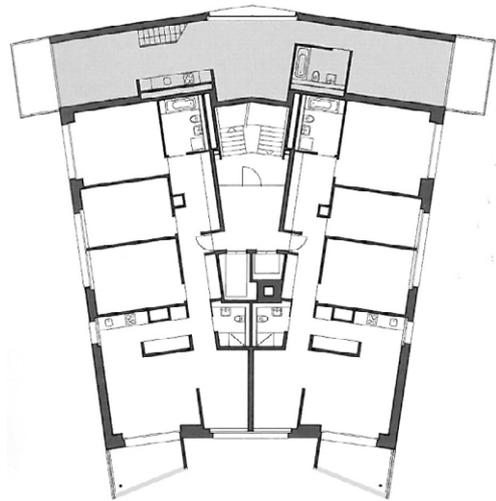
#### *Regelwerk*

- Neubau auf der Parz. 817 (Pits-Drums.ch). Kopfbau bis 3 Vollgeschosse, Verbindungsbau zu Hochhaus in Form eines Sockelgeschosses ermöglichen
- Niveau der Neubauten auf die neue Kote der Hauptstrasse ausrichten
- Erweiterungsspielraum für Hochhaus; Fassadertüchtigung und südseitige Anbauten (eine Raumschicht, Balkone etc.) ermöglichen.
- Baulicher Lärmschutz, in der Form von Fassaden, eingeschossigen Sockelbauten oder dgl., zwischen den Gebäuden ermöglichen (Parz. 679 – 816, 679 – 802 und 36 – 803).
- Parkierungsanlage für Anwohner im Untergeschoss von Kopfbau und Sockel (Parz. 817) sowie unter den Lärmschutzbauten.

#### *Spezielles*

Dieser Bereich ist zeitlich und inhaltlich, insbesondere betreffend den Niveaus, eng mit der weiteren Präzisierung des Projektes K13 verknüpft.

Allfällige Lärmschutzbauten nördlich des Hochhauses und des Längsbau (Parz. 679) müssen für öffentliche Wegverbindungen Hauptstrasse – Hof – Lindenstrasse durchlässig sein (Türen oder dergleichen).



*Renovierung und Erweiterung eines Wohnhochhauses aus den 1960er-Jahren (Weberstrasse 91, Winterthur von Burkhalter Sumi Architekten).*



*Ein neuer Kopfbau bindet den Altbau an die Strassen-Kreuzung und fasst diese räumlich präzise (Geschäftshaus Talgarten Winterthur von Architekten-Kollektiv AG).*



*Schliessung einer Baulücke mit einer Lärmschutzfassade mit Balkonen auf der strassenabgewandten Seite (Wohnhaus Forchstrasse 146, Zürich von Arcoop, Ueli Marbach).*

### *Durchlässigkeit und Aufwertung Hof*

#### *Parzellen*

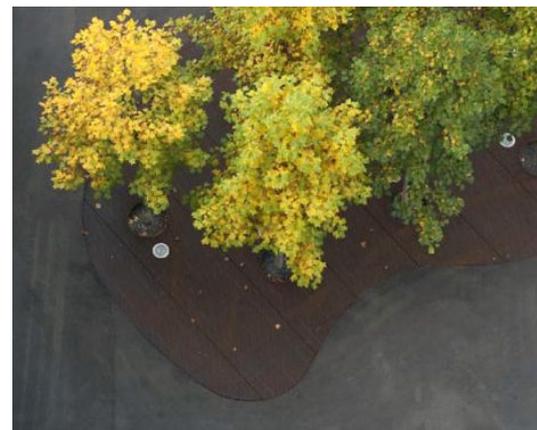
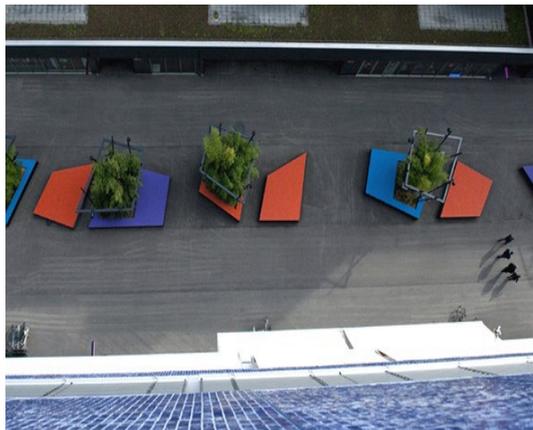
26, 31 bis 33, 679, 695, 802, 803, 816, 817, 1772

#### *Zielbild, Charakter*

Der Freiraum zwischen der Hauptstrasse und der Lindenstrasse ist ein unterschiedlich nutzbarer Hofraum (Parkplatz, Aufenthaltsplatz, Werkplatz, Spielplatz etc.). Pflanzgruppen brechen die harte Atmosphäre auf. Es bestehen Wegverbindungen quer durch den Hof in Richtung Lindenstrasse und in Richtung Hauptstrasse.

