Stadt
Luzern

ROTSEE-HINTERGOPPLISMOOS

Städtebauliche Entwicklungsstudie

Datum 09.08.2023

Impressum

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Luzern, Dienstabteilung Stadtplanung
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Vertreten durch: Roman Streit, Michèle Kühnis

PROJEKTBEARBEITUNG

HELSINKI ZÜRICH OFFICE ARCHITEKTEN
Mirjam Niemeyer, Tommi Mäkynen
Panos Coucopoulos, Ilona Joutila
Fabienne Zemp

S2L Landschaftsarchitekten
Jan Stadelmann

IBV HÜSLER
Luca Urbani

HSLU
Alexa Bodammer

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Analyse	7
3	Leitsätze für die Entwicklung	22
4	Szenarienentwicklung	25
5	Vertiefungen	33
6	Bestszenario	51
7	Schlussempfehlungen	61
8	Anhang	63

1 Einleitung

Ausgangslage

Die Stadt Luzern hat im Gebiet Rotsee-Hintergopplismoos aufgrund der Bau- und Nutzungsabsichten von verschiedenen Grundeigentümerschaften und Baurechtnehmern ein Entwicklungspotenzial erkannt. Auslöser für die Studie ist der Wegzug der Jugendherberge und der hohe Sanierungsbedarf der Siedlung der Holzbaugenossenschaft, welche sich beide auf städtischem Land befinden. In der vorliegenden Studie werden die Grundlagen für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Gebietes Rotsee-Hintergopplismoos ausgelotet und auf Basis von übergeordneten Untersuchungen auf Ebene des Gebiets sowie Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken im Gebiet definiert. Dazu werden die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Siedlung der Holzbaugenossenschaft (HOBA), die Parzelle der Jugendherberge, die Wohnbaugenossenschaft Luzern (WBG) sowie für die Liegenschaften weiterer privater Eigentümerschaften festgelegt.

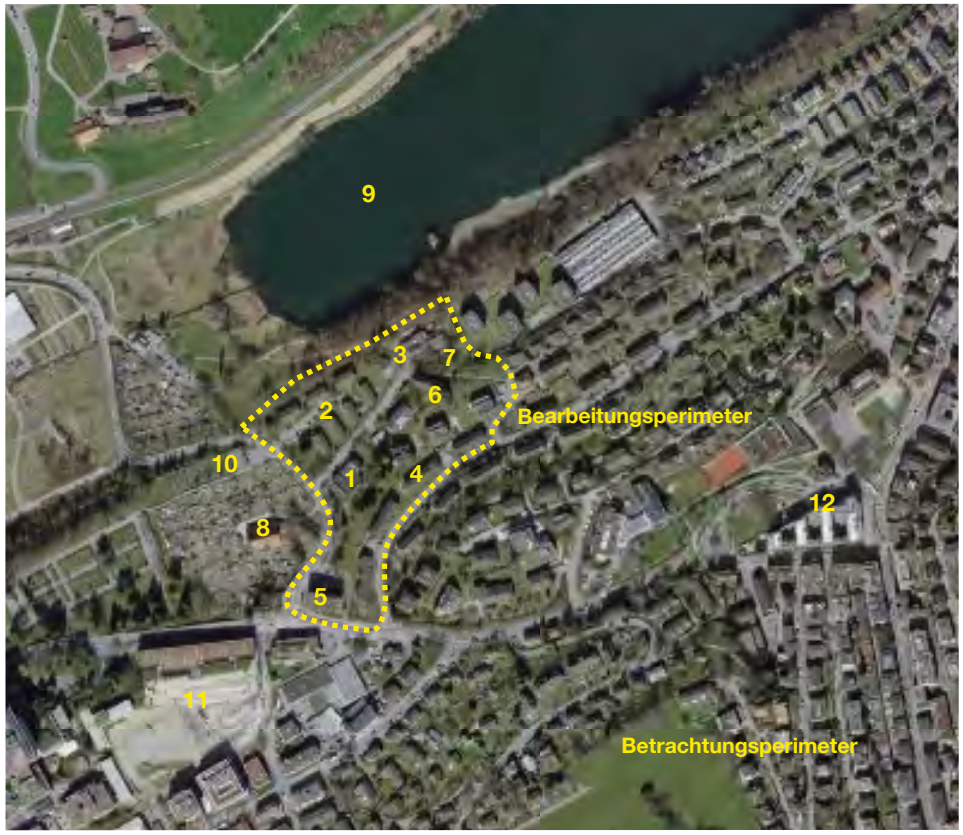
Im Zentrum der Studie steht das Ausloten von Potenzialen in Bezug auf die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Nutzungsverteilung, die Freiraumqualitäten sowie Aspekten der Mobilität. Bei Bedarf werden zu einem späteren Zeitpunkt weiterführende, auf die Studie aufbauende Studien für die Grundstücke der Stadt Luzern in Auftrag gegeben, welche u.a. als Basis für spätere Landwertschätzungen und die Festlegung von Vorgaben für die künftige Abgabe im Baurecht dienen sollen.

Bearbeitungsperimeter

1 *Jugendherberge*
2 *Siedlung Holzbaugenossenschaft*
3 *Desinfektions- und Absonderungshaus*
4 *Siedlung WBG*
5 *Private Eigentümerschaft*
6 *Institutionelle Eigentümerschaft*
7 *Öffentlicher Spielplatz*

Betrachtungsperimeter

8 *Areal Urnerhof*
9 *Landschaftspark Rotsee*
10 *Jüdischer Friedhof*
11 *Kantonsspital*
12 *Maihof*



Studienperimeter gemäss Pflichtenheft, Quelle: Stadt Luzern, Stadtplanung

Ziele

Mit der Studie sollen städtebauliche Vorgaben zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets erarbeitet werden. Dabei stehen die Abstimmung von Siedlung, Freiraum und Mobilität sowie Themen der Wohn- und Siedlungsqualität mit den folgenden planerischen Zielen im Vordergrund:

- Sicherstellen einer in sich stimmigen Nutzung über den gesamten Bearbeitungsperimeter. Ermöglichen einer auf den Ort abgestimmten Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen sowie Freiraumangeboten.

