

## Antwort auf die Interpellation 206

### Quartierentwicklung auf dem Areal Reussbühl West

Adrian Albisser, Mario Stübi und Marta Lehmann namens der SP-Fraktion vom 26. September 2022  
StB 160 vom 22. März 2023

**Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 4. Mai 2023 beantwortet.**

#### Ausgangslage

Die Interpellanten und die Interpellantin legen dar, dass im Stadtteil Reussbühl entscheidende Schritte der Stadtentwicklung anstehen. Die CKW habe im Juni 2022 das Siegerprojekt «Habitat – Quartier im Hain» vorgestellt, welches die Nutzung der als erhaltenswert eingestuften Shedhalle aufzeige. Die Interpellanten und die Interpellantin argumentieren, dass das CKW-Areal ein für Reussbühl zentrales Areal sei, welches für das zukünftige Stadtbild prägend sein werde. In diesem Zusammenhang stellen sie dem Stadtrat folgende Fragen:

Zu 1.:

*In einem mehrjährigen Kontext wird für das Areal entscheidend sein, wie sich die Nutzung entwickelt, also konkret, wer da wohnen, arbeiten, sich aufhalten wird. Welche Ziele werden in diesem Zusammenhang verfolgt und wer überprüft deren Erreichung?*

In Reussbühl sind aktuell zwei Bebauungspläne in Erarbeitung. Dies sind der Bebauungsplan Reussbühl West und der Bebauungsplan Reussbühl Ost. Das CKW-Areal nimmt zirka die Hälfte des Bebauungsplanperimeters Reussbühl West ein.

In Reussbühl soll ein lebendiges Stadtquartier mit einer gemischten Nutzung entstehen. Der Fokus liegt auf der Wohnnutzung, wobei auch Gewerbenutzungen zur Durchmischung des Areals vorgesehen sind. Aufgrund des Erkenntnisgewinns im Rahmen des Studienauftrags ([Link](#)) auf dem CKW-Areal beabsichtigt der Stadtrat, einen maximalen Anteil von bis zu 85 Prozent für Wohnnutzung zuzulassen. Auf dem CKW-Areal wird die sozialräumliche Durchmischung und ein diversifiziertes Wohnangebot durch das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen gewährleistet. Zudem ist vorgegeben, dass mindestens 20 Prozent der Wohnungen als gemeinnützige Wohnungen realisiert werden müssen. Als Ergänzung des Wohnangebots wird die Remise am südlichen Arealrand zu Maisonettewohnungen mit industriellem Flair umgenutzt. Als Nichtwohnnutzung sind Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- und Gastronomieflächen vorgesehen. Die Arbeitsnutzungen werden überwiegend in der Shedhalle und an zentralen Erdgeschossstandorten angeordnet, was zur Belebung des Areals wichtig ist.

Der Reussbühlplatz soll als neuer, identitätsstiftender Stadtplatz für Reussbühl mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Daneben sind weitere Quartierplätze für die Bewohnenden und die Arbeitnehmenden in Reussbühl West vorgesehen. In der Shedhalle soll ein Laden die Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen. Zur Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen sind gute Wegverbindungen durch das Areal wichtig.

Diese zentralen Zielsetzungen werden mittels Vorschriften im Bebauungsplan Reussbühl West grundeigentümergebunden festgelegt und im Rahmen des Bauprojekts durch die Stadt als Bewilligungsbehörde auf deren Einhaltung überprüft.

Im Rahmen des Projekts «Luzern Nord gemeinsam entwickeln» wurde im Jahr 2016/2017 bereits ein erstes Monitoring durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden Bevölkerungsdaten erhoben, die Quartierinfrastruktur analysiert und Themen wie Begegnung, Vielfalt-Mischung, Vernetzung und Zusammenspiel der Quartiere und Gemeinden diskutiert. Die Erkenntnisse wurden im Bericht «[Monitoring Luzern Nord 2017, Zyklus 1](#)» festgehalten. Ein zweiter Monitoringzyklus ist nach einer Teilbebauung von Luzern Nord vorgesehen. Das Monitoring dient dazu, die Entwicklung des Quartiers sowie die Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere zu beobachten und bei Bedarf Massnahmen für die Mitgestaltung der Quartierentwicklung zu ergreifen. Das Monitoring erfolgt gemeinsam mit der Gemeinde Emmen.