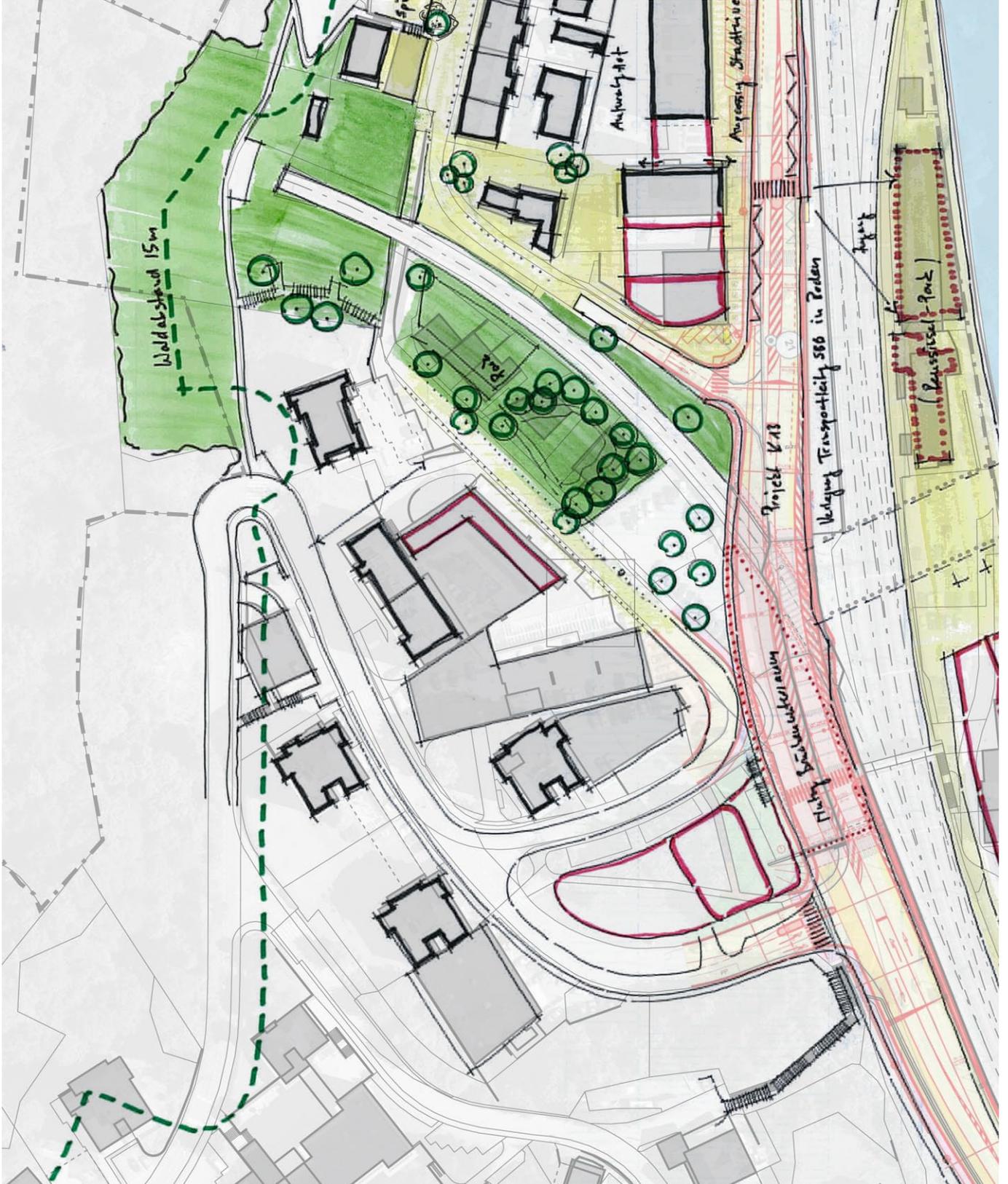
#### *Regelwerk*

- Abbruch der Hofmauer im Bereich der Parzellen 26 – 695 – 816, 33 – 34 – 802, evtl. auch 31 – 679
- Im Bereich der Mauerabbruche Oberfläche aufbrechen und bepflanzte "Inseln" mit Sitzmöglichkeiten einfügen
- (öffentliches) Fusswegrecht im Hof