- Beitrag zur Zielerreichung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum», indem die für Wohnnutzung vorgesehenen Flächen auf den städtischen Grundstücken zu hundert Prozent dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

- Leisten eines substanziellen Beitrags zur Siedlungsentwicklung nach Innen durch eine angemessene bauliche Dichte

- Schaffen von Grundlagen für eine qualitativ hochwertige Bebauung.

- Sicherstellen, Stärken und sinnvolles Weiterentwickeln bestehender Qualitäten des Gebiets auf Basis einer sorgfältigen Analyse und einem bewussten Umgang mit dem Bestand (inventarisierte Bauten, graue Energie, Baumbestand, Natur- und Grünräume im und um den Bearbeitungsperimeter, Spielplatz, weiterverwendbare Elemente, Siedlungsteile usw.)

- Sicherstellen von hohen Freiraumqualitäten sowie einem geeigneten Übergang zwischen Siedlungs- und Naherholungs- und Schutzgebieten. Dabei ist der ökologische Vernetzungskorridor im Bearbeitungsperimeter zu berücksichtigen.

- Ermöglichen von nachhaltigen Mobilitätsformen mit besonderem Fokus auf eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und den Veloverkehr, Anschlüsse an angrenzende Fuss- und Veloverbindungen, einen attraktiven Anschluss an den öffentlichen Verkehr und eine flächeneffiziente Erschliessung. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zeigt sie Möglichkeiten für eine Sammelparkierung im Gebiet auf.

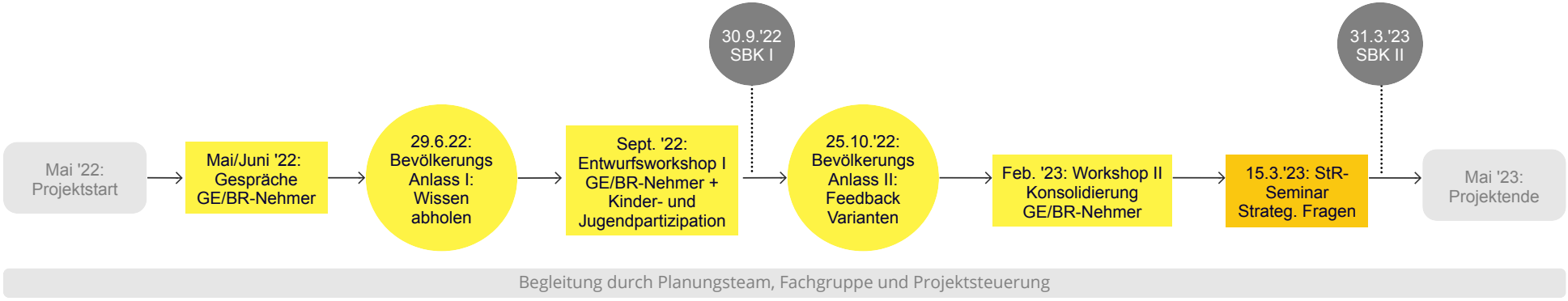
- Sorgfältige Abstimmung von Nutzungen und Bebauungsformen auf die umgebenden Verkehrsräume und deren Lärmerzeugung. Mitberücksichtigung von Möglichkeiten zur gestalterischen und betrieblichen Weiterentwicklung angrenzender Strassenräume (insbesondere Sedelstrasse).

- Prüfen der vorhandenen quartierorientierten Nutzungen im Umfeld des Bearbeitungsperimeters und Aufzeigen von Möglichkeiten für eine Ergänzung der bestehenden Versorgungsstrukturen im Projektgebiet auf.

- Sicherstellen von Randbedingungen für eine ressourcenschonende, klimagerechte und nachhaltige Entwicklung des Gebiets.

Vorgehen

Zur Evaluierung der Bedürfnisse und Anliegen im Quartier wurden in einer ersten Phase Einzelgespräche zwischen der Stadt Luzern und Vertreter/-innen der Grundeigentümerschaften und Baurechtnehmern geführt. In Ergänzung wurden Mitwirkungsveranstaltungen im Quartier (Bevölkerung, Kinder- und Jugendpartizipation) durchgeführt. Die Bearbeitung der Studie wurde durch ein interdisziplinär zusammengesetztes, fachliches Gremium seitens der Stadt Luzern (Fachgruppe) begleitet. Strategische Entscheide wurden stadtintern durch die Projektsteuerungsgruppe (PS) mit Einsitz der Baudirektion gefällt. Die Stadtbaukommission (SBK), gab als weiteres Gremium Empfehlungen in Bezug auf städtebauliche Qualitäten. Unter Einbezug der Ergebnisse aus der Mitwirkung I wurden Szenarien zur Weiterentwicklung des Gebiets erarbeitet, die im Weiteren nach verschiedenen Gesichtspunkten, insbesondere der Freiraum- und Bebauungsqualität in den einzelne Gremien diskutiert und beurteilt, und auf Basis der Erkenntnisse zu einem Bestszenario verdichtet wurden. Für Teilbereiche wurden Vertiefungen erarbeitet, welche in das städtebauliche Bestszenario einflossen. In einem weiteren Schritt wurden die Dichtepotenziale für das Bestszenario studiert.



2 Analyse

Lage und Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt im Norden von Luzern im Stadtkreis Rechtes Reussufer zwischen dem Quartier Kantonsspital/Ibach und dem beliebten Naherholungsraum Rotsee mit dem kantonalen Schutzgebiet Rotsee. Der rund 40'000 m^2 grosse Bearbeitungsperimeter ist an einem terrassierten Nordwesthang gelegen und ist Teil des Maihof-Rotsee Quartiers, das sich in Wohnquartiere, das Kantonsspital, den Friedhof, das Versorgungszentrum Maihof, ein Gewerbegebiet und den Naherholungsraum Rotsee gliedert.