*Zu 2.:*

*Die CKW verfolgt gemäss Medienmitteilung die «Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien». Wie wird dieses Ziel erreicht?*

Im Rahmen des Studienauftrags lag der Fokus in einer ersten Phase auf der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien. Das Projekt «Habitat – Quartier im Hain» hat diese Kriterien am besten erfüllt und wurde darum zum Siegerprojekt gekürt. Mit den ortsspezifischen Neubauten und dem Erhalt der Shedhalle sowie der Remisen wird die Identität des Ortes gestärkt. Mit der Umgebungsgestaltung werden differenzierte Freiräume geschaffen und gleichzeitig ein gutes Stadtklima mittels des Schwammstadtprinzips erzeugt. Durch den inneren Stadtgarten in der umgenutzten Shedhalle kann eine einmalige Situation und Atmosphäre geschaffen werden. Durch die vorgesehenen Nutzungen mit einem Laden mit Gütern für den täglichen Bedarf und einem Café sowie dem angrenzenden Reussbühlplatz wird ein belebtes Zentrum für Reussbühl entstehen.

Die zentralen Punkte werden mit den Vorschriften des Bebauungsplans grundeigentümergebunden gesichert.

*Zu 3.:*

*Im früheren Bebauungsplan war festgehalten, dass es für die Shedhalle ein vom Stadtrat zu genehmigendes Nutzungs- und Betriebskonzept braucht. Ist das nach wie vor eine Vorgabe, und wenn ja, welche Beurteilungskriterien kommen hierbei zur Anwendung?*

Der Studienauftrag auf dem CKW-Areal hat wichtige Erkenntnisse zur Nutzung und zum Betrieb der Shedhalle aufgezeigt. Aus diesem Grund steht die Erarbeitung eines Nutzungs- und Betriebskonzepts aktuell nicht mehr im Vordergrund. Die wichtigsten Eckwerte bzgl. der Nutzungen für die Shedhalle werden im Bebauungsplan definiert und damit sichergestellt. Dazu gehören ein innerer Stadtgarten mit der Vorgabe, dass dieser zu Teilen auch ohne Konsumationszwang genutzt werden darf, publikumsorientierte Nutzungen und die Festlegung der öffentlichen Zugänglichkeit der zentralen Wegverbindungen. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe wie Kitas und kulturelle Einrichtungen.

*Zu 4.:*

*Aus Sicht der Stadt spielt das CKW-Areal eine zentrale Rolle in der Quartierentwicklung. Wie gewährleistet der Stadtrat den Einbezug des Quartiers und seiner Kräfte? Sind bereits Wünsche und Bedürfnisse bekannt, welche das Potenzial für eine Umsetzung auf dem Areal haben?*

An mehreren Workshops zur Entwicklung von Luzern Nord wurden die Bedürfnisse von Vertreterinnen und Vertretern bzw. Schlüsselpersonen aus den Bereichen Politik/Verwaltung, Planung, Bildung, Soziales, Kultur, Soziokultur, Gewerbe, Vereine, Liegenschaften sowie lokale Gruppen und Einzelpersonen mit

alltagsnahe Wissen ermittelt und im Bericht «Monitoring Luzern Nord 2017, Zyklus 1» festgehalten. In Bezug auf Reussbühl West wurden folgende Bedürfnisse eingebracht: Quartierräume, Spiel-, Begegnungs- und Bewegungsräume für verschiedene Altersgruppen, Kindergarten, teilweise eine öffentliche Nutzung der Shedhalle, Nahversorgungsmöglichkeiten, gute Wegverbindungen und ein Angebot an kulturellen sowie soziokulturellen Aktivitäten. Mit dem Siegerprojekt auf dem CKW-Areal sollen viele dieser Bedürfnisse umgesetzt werden. Mittels einer Studie für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Reussbühl West, welche von Salewski Nater Kretz mit Office of Living Things im Auftrag der Stadt Luzern erarbeitet wird, wird aktuell untersucht, welches städtebauliche Konzept für diesen Bereich zweckmässig ist und umgesetzt werden soll.