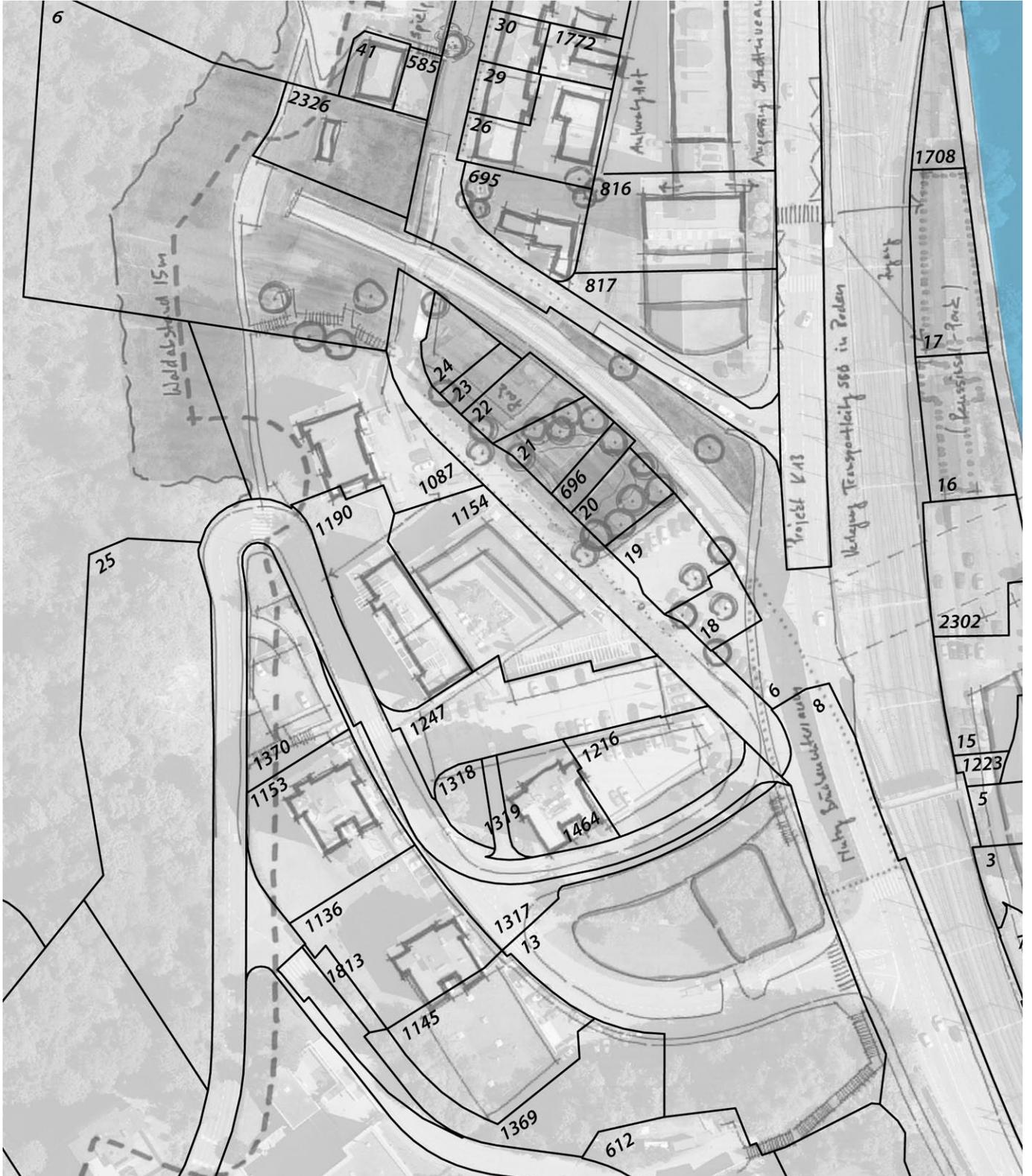


*Möblierung und Bepflanzung eines Hofes (Wohn- und Geschäftsüberbauung James, Zürich Freiraum von vetschpartner Landschaftsarchitekten AG).*

*Städtebauliches Leitbild – Bereich Fluhmühle*



*Orientierender Plan mit den Parzellen*



## *Neuer Quartierpark*

### *Parzellen*

6, 18 bis 24, 696

### *Zielbild, Charakter*

In der Mitte zwischen den beiden Quartierteilen Fluhmühle und Lindenstrasse entsteht, als Ersatz für den Park im Bereich Fluhmühlerain / Sollbergrain, ein neuer Quartierpark. Im Park stehen, mal dicht bei einander stehend, mal locker verteilt, Bäume. Der Boden des Parkes ist mehrheitlich horizontal, besteht hauptsächlich aus Wiesen und die Flächen sind unterschiedlich nutzbar.

### *Konzeptinhalte*

Das Gelände zwischen der Bahnlinie Luzern – Wolhusen und Fluhmühle-Strasse wird als Fortsetzung des Landschaftsraumes am Hang gelesen: eine Wiese mit lockerem Baumbestand. Die Fläche wird in unterschiedlich nutzbare Bereiche unterteilt und terrassiert. Die Parzellen 18 und 19 bleiben primär durch die Kurt Steiner AG (Abstellplatz) genutzt. Es werden aber einzelne Bäume in das Raster der Stellplätze "eingestreut". Angrenzend (ca. Parzellen 20, 21, 696) entsteht eine Spielwiese mit Sitzgelegenheiten. An der Rändern zu Bahn und Stellplatz ist der Baumbestand verdichtet. Es folgt ein um 50 cm vertiefter Spielplatz (Parzellen 22, 23, Teile 24) und, nochmals 50 cm tiefer, eine Übergangsfläche zur Personenunterführung. Mit dieser terrassenartigen Ausbildung der Flächen gelingt es, die Personenunterführung räumlich besser zu integrieren. Zu definieren ist noch die Art und die Ausbildung der notwendigen Abgrenzung des Parkes zu den Gleisen. Mit einer Treppenanlage wird der neue Park an den Weg Richtung Heiterweid angebunden. Kleine Aussichtsterrassen laden zum Verweilen ein.