Das Gebiet befindet sich zwar am Rande des Stadtkörpers von Luzern und ist ca. zwei Kilometer Luftlinie vom Bahnhof Luzern entfernt. Trotz dieser relativen Nähe ist die Erreichbarkeit mit dem ÖV heute mässig: Die nächste Bushaltestelle „Urnerhof“ befindet sich südlich des Gebiets in der Spitalstrasse. Mit dem Auto ist die Erreichbarkeit dagegen über die am westlichen Rande des Gebiets verlaufende Sedelstrasse, welche direkt an die Autobahn angebunden ist, sehr gut.

Abb.: Lage und Erreichbarkeiten

Historische Entwicklung

Die Sedelstrasse bildet historisch die erste Anbindung des heutigen Quartiers an den Maihof und den Stadtkern von Luzern. Ein Teil der heutigen Libellenstrasse verband damals die ersten baulichen Entwicklungen - das Desinfektionshaus, das Absonderungshaus und das Pulvermagazin - mit dem Rosenberg. Mit der in den 1930er Jahren entstandenen Siedlung Libellenhof nahm die Entwicklung von Hintergopplismoos an Fahrt auf und in den darauf folgenden Jahren entstanden die Schildfabrik im Osten und weitere Wohnungen in der Umgebung sowie die Siedlung der Holzbaugenossenschaft. In den 1970er und 1980er Jahren entstanden die Jugendherberge, weitere private Wohnbauten und das Gewerbe- und Wohngebäude an der Ecke Sedel- und Friedentalstrasse. Den letzten grösseren Entwicklungsschub erfuhr das Quartier um die Jahrtausendwende mit den Ergänzungsbauten der WBG, welche die Siedlung Libellenhof verdichteten. In diesen Zeitraum fällt auch die Transformation des westlichen Teils der Schildfabrik, im Rahmen derer drei im Quartier markante Mehrfamilienhäuser entstanden.

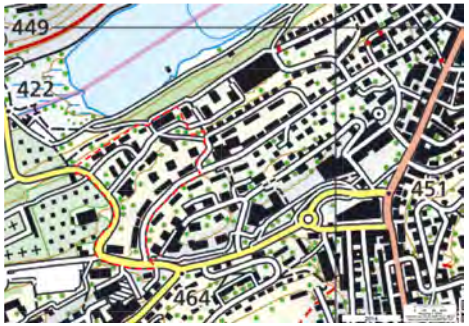
Siegfriedkarte von 1898 (map.geo.admin)

Siegfriedkarte von 1933 (map.geo.admin)

Siegfriedkarte von 1955 (map.geo.admin)

Siegfriedkarte von 1972 (map.geo.admin)

Siegfriedkarte von 1988 (map.geo.admin)



Siegfriedkarte von 2014 (map.geo.admin)

Abb.: Topograpische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopographie swisstopo

Stadtstrukturen

Angrenzend und im Gebiet befinden sich verschiedene, in sich relativ klar abgrenzbare Siedlungsstrukturen welche mehrheitlich „logische“ Einheiten bilden: Das Schild Areal mit der historischen Industriehalle und den punktartigen Ersatzbauten, die Einfamilienhäuser an der Gopplismooshalde, die Wohnzeilen der Siedlung Libellenhof im Osten, die riegelartigen Wohnpioniere an der Libellenstrasse, deren Ergänzungsbauten, die historischen Einzelbauten des Absonderungshauses und des Desinfektionshauses, die sieben Zeilenbauten der Holzbaugenossenschaft sowie die grossmassstäblichen Bauten des Spitals im Süden. Dazwischen befinden sich die als Einzelbauten in Erscheinung tretenden Bauten der Jugendherberge sowie das Gewerbe- und Wohngebäude an der Ecke Sedel- / Friedentalstrasse (im weiteren Bericht als Gewerbegebäude bezeichnet).

Die einzelnen Stadtstrukturen sind in ihrer Ausformulierung und Orientierung in besonderem Masse von der topographischen Situation und den damit verbundenen Strassenstrukturen geprägt.

Abb.: Die umliegenden Stadtstrukturen bilden klare Einheiten

Bearbeitungsperimeter

1 *Urnerhof Areal*
2 *Siedlung Holzbaugenossenschaft*
3 *Desinfektions- und Absonderungshaus*
4 *Schild Areal*
5 *Pionierbauten der Siedlung WBG*
6 *Nachverdichtung Siedlung WBG*
7 *Libellenhof*
8 *Gopplismooshalde*
9 *Kantonsspital*

Eigentümerstruktur und Gebäudebestand

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin der Parzellen 1189 mit den nach kantonalem Bauinventar schützenswerten Bauten (siehe Abb. rechts) sowie dem südlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz Rotsee-Hintergopplismoos. Die Parzelle 2786 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Luzern, Baurechtnehmerin ist die Holzbaugenossenschaft mit einem Gebäudebestand aus den 1940er Jahren. Auch die Parzelle 3549 mit dem Gebäude der Jugendherberge befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Parzelle 1462 ist in privatem Besitz und mit einem Gewerbebau aus den 1970er bebaut. Die Parzelle 3214 ist im Besitz einer institutionellen Eigentümerschaft und mit einem Wohnhaus aus den 1980er Jahren bebaut. Die Wohnbaugenossenschaft Luzern (WBG) besitzt die Parzellen 2134, 2210, 811, 812, 2904, 2905 und 2619 mit Bauten aus den 1940er Jahren und Bauten die nach 2006 erstellt worden sind.

Rund zwei Drittel der Gebäude im Gebiet sind vor 1960 errichtet und seitdem nur geringfügig erneuert oder saniert worden. Heute besteht bei einem Grossteil der Bestandsbauten erheblicher Sanierungsbedarf.

Abb.: Gebäudealter und Schutzstatus

Bauliche Dichte Bestand und Potenzial gemäss BZO

Die Parzellen der Holzbaugenossenschaft und Teile der Parzellen der WBG sind heute unternutzt. Der Wohnungsbau der institutionellen Eigentümerschaft und der Gewerbe- und Wohnungsbau der privaten Eigentümerschaft schöpfen ihr bauliches Potenzial fast vollständig aus. Eine geeignete Ausnutzung und ein Umgang mit der städtischen Parzelle der Jugendherberge ist in der Studie zu definieren.