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen konzeptionelle und strategische Fragen im Vordergrund des Planungsprozesses, wobei nebst dem bereits erfolgten Monitoring keine weiteren partizipativen Formate mehr geplant sind. Im Rahmen der Mitwirkung im Bebauungsplanverfahren werden die Bevölkerung und die Quartierkräfte nochmals einbezogen und über das Projekt informiert. Bei der Ausarbeitung des konkreten Projekts und bei der Gestaltung der Aussenräume, wie z. B. dem Reussbühlplatz, wird eine nächste Mitwirkung angestrebt.

*Zu 5.:*

*Der Stadtteil Reussbühl hat mit der Umgestaltung des Reusszopfs hin zum Nordpol unterstrichen, dass grosses Potenzial in der Belegung des öffentlichen Raums steckt. Welche Form der weiteren Aufwertung des öffentlichen Raums verfolgt der Stadtrat in Reussbühl?*

Das Siegerprojekt «Habitat – Quartier im Hain» weist verschiedene Massnahmen zur Belegung des öffentlichen Raums im Ortsteil Reussbühl aus. Der neue Reussbühlplatz bei der Bushaltestelle soll die Funktion als neuer, identitätsstiftender öffentlicher Platz im Ortsteil Reussbühl einnehmen. Neben dem Reussbühlplatz werden öffentliche Bereiche in der Halle, der innere Stadtgarten mit einer Gastronomienutzung und gute Wegverbindungen zur Belegung des öffentlichen Raums beitragen. Zudem ist ein Laden mit Gütern für den täglichen Bedarf in der Shedhalle vorgesehen.

In Reussbühl Ost soll der Reusszopf zu einer Begegnungszone umgestaltet werden und zusammen mit den angrenzenden Flächen als öffentlicher Aufenthaltsbereich dienen.

*Zu 6.:*

*Der Stadtteil Reussbühl ist bezüglich des öffentlichen Kulturraums unterdurchschnittlich aufgestellt. Sieht der Stadtrat in der Entwicklung des CKW-Areals eine Möglichkeit, Kulturraum zu verwirklichen?*

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass im Ortsteil Reussbühl der öffentliche Kulturraum unterdurchschnittlich aufgestellt ist. Die Umgebung Seetalplatz wird sich in den kommenden Jahren mit sehr grossen Wohnbauprojekten und einer grossen Anzahl zusätzlicher Arbeitsplätze (u. a. dem Sitz der kantonalen Verwaltung) stark verändern. Die heute mehrheitlich industriell und gewerblich genutzte Fläche wird sich mit der Neubebauung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen grundlegend verändern. Im Wissen um diese Entwicklungen, um das Potenzial von kulturellem Schaffen für die Stadt Luzern und die Wichtigkeit von Kulturräumen für Kulturschaffende, Kulturinteressierte, aber auch für die Bevölkerung erkennt der Stadtrat in der Ausgestaltung von Reussbühl West eine optimale Gelegenheit, fehlende Kulturräume zu initiieren. In einer nächsten Projektierungsphase ist daher mit Stakeholdern aus der Kultur und dem Ortsteil Reussbühl zu klären, welche Form von Kulturräumen zu planen ist, und diese Anliegen sind mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abzustimmen.

*Zu 7.:*

*Ist gewährleistet, dass die CKW als Eigentümerin Ansprechpartnerin und spätere Entwicklerin des Areal bleibt?*

Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, dass der konstruktive Dialog weitergeführt wird und eine gemeinsam abgesprochene Entwicklung erfolgt. Die CKW als Eigentümerin des Areals wird die Arealentwicklung weiter vorantreiben. Gemäss allen bisherigen Aussagen seitens CKW (u. a. in der «Luzerner Zeitung» vom 20. Juni 2022) ist ein Verkauf Stand heute nicht geplant. Sollte sich an diesen Absichten etwas ändern, ist es sinnvoll zu prüfen, ob die Stadt Mitbieterin für das Areal wäre.