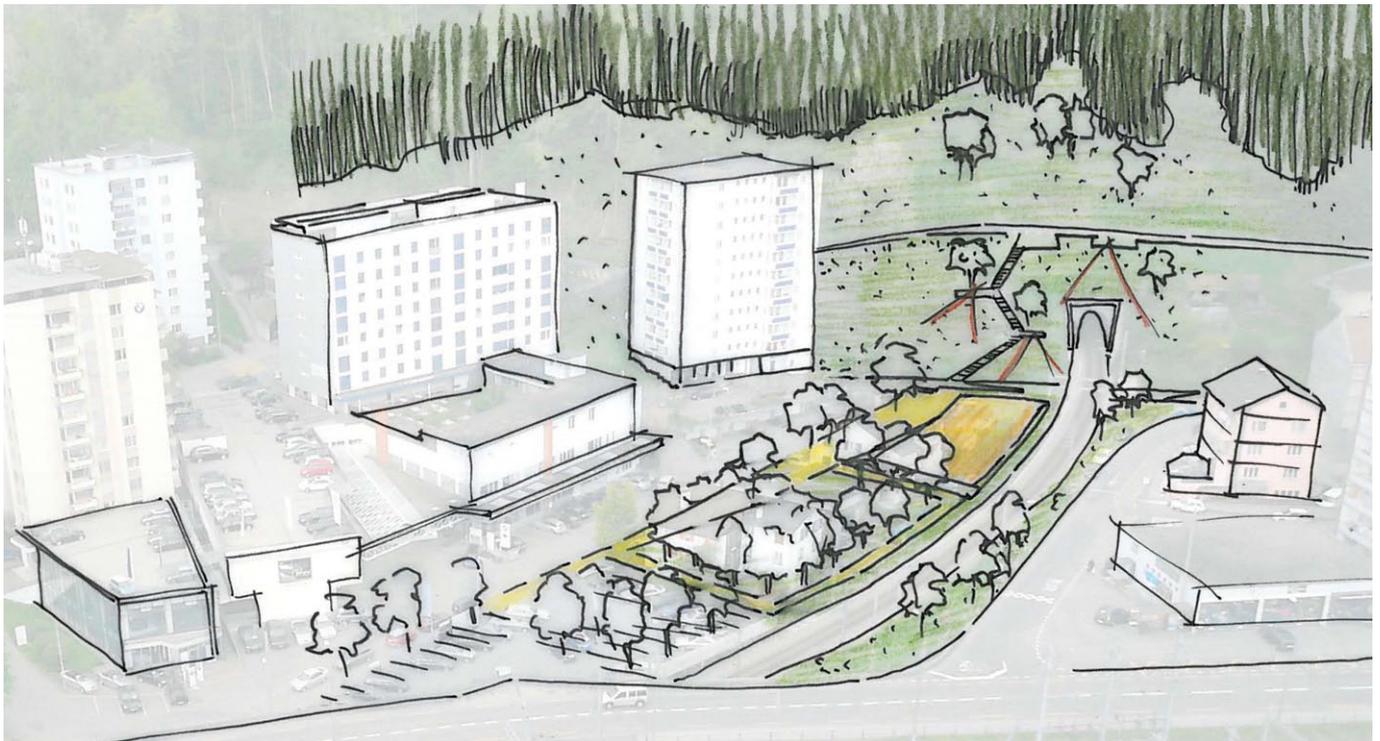


*Längsschnitt durch den Park: Hang mit Terrasse, Spielplatz, Wiese.*

### *Spezielles*

Die Umsetzung des Leitbildes im Bereich Fluhmühle ist unmittelbar mit den anvisierten Landumlegungen, dem Nutzungstransfer und der Nutzungskonzentration sowie dem Abgelten der Vor- und Nachteile verknüpft. In Gesprächen haben der Kanton Luzern, SBB AG und die Kurt Steiner AG der Absicht des Leitbildes mit der Landumlegung grundsätzlich zugesagt. Diese Gespräche sind im Sinne einer dauernden Koordination und Kooperation zwischen der Kurt Steiner AG, der SBB, dem Kanton Luzern und der Stadt Luzern weiter zu führen.

Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens unter Landschaftsarchitekten wird das Konzept einer kritischen Prüfung unterzogen, präzisiert und die Qualität sichergestellt. Bei der Planung und der Realisierung sind die Anwohner und potenzielle Benutzer in die Arbeiten miteinzubeziehen.



*Die Geländelinse zwischen Bahnlinie und Fluhmühle-Strasse wird als Fortsetzung des Landschaftsraumes am Berghang interpretiert: eine Wiese mit lockerem Baumbestand, welcher sich punktuell verdichten kann.*



*Referenzen für die Ausbildung der Treppe am Berghang und der Kante zu den vertieften Spielflächen sowie für den Spielplatz.*



*Konzeptplan für den neuen Quartierpark.*

## *Raum unter der Brücke der Hauptstrasse*

### *Parzellen*

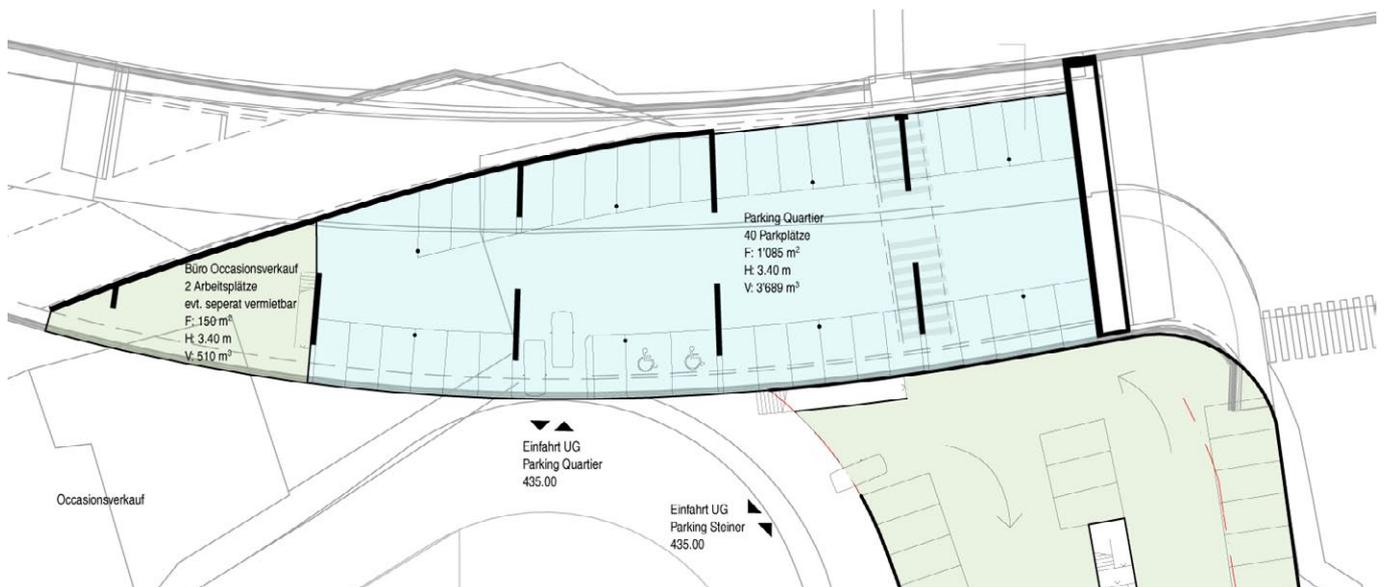
6, 8, (13)

### *Zielbild, Charakter*

Der heute nur als Lager genutzte Raum unter der Brücke wird als Quartier-Parking mit Büro / Festraum genutzt. Die Fassade in Richtung Fluhmühle ist attraktiver gestaltet.

### *Konzeptinhalte*

Hauptsächlich dient der Raum als Gefäss für eine 2-geschossige Parkieranlage (ca. 40 Stellplätze pro Ebene). Das untere Geschoss wird ab der Fluhmühle-Strasse erschlossen und dient dem Quartier. Das obere Geschoss wird über das Baufeld Park (Parzelle Nr. 13) erschlossen. Es kann der Kurt Steiner AG dienen oder ebenfalls dem Quartier zur Verfügung stehen. In der Nordecke und damit angrenzend an den neuen Quartierpark resp. den Occasionshandel soll ein Raum entstehen, der als Büro, Atelier und bei Bedarf als Raum für Quartieranlässe genutzt werden kann.