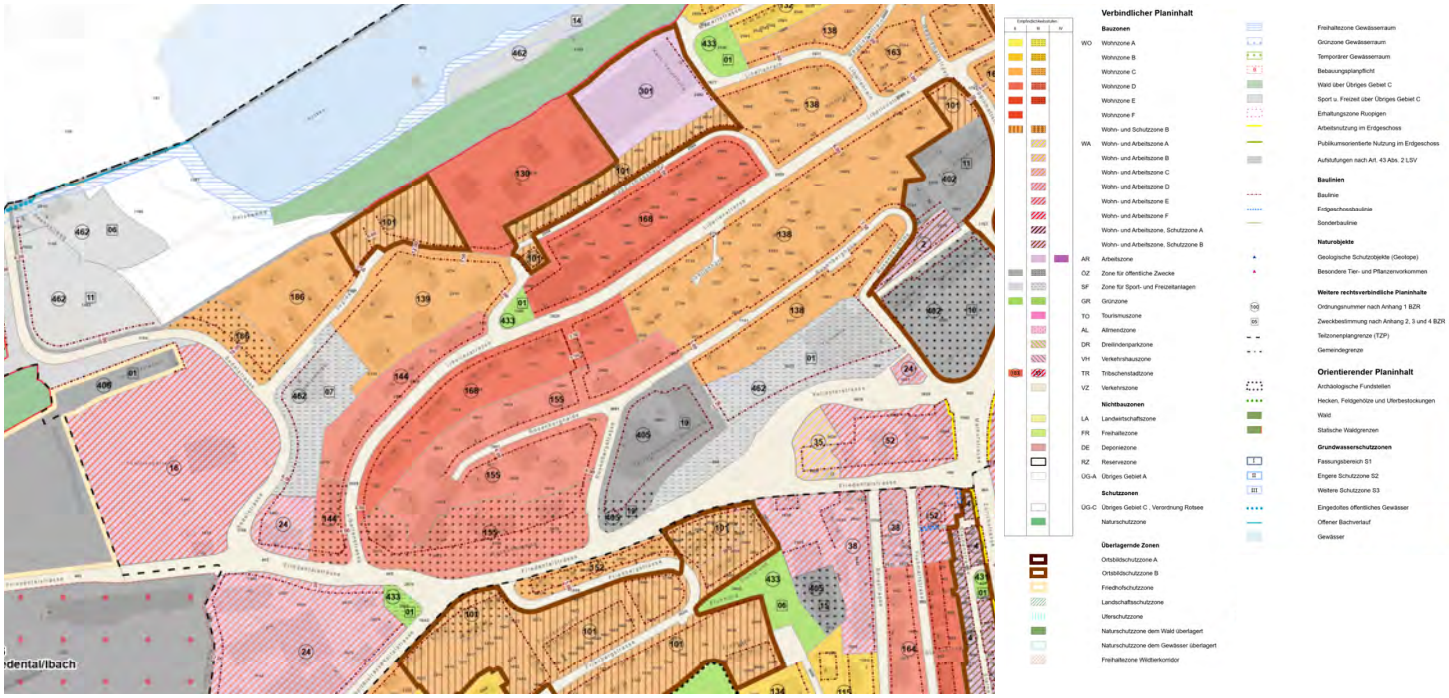


Abb.: BZO Stand öffentliche Auflage 2022

Entwicklungen in der Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes werden mit den sich derzeit in der Projektierung befindenden Ersatzbauten der Wohnbaugenossenschaft Luzern (Gestaltungsplan Libellenhof) südlich und östlich des Studiengebiets deutlich höhere bauliche Dichten entstehen. Mit zukünftig ca. 330 Wohnungen im Libellenhof wird ein deutlicher Zuwachs an Wohnraum entstehen.

Auf dem sich westlich der Sedelstrasse befindenden Areal Urnerhof mit der heutigen Kleingartenanlage ist zukünftig ein Wohn- und Gewerbegebiet mit ca. 200 neuen Wohnungen geplant.

Alleine durch diese beiden Entwicklungen wird das Quartier in den kommenden Jahren einen markanten Entwicklungsschub erfahren. Dies wird Fragen nach einer besseren Vernetzung, Versorgung und Anbindung stark in den Vordergrund rücken.

Abb.: Richtprojekt Ersatzneubauten Libellenhof, ca. 330 geplante Wohnungen (WBG, 2021)

Abb.: Bestvarianten Machbarkeitsstudie Urnerhof. ca. 200 geplante Wohnungen (Stadt Luzern, 2014)

Stadtlandschaft

Der Studienperimeter liegt am Rande der Stadt an der Schnittstelle von Siedlungskörper und der offenen Landschaft mit dem Natur- und Erholungsraum Rotsee. Diese Erholungslandschaft hat für das Quartier als auch das gesamte Stadtgebiet eine hohe Bedeutung. Der Rotsee ist zudem international als ein bedeutender Rudersee bekannt.

Das Studiengebiet profitiert einerseits von dieser Nachbarschaft, hat zugleich aber auch eine Verknüpfungsfunktion gegenüber der Öffentlichkeit. Gerade im Winter bei fehlender Belaubung – und je nach Höhe der baulichen Entwicklung – hat die Gebäudesilhouette auf der Hangkante eine prägende Wirkung auf die angrenzenden Grünräume. Gleichzeitig ist die Nähe zu den attraktiven, parkartigen Freiräumen wie dem Friedental, dem Hirschpark und dem Rotsee eine grosse Lagequalität.