*Studie zur Nutzung des Raumes unter der Brücke der Hauptstrasse für eine Parkieranlage mit Büro (Cometti Truffer Architekten).*

## ***Baufeld Park***

### *Parzelle*

13

### *Zielbild, Charakter*

Ein baulicher Akzent ergänzt die bestehende "Skyline" der Fluhmühle und markiert städtebauliche den Knotenpunkt von Fluhmühlerain, Hauptstrasse und evtl. langfristig auch der Spange Nord. Als Bau für das Gewerbe und für das Wohnen stärkt er den Standort Fluhmühle-Lindenstrasse. Für die Öffentlichkeit entstehen grosszügige Fussgängerverbindungen um das Baufeld herum. Die Fassaden des Sockels bereichern die Qualität dieser öffentlichen Räume (Schaufenster).

Zusammen mit dem Raum unter der Brücke und dem neuen Park bildet dieses Baufeld ein wichtiger Meilenstein in der Quartierentwicklung. Mit entsprechender Sorgfalt ist die Planung dieser Vorhaben fortzusetzen. Auch muss die Qualität von Architektur und Freiraum dieser hohen Bedeutung für das Quartier gerecht werden.

### *Regelwerk*

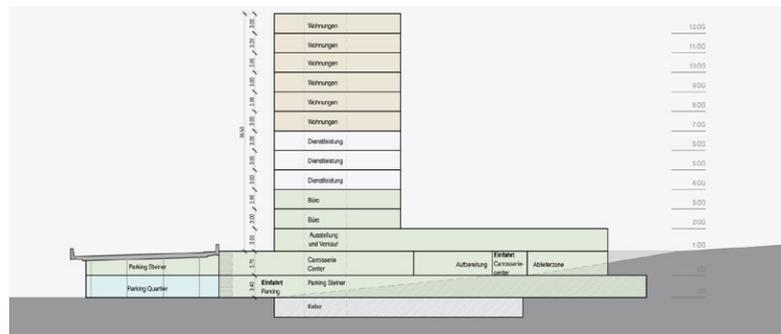
- Es ist mindestens ein solches Nutzungsmass zuzulassen, dass die für den neuen Park beanspruchten Parzellen (Bauzone) "freigespielt" werden. Sinnvollerweise wird darüberhinaus ein Nutzungsbonus gewährt. Mit diesem Bonus resp. Mehrwert soll der neue Quartierpark (mit-) finanziert werden.
- Erstellen einer öffentlichen Wegverbindung angrenzend und parallel zur Hauptstrasse (direkte Verbindung Fluhmühle – Stollberggrain / Passerelle SBB).
- Grosszügiger öffentlicher Gehweg entlang den Strassen
- Sockelbau für das Gewerbe (und / oder Verkauf, Ausstellung, Gastro etc.) auf Niveau Fluhmühlerain und Parkierung auf Niveau Fluhmühle
- Hochhaus mit Bezug zur Hauptstrasse mit max. 12 Geschossen für Büro, Dienstleistung, Wohnen

### *Spezielles*

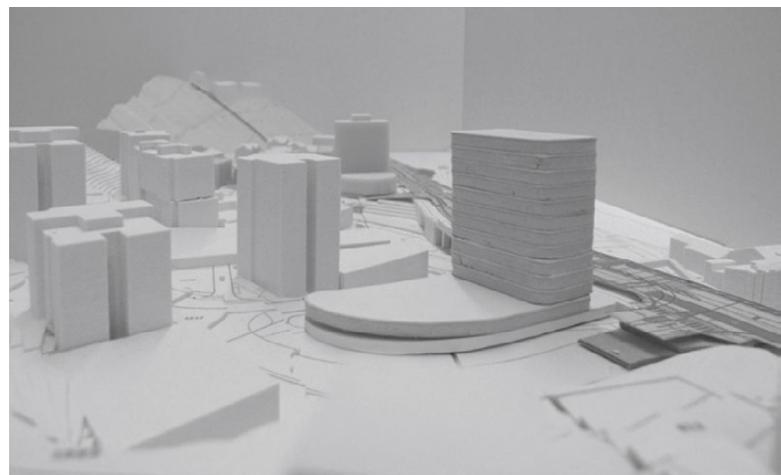
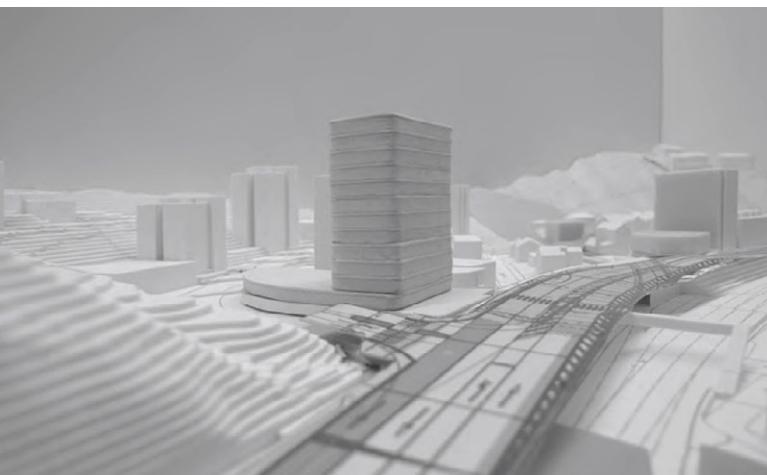
Die Umsetzung des Leitbildes im Bereich Fluhmühle ist unmittelbar mit der anvisierten Landumlegung, dem Nutzungstransfer und der Nutzungskonzentration sowie dem Abgelten der Vor- und Nachteile

verknüpft. Es ist eine dauernde Koordination zwischen der Kurt Steiner AG, der SBB, dem Kanton Luzern und der Stadt Luzern sicherzustellen.

Das im Baufeld Park vorgesehene Hochhaus / höhere Haus wurde im Auftrag von Kurt Steiner AG durch Cometti Truffer Architekten entwickelt. Die Projektstudie muss im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens unter Architekten präzisiert und weiterentwickelt werden.

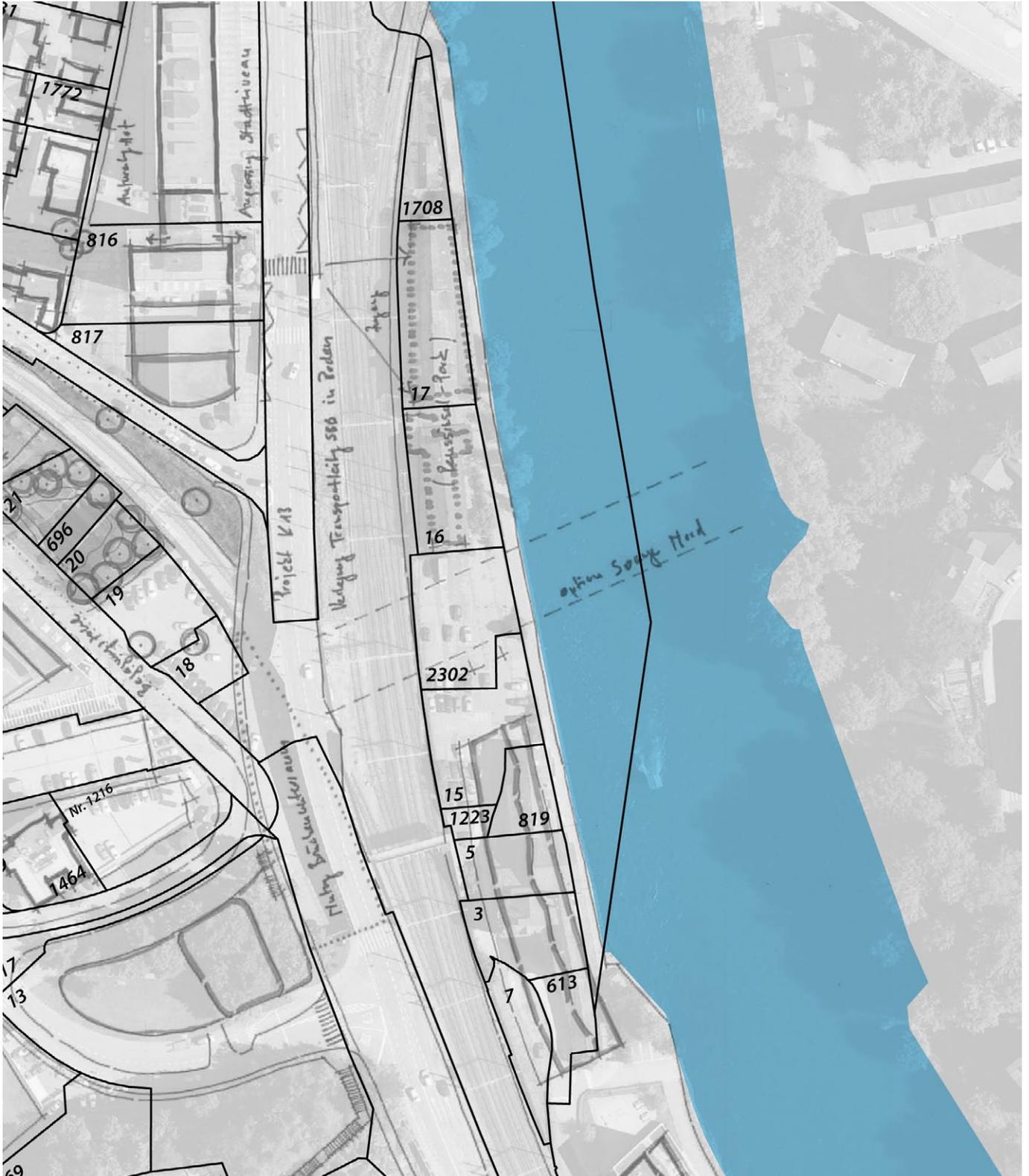


*Das vorgeschlagene Gebäude setzt die im Quartier vorhandene Typologie von Hochhäusern, die auf einem tischähnlichen Sockel stehen, fort (Cometti Truffer Architekten).*





*Orientierender Plan mit den Parzellen*



### *Platz / Park an der Reuss*

#### *Parzelle*

3345 (r.U.)

#### *Zielbild, Charakter*

Die kleine Grünanlage im Mündungsbereich des Chrienbachs hat einen Zugang zur Reuss und ist attraktiver gestaltet. Der Freiraum zwischen den Gebäuden und dem Ufern wird als eine Einheit erkennbar und wenn möglich ist der angrenzende (private) Spielplatz Teil der Anlage geworden.

*Der Wipkingerpark in Zürich  
als Referenz (ASP Land-  
schaftsarchitekten, Zürich).*

#### *Regelwerk*

- Zugang zur Reuss und bessere Nutzbarkeit der Uferkante
- Aufwertung der Grünfläche und angrenzende Flächen so integrieren, dass der kleine Freiraum nicht mehr so stark in seine Einzelteile (Fussweg, Parkplatz, Wiese, Rabatte) zerfällt
- Evtl. bessere Möblierung
- Parkplätze in Frage stellen resp. so ausbilden, dass der Freiraum nicht mehr so stark unterteilt wird.

### *Entwicklung Reussinsel*

#### *Parzellen*

3, 5, 7, 15, 16, 17, 613, 819, 1708, 1223, 2302

#### *Vorbemerkung*

Der (städtebauliche) Handlungsbedarf für eine Entwicklung ist auf der Reussinsel kurzfristig deutlich weniger stark ausgeprägt als in den Bereichen Fluhmühle und Lindenstrasse. Mit der Option der Spange Nord und dem damit verbundenen Brückenbauwerk über die Reuss könnte aber langfristig ein bedeutender Eingriff statt finden, auf den reagiert werden muss. Es erscheint aber angezeigt, die freiräumliche und städtebauliche Reaktion auf dieses Bauwerk mit der Projektierung derselben abzustimmen. Diese Koordination wird zeitlich deutlich nach dem Verfahren Bebauungsplan Fluhmühle – Lindenstrasse statt finden. Darum ist im Rahmen des Bebauungsplanes evtl. die Entwicklung der Reussinsel auszuklammern.