Das Gebiet bildet im Norden eine Kontaktzone zum Natur- Schutz- und Erholungsraum Rotsee aus, der durch den See, die Uferbereiche, das Kleingartenareal, den Standort von Stadtgrün sowie dem städtischen Friedhof mit seinem denkmalpflegerisch wertvollen Friedhofsgebäuden (u.a. schützenswerte Abdankungshalle des neuen israelitischen Friedhofs) strukturiert ist. Vom Gebiet aus bestehen zwei Zugänge zum Natur- und Erholungsraum Rotsee: Im Osten auf Höhe der historischen Bauten befindet sich eine Gabelung zu einem quer zum Hang verlaufenden Waldweg, im Westen befindet sich ein Aussichtspunkt, der über eine Treppenanlage an den Seeuferweg angebunden ist.

Das Gebiet in der Stadtlandschaft: Siedlungsflächen, Naturräume, Hauptverkehrsadern, Gewässer

Umgebende Landschaftsräume: Kleingärten, Uferlandschaft, Wald, Rotsee, Friedhof

Topographische und landschaftliche Einbettung

Die topographische Ausrichtung des Gebiets ist durch Molasserippen in Ost-West-Ausrichtung, den Rotsee und den Maihof als höchsten Punkt geprägt. Die Sedelstrasse ist die Verbindung zur Stadt mit dem geringsten Höhenprofil.

Die topographische Ausgangslage mit den starken Höhenunterschieden prägt die Identität des Ortes, die Erschliessung, die räumliche Qualität der Freiräume und die Gebäudetypologien. Die starken Höhenunterschiede und die in Teilen ausgeprägten Geländesprünge bieten aber auch Chancen für eine höhere Bebauung und effizientere Lösungen für unterirdische Bauwerke. Grundsätzlich ist der Umgang mit der Topographie äusserst anspruchsvoll: Aspekte wie Behindertengängigkeit, der Erhalt des Terrains im Kronenbereich erhaltenswerter Bäume und rückwärtig im Hang liegende, einladende Sockel- und Untergeschosse zu angrenzenden Strassenräumen stellen eine Herausforderungen für die Gestaltung dar.

Die Lage oberhalb des Landschaftsparks Rotsee verleiht dem Quartier von der gegenüberliegender Hangkante am Sedel, der Bahntrasse und dem Musik- und Kulturzentrum Sedel gesehen eine gute Sichtbarkeit. Das Gebiet selbst wird durch zwei markant ausgeprägte Hangkanten definiert und bildet damit eine topographische Zusammengehörigkeit auf der Ebene Urnerhof - Planungsgebiet - Areal Schild AG und entlang der Libellenstrasse aus. Bei der Kreuzung Sedelstrasse und Spitalstrasse bildet die obere, knickartige Hangkante eine topographisch spezielle Situation.

Das Stadtzentrum wird über den topographisch höher gelegen Maihof mit dem Nahversorgungszentrum und der Schule erreicht.

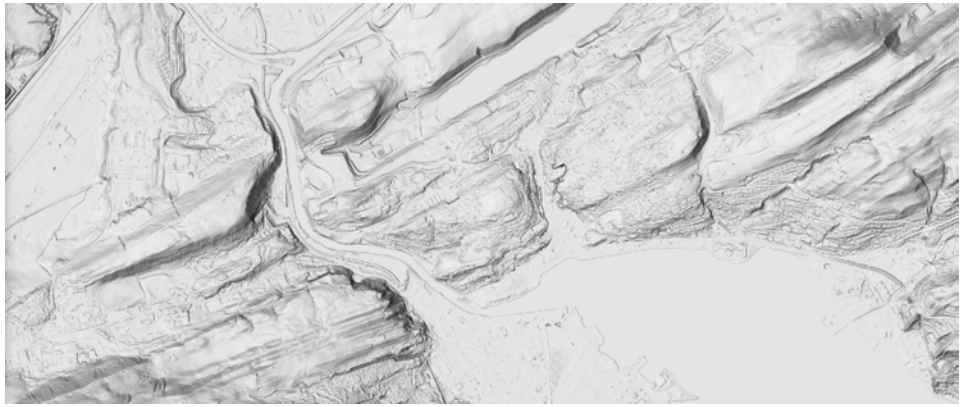


Abb.: Topographische Situation (Höhenrelief swisstopo)

Abb.: Hangkanten Rotsee und Libellenstrasse und Spitalstrasse mit Knick an deren Kreuzung

Siedlungsinterne Natur- und Freiräume

Im Gebiet gibt es einen wertvollen Baumbestand und eine grosse Anzahl schützenswerter Bäume.

Das Gebiet ist heute stark durchgrünt und bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Aufenthaltsqualitäten mit einem breiten Nutzungsangebot im Inneren (Wäldli hinter Jugendherberge, Aussenräume in der Holzbaugenossenschaft, Begegnungszone Jugiweg, Fussballplatz) und an den Rändern (Aussichtsplatz Sedelstrasse, Spielplatz Ecke Libellenstrasse / Sedelstrasse, Vorbereich HOBA zu Sedelstrasse, Spielplatz Gopplismoos-Jugiweg, Murmeliplatz).

Bereits heute sind die meisten der Räume intensiv genutzt und haben für das Quartierleben eine hohe Bedeutung. Sie spielen daher als konstante Identitätsträger eine wichtige Rolle in der zukünftigen und schrittweisen Transformation des Gebiets.

Abb.: Bestand an erhaltens- und schützenswerten Bäumen und Baumgruppen sowie bestehende Freiräume
dunkelgrün: schützenswerte Bäume; ocker mir rotem Rand: wertvolle Baumgruppen, ocker mit gelbem Rand: Baumfällung bei Bedarf denkbar

Klima

Die heutigen klimatischen Qualitäten im Gebiet sind aufgrund des dichten Baumbestands, des geringen Versiegelungsgrades von 33% und dem vergleichsweise niedrigen Gebäudefussabdruck von 18% sehr hoch. Diese hohen Qualitäten verringern einen potenziellen Wärmeinseleffekt auf sehr gering bis nicht vorhanden. Es bestehen keine besonders ausgeprägten Fallwinde oder Kaltluftschneisen im Gebiet.