#### *Mögliches Zielbild, Charakter*

Auf dem südlichen Bereich der Reussinsel (Parzellen 3,5 7, 15, 613, 819, 1223) soll eine Gebäude analog zum südlich angrenzenden Wohnhaus Reussinsel entstehen (Fortsetzung der Freiraum- und Bebauungstypologie).

Der nördlicher Bereich (Parzellen 16, 17, 1708) soll sich, begründet durch die starke Insellage zwischen Reuss, Eisenbahn und Brücke, eigenständig entwickeln. Dabei könnte sich der Fussabdruck zugunsten von breiteren Wegverbindungen am Ufer und grösseren, platzartigen Freiräumen, eher verringern. Denkbar ist auch ein Erhalt des Bestandes.

Wesentlich ist, dass im Streifen der Reussinsel kein Hochhaus oder Höheres Haus entstehen soll. Die baulichen Akzente stehen in der zweiten Reihe, westlich der Hauptstrasse.

## *Anhang*

---

## *Prozess – Detailliertere Dokumentation*

### ***Teilnehmer***

Wichtige Meilensteine bei der Projektentwicklung waren die Workshops mit den Grundeigentümern. Für die Workshops wurde jeweils alle Grundeigentümer (ca. 40) eingeladen. Anwesend waren jeweils rund 10 Grundeigentümer, wobei die für die Entwicklung entscheidenden Akteure mehrheitlich anwesend waren. Die Workshops wurden von einer Delegation der Arbeitsgruppe und der beauftragten Planer begleitet.

### ***Infoabend vom 17. Dezember 2012***

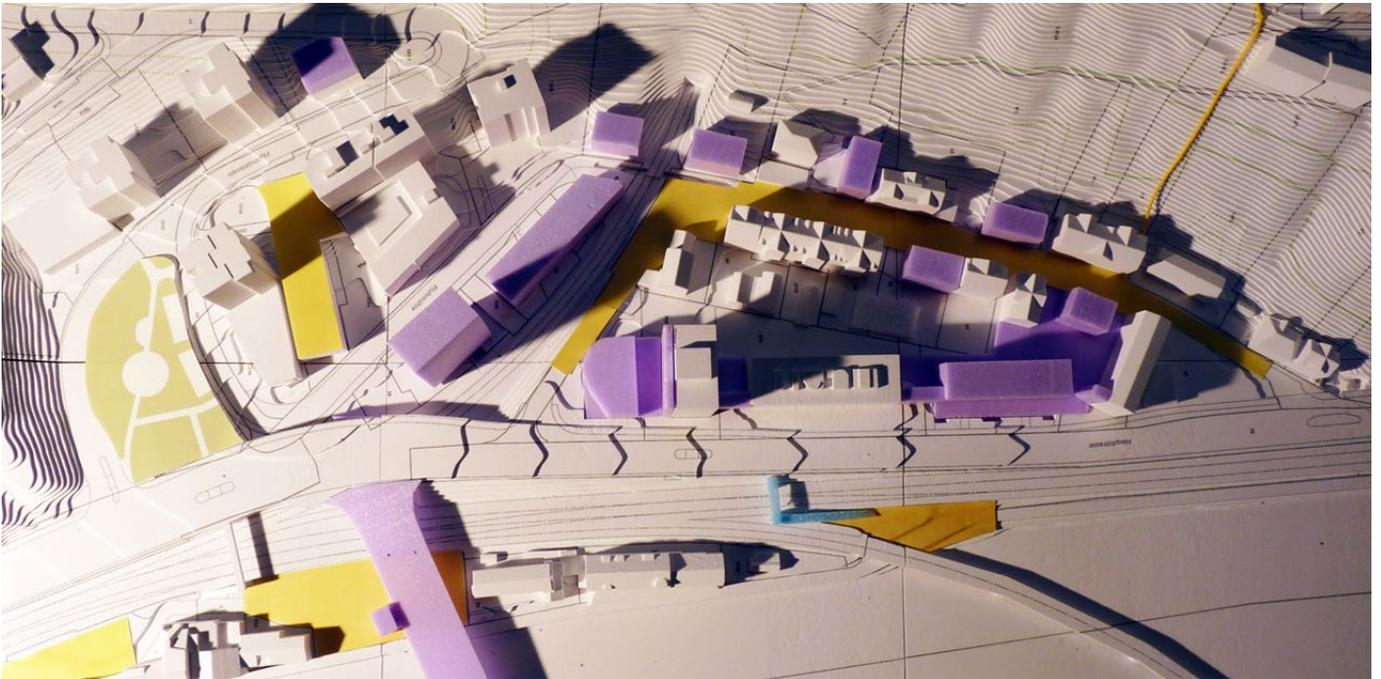
Der Infoabend diente zur Klärung der Ausgangslage und zum transparent machen der aktuellen planungsrechtlichen Situation sowie zum aufzeigen der Ziele. Wichtigste Erkenntnis ist, dass der gebaute Bestand nicht konform ist mit den planungsrechtlichen Bestimmungen. Die effektive Ausnutzung übersteigt mehrheitlich das zulässige Mass, die Waldabstände sind nicht eingehalten und die Parkierungssituation ist ungenügend gelöst.

### ***Workshop vom 18. März 2013***

Die vorgeschlagenen Szenarien mit einer direkten Anbindung des Fluhmühlerain an den (zukünftigen) Knoten K13 / Spange Nord, der damit verbundenen Möglichkeit der freiräumlichen Anbindung des Quartierparkes an den Stollberggrain und grundlegenden städtebaulichen Veränderungen mit neuem Hochhaus im Bereich SBB / Kurt Steiner AG, gehen den Grundeigentümern zu weit. Erkannt wird das Potenzial des "Auges" zwischen Fluhmühle- und Lindenstrasse sowie das Problem bei der Liegenschaft der Pits-Drums.ch.

Ein grosses Anliegen der Grundeigentümer ist das Beheben der Parkplatzproblematik. Zudem wird erkannt, dass im Bereich unmittelbar südlich der Tankstelle seitens der verschiedenen Grundeigentümern unterschiedliche Vorstellungen betreffend der Entwicklungsgeschwindigkeit vorherrschen. Eine Entwicklung in Etappen ist hier unumgänglich.