Es gilt die heutigen Qualitäten im Rahmen der Entwicklung so weit wie möglich zu bewahren. Eine Durchlüftung ist bei einer locker bleibenden Bebauung unkritisch. Um ein Siedlungsklima zu generieren, das auch zukünftig eine gute Aufenthaltsqualität erlaubt, ist darauf zu achten viel Grün, ausreichend Schatten (z. B. grosskronige, schattenspendende Bäume), helle Oberflächen und wenig versiegelte Flächen zu planen. Bei West bis Südwest ausgerichteten Fassaden ist Fassadengrün zur Beschattung der Fassaden zu prüfen.

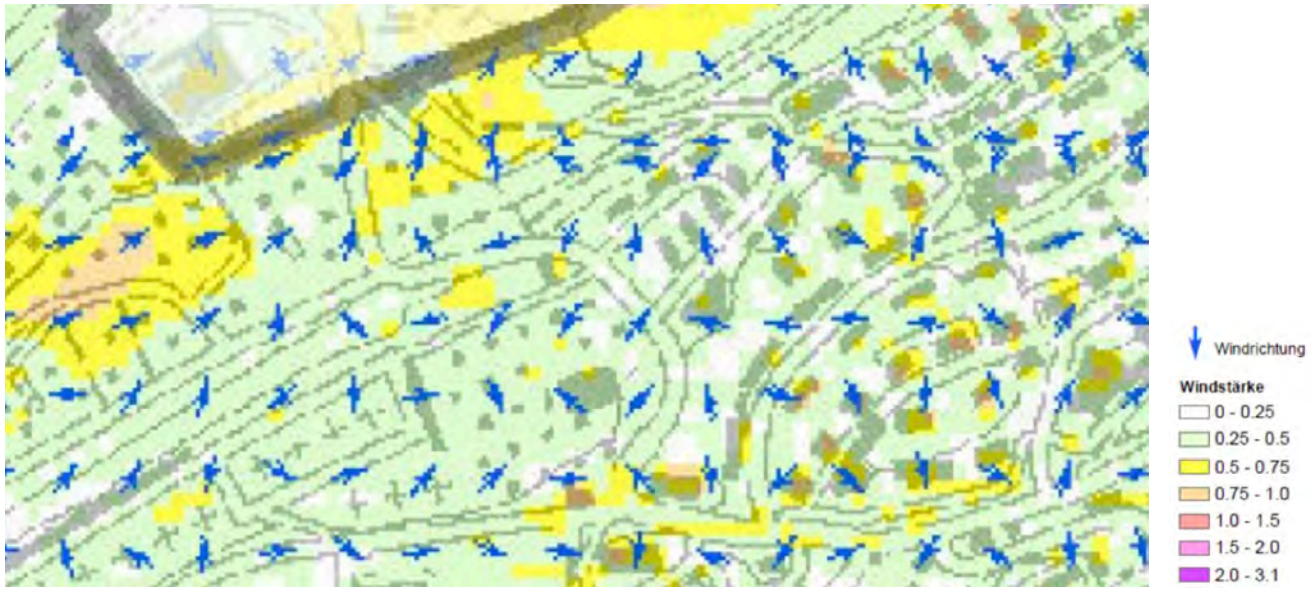


Abb.: Kühlster Zeitpunkt um ca. 04:00, Windrichtungen und Windstärken in m/s

Abb.: Grünflächenanteil im Perimeter

Erschliessung / Anbindung

Die Sedelstrasse ist wegen ihrer wichtigen Anbindungsfunktion an die Autobahn Richtung Emmen sehr stark befahren, was eine hohe Lärmbelastung mit sich bringt. Da die Strasse so stark befahren ist, hat sie trotz ihres schmalen Strassenquerschnitts eine starke Trennwirkung. Ihr starkes Längsgefälle, ihr Serpentinenverlauf und die in Teilen fehlenden Gehwege verleihen der Sedelstrasse einen eher ländlichen Charakter und erschweren das Zusammenspiel mit der Stadtstruktur zusätzlich.

Die Libellenstrasse wird gemäss Aussagen der Bewohnenden trotz Massnahmen weiterhin als Schleichweg genutzt. Das Strassennetz innerhalb des Perimeters ist nicht über die Sedelstrasse in das übergeordnete Netz eingebunden. Die arealinternen Fuss- und Veloverbindungen sind eher schlecht in das übergeordnete Netz eingebunden. Es besteht ein feinmaschiges Netz an Fusswegen. Die Topografie und die trennende Sedelstrasse erschweren die Orientierung sowie die Vernetzung zum Maihof aber auch zum Rotsee. Die Fussverbindungen sollten vor allem in Nord-Süd-Richtung Richtung Bushaltestelle, Maihof und Stadtzentrum gestärkt werden.

Abb.: Fuss- und Velowege; rot: Mischverkehr, Fussgänger und Velos; orange: Fussgänger

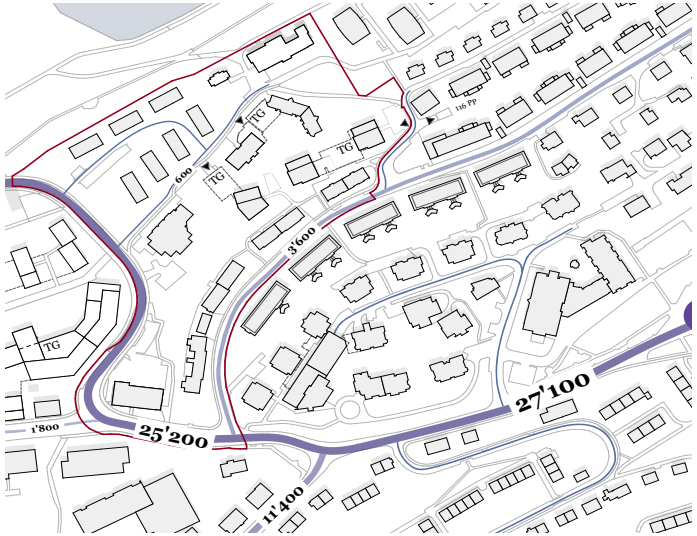


Abb.: Anzahl Fahrzeuge pro Tag

Fuss- und Veloverbindungen

Das Gebiet ist zwar mit zwei Linien an das städtische ÖV-Netz angebunden, die Lage der Haltestellen in der Spital- bzw. Friedentalstrasse sind aber am Rande und topographisch deutlich höher gelegen und daher für die Bewohnenden wenig attraktiv. Bei potenziell zusätzlichen Einwohnern durch die Entwicklungen im Gebiet sowie in der Umgebung stellt sich die Frage nach dem Bedarf einer Verbesserung des ÖV-Angebots.

Abb.: Erreichbarkeit der Bushaltestellen (250 m Luftlinien-Distanz)

Strassenlärm

Mit durchschnittlich 25’500 Fahrten pro Tag besteht eine sehr hohe Frequentierung der Sedelstrasse. Das sehr hohe Verkehrsaufkommen verursacht eine Lärmbelastung, welche bis tief ins Gebiet besteht. Lärmschutzmassnahmen sind erforderlich.

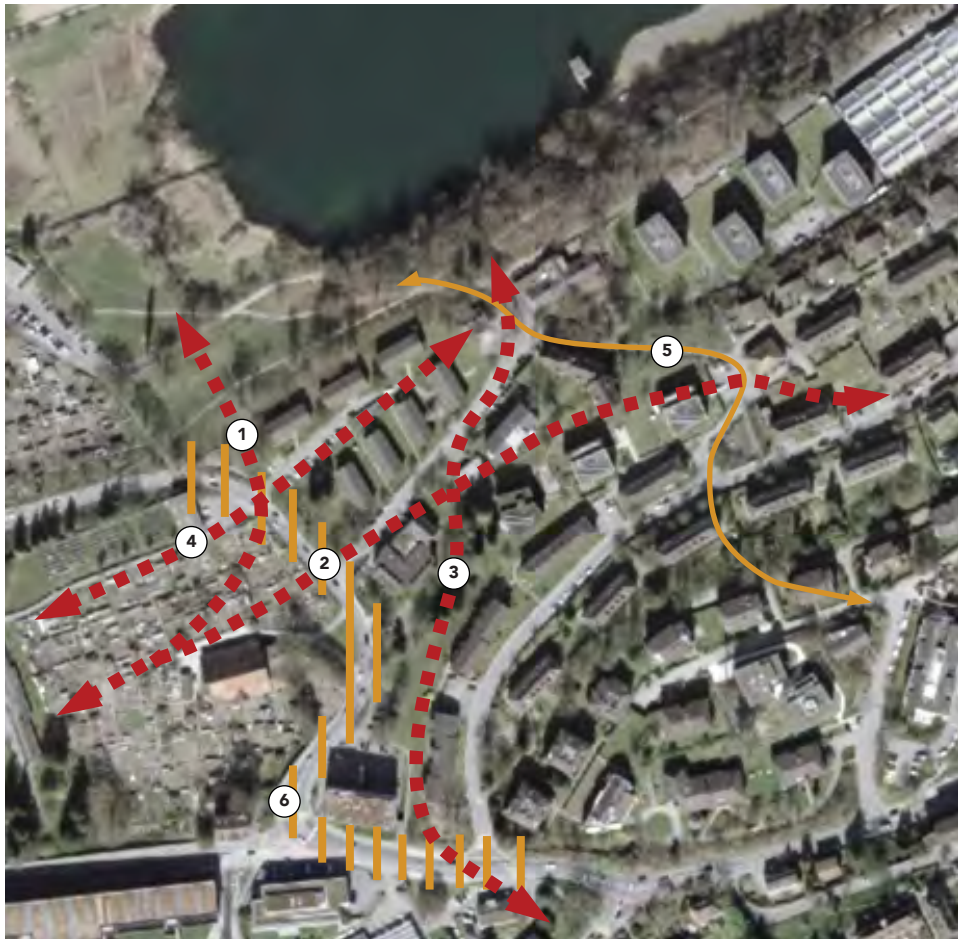
Abb.: Die Lärmimmissionen liegen über dem PW ES III

Quartierverbindungen und -barrieren

Die komplexen topographischen Eigenschaften und die Lage im landschaftlichen und urbanen Kontext schaffen eine Reihe von Wunschverbindungen für den Fuss- und den Veloverkehr, welche primär in Ost- West sowie Richtung Maihof verlaufen.

Die Sedelstrasse bildet aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens heute eine starke Zäsur, stellt aber auch die Verbindung mit dem Stadtzentrum von Luzern dar. Durch die Entwicklung des Urnerhofs wird der Strassenraum der Sedelstrasse zukünftig die bedeutendste Schnittstelle zum Hintergopplismoos und dem Stadtkörper von Luzern sein.

Auf die zukünftig gewünschten stadträumlichen Qualitäten der Sedelstrasse soll in der Studie ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Dabei wirft die besondere Lage des Gebiets am Rande der Stadt die Frage der Formulierung eines geeigneten Stadteingangs von Luzern auf.



1. Urnerhof – Landschaftspark Rotsee
2. Urnerhof – Maihof (Schule, Einkaufen etc.)
3. Verdichtung im Süden – „Landschaftspark“ Rotsee
4. Achse Friedental – Libellenrain
5. Historische Verbindung Desinfektions- und Absonderungshaus - Pulvermagazin- Murmeliplatz
6. Trennwirkung Sedelstrasse

Freiraumpotenziale

1. Die Sedelstrasse ist heute ein eher abweisender, verkehrsdominierter Strassenraum mit unattraktiven Trottoirsituationen für den Fussverkehr (einseitig, schmal). Sie bildet eine Zäsur im Quartier. An der Kreuzung Sedelstrasse zur Friedentalstrasse besteht eine stadträumliche Engstelle.