Im Nachgang zum Workshop wird bekannt, dass der Kanton die Fläche des Quartierparkes als Installationsplatz für den Umbau der K13 benötigt. Mindestens während der Bauphase muss ein Park-Ersatz zur Verfügung stehen.



*Szenario mit einer direkten Erschliessung K13 / Spange Nord – Fluhmühlerain und einer Anbindung des Quartierparks an den Stollberggrain (oben) oder festhalten am bestehenden Erschliessungssystem (unten). Beide Szenarien schlagen eine Dichte und hohe Bebauung im Auge Fluhmühle – Lindenstrasse vor (Stand Workshop 18. März 2013).*

### ***Diskussion mit der Stadtbaukommission vom 26. April 2013***

Die Stadtbaukommission erachtet es als wichtig, die Besonderheiten des Quartieres zu erhalten. In diesem Sinne erachtet sie die angedachte Strategie mit nur punktuellen Verdichtungen als den richtigen Weg. Zusätzliches Potenzial sieht die Stadtbaukommission im Bereich der Tankstelle (Eingang Lindenstrasse) und zwischen Bahn und Reuss.

Aussenräumliche Aufwertungen und städtebauliche Korrekturen (Hauptstrasse 7, Unterbauung Brückenbereich) entlang der K13 werden unterstützt und sind weiterzuverfolgen.

Auch der angestrebte Erhalt des Grünraumes wird von der Kommission unterstützt. Hier regt sie die Prüfung einer Verlegung des Parkes in die Mitte des Quartiers zwischen die Bahnlinie und die Fluhmühlestrasse an. Ziel muss der sein, dass auch während der Bauzeit der K13 (3-4 Jahre) eine vollwertige Parkinfrastruktur für die Bewohner zu Verfügung steht.

### ***Workshop vom 25. Juni 2013***

Der nun vorgeschlagene neue Park in der Mitte mit Anschluss an Hang stösst auf grosses Interesse. Der Hang soll unbedingt in die parkartige Nutzung integriert werden. Zu untersuchen ist die Etappierung, die Abgrenzung zum Bahntrasse und die funktionale Integration der Strasse (auch Begegnungszone?). Im Gegenzug kann die Fläche des bestehenden Quartierparkes zuerst als Installationsplatz und später als Baufeld genutzt werden.

Die Idee von neuen Parkieranlagen bei beiden Einfahrten in die Lindenstrasse wird als zweckmässig erachtet. Der Eigentümer der Liegenschaft Pits-Drums.ch erkennt seine betreffend K13 schwierige Lage.

Von Seiten SkyAccess wird eine Bereitschaft zu baulichen Veränderungen, auch in Abhängigkeit zum angedachten Schräglift, signalisiert.

Allgemein herrscht bei den Grundeigentümern eine grosse Zufriedenheit betreffend der vorgeschlagenen Entwicklungen und Massnahmen.

### ***Diskussion mit der Stadtbaukommission vom 24. Januar 2014***

Die Kommission würdigt die städtebauliche Entwicklungsstudie und erachtet die Ergebnisse als zielführend. Der zentral gelegene und öf-

fentliche Park wird von der Kommission als qualitätsvolle städtebauliche Aufwertung angesehen. Allerdings werden die vorgestellten inneren Vernetzungen – insbesondere die oberirdischen Fussgängerverbindungen – als unzureichend beurteilt. Der vorgesehene Betrieb des Auto-Occasions-Marktes am Rande des Parks wird von der Kommission kritisiert und es wird vorgeschlagen, den Park über die Strasse Fluhmühle bis an die Gebäude zu erweitern. Die Erstellung eines Hochhauses von 35 m Höhe hält die Kommission am vorgeschlagenen Standort für möglich – dies jedoch mit dem Hinweis der relativ geringen Grundfläche und den damit verbundenen ökonomischen Einschränkungen. Bei der genauen Positionierung, Ausrichtung und Höhenentwicklung ist der räumliche Bezug zu den benachbarten Wohnhochhäusern zu differenzieren. Die Bildung eines Hochhaus-Ensembles hält die Kommission für nicht wünschenswert. Die Kommission verweist zudem auf die spezielle Beachtung des Eckgebäudes Kreuzung Lindenstrasse / Hauptstrasse, welches durch die Anhebung des Strassenniveaus eine Entwicklung erfahren sollte. Im Zusammenhang mit dem Eckgebäude und dem vorgeschlagenen Vorplatz des Hochhauses ergeben sich insgesamt umfangreiche und bautechnisch anspruchsvolle Dachflächen, welche eine entsprechende planerische Sorgfalt erfordern. Für den Bereich Reussinsel sieht die Kommission keinen Spielraum für eine räumliche Verdichtung. Die Weiterführung der Riegelbebauung erachtet die Kommission als möglich. Der Uferweg sollte hier mit den bestehenden Bauhöhen weitergeführt werden, ohne weitere Höhenentwicklungen der Gebäude.

### ***Weitere wichtige Veranstaltungen***

Neben zahlreichen Sitzungen zwischen der Arbeitsgruppe und den beauftragten Planern fanden folgende Koordinationssitzungen statt:

- Koordination zwischen der städtebauliche Entwicklungsstudie und dem Projekt K13; Sitzungen vom 5. Dezember 2012 und 12. März 2013; Delegation Arbeitsgruppe / Planer, vif (Dienststelle Verkehr und Infrastruktur der Kantons Luzern).
- Begehung zur Klärung der Möglichkeiten am Hang; 12. März 2013; Stadtförster, Abteilung Naturgefahren des Tiefbauamtes, Vertreter Grundeigentümer, Delegation Arbeitsgruppe / Planer
- Koordination zwischen der städtebauliche Entwicklungsstudie, dem Projekt K13 und den Interessen der Kurt Steiner AG; Sitzung vom 13. Juni 2013; Delegation Arbeitsgruppe / Planer, vif und Kurt Steiner AG