2. Schwierige Orientierung, Lücken und Brüche im Wegenetz

3. Absonderungshaus und Desinfektionshaus haben kein Zusammenspiel mit dem Freiraum

4. Mässige Nutzbarkeit des Spielplatzes Rotsee-Gopplismoos

5. Unattraktive Vorplatzsituation (Tiefgaragenzufahrt zu Punktbauten der WBG) gegenüber dem alten Pulvermagazin

6. Unklare und strukturfremde Adressierungstypologie in zweiter Reihe der Punktbauten Libellenstrasse 9, 17A, 19A

Sozialraum

Das Gebiet und insbesondere das Kleinquartier Libellenstrasse ist ein familienorientiertes Quartier mit vielen unter 20-jährigen Bewohner:innen. Der Anteil an grösseren Wohnungen für Familien ist im Kleinquartier Libellenstrasse sehr hoch, fast ein Viertel der Wohnungen verfügt über fünf oder mehr Zimmer. Im Vergleich zur restlichen Stadt ist die Bevölkerungsdichte eher hoch. Das Haushaltseinkommen und der durchschnittliche Mietzins liegen ungefähr im städtischen Mittel. Die Mietzinse sind durch den hohen Anteil an Wohnbaugnossenschaften eher tief. Die Jugendherberge und die Künstlerateliers schaffen als Nicht-Wohnnutzungen ein attraktives und ergänzendes Nutzungsangebot im Gebiet.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden zwei Mitwirkungsveranstaltungen mit der Bevölkerung und eine Kinder- und Jugendpartizipation durchgeführt.

Aus den zwei **Mitwirkungsveranstaltungen mit der Bevölkerung** im Juni und Oktober 2022 wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Im Quartier bestehen durch das vielfältige Angebot (viele Spielplätze, Fussballplatz bei den Künstlerateliers) hohe Freiraumqualitäten
- Die soziale Durchmischung im Quartier wird als positiv wahrgenommen.
- Die Nähe zum Stadtzentrum und zur Autobahn sind Qualitäten.
- Die verkehrliche Situation an der Friedental- und der Sedelstrasse werden als laut und trennend wahrgenommen.
- Auf der Libellenstrasse besteht trotz Massnahmen Ausweichverkehr.
- Es bestehen teilweise Lücken im Fussgängernetz.

Es fehlen:

- Eine gute Busverbindung in die Stadt Luzern
- kleinere und bezahlbare Wohnangebote für ältere Personen
- Orte des gemeinschaftlichen, quartierorientierten Lebens (als Vorschläge wurden genannt: Gemeinschaftsräume, eine Grillstelle, ein Yogaraum, ein Café, eine Bar oder ein Restaurant mit einer öffentlichen Terrasse)

Die **Kinderpartizipation** mit Kindern der ersten bis sechsten Klasse im September 2022 brachte folgende Erkenntnisse:

- Das Gebiet ist kinderfreundlich und bietet unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- Der Kletterbaum, die Murmeli-Figur, der Spielplatz Gopplismoos-Jugiweg, der Fussballplatz bei den Ateliers, das Wäldli hinter der Jugi und die Naturräume im allgemeinen sind bedeutende Objekte und Orte.

Als Wünsche wurden Gemeinschaftsräume z. B. für Geburtstagsfeste, Filmabende, Infrastruktur für Bewegung z.B. Ein Kletterturm, ein Trampolin, ein Abenteuer- Spielplatz, ein Indoor-Spielplatz und eine Umgebung zum Erleben und Beobachten wie z.B. Ein Naschgarten und Tiere genannt.

Die **Jugendpartizipation mit** Jugendlichen der Oberstufe (13-16 J.) im September 2022 ergab folgendes:

im Perimeter gibt es kaum Aufenthaltsorte von Jugendlichen, da die Freiraumangebote zu nahe an den Wohnungen liegen. Aufenthaltsorte und Aktivitäten der Jugendlichen sind: Skaten rund um das Schulhaus Maihof, die Wiese und der Fussballplatz bei den Ateliers, Ping Pong Tische auf dem Quartierplatz. Als Wünsche wurden ein gedeckter Ort mit mehreren Sitzmöglichkeiten etwas abseits von den Häusern z. B. beim Rotsee, ein Jugendraum z.B. mit Bar, Disco, Kleidertausch; mit aktiver Mitarbeit und ohne Konsumpflicht genannt.

3 Leitsätze für die Entwicklung

Freiraum

1. Hohe Durchgrünung und attraktiver Baumbestand mit Bäumen in unterschiedlichem Alter. Baumbestand und zahlreiche und hochwertige Grünräume möglichst erhalten und aufwerten

2. Die Verbindung vom Zugang Landschaftspark Rotsee bei Absonderungs- und Desinfektionshaus zum Pulvermagazin bis zur Libellenstrasse ist ein historischer Identitifikationsraum

3. Stadteingang an der Sedelstrasse formulieren

4. Kontaktzone zum Landschaftspark klären (Denkmalschutz vs. landschaftliche Qualitäten, Öffnung der Vorbereiche)

5. Aufwertung der Platzsituationen

6. Sicherstellen und Verbessern der ökologischen Vernetzung

Gebäude

1. Die identtätsstiftende Qualität der Siedlungspioniere Absonderungshaus, Desinfektionshaus und der Siedlung Libellenhof berücksichtigen.

2. Eine gemeinschaftsorientierte Nutzung zusammen mit gut zugänglichen Aussenbereichen für das Absonderungshaus und das Desinfektionshaus eröffnen neue Möglichkeiten für die Quartierentwicklung.

3. Die Jugendherberge stellt hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und ihrer Nutzung einen Wert dar, welcher bei Überlegungen zu einer Umnutzung berücksichtigt werden soll.

4. Die Lärmsituation an der Sedelstrasse bedingt Massnahmen zur Abschirmung.

5. Der Gebäudebestand ist grösstenteils erneuerungsbedürftig. Grundsätzlich ist zu prüfen, inwiefern neben Total- oder Teilersatz auch bauliche Massnahmen im Bestand einen Beitrag zur Entwicklung darstellen können. Die neueren Bauten der WBG werden nicht überplant.

6. Im Gebiet besteht ein Potenzial für zusätzliche Wohn- und Arbeitsangebote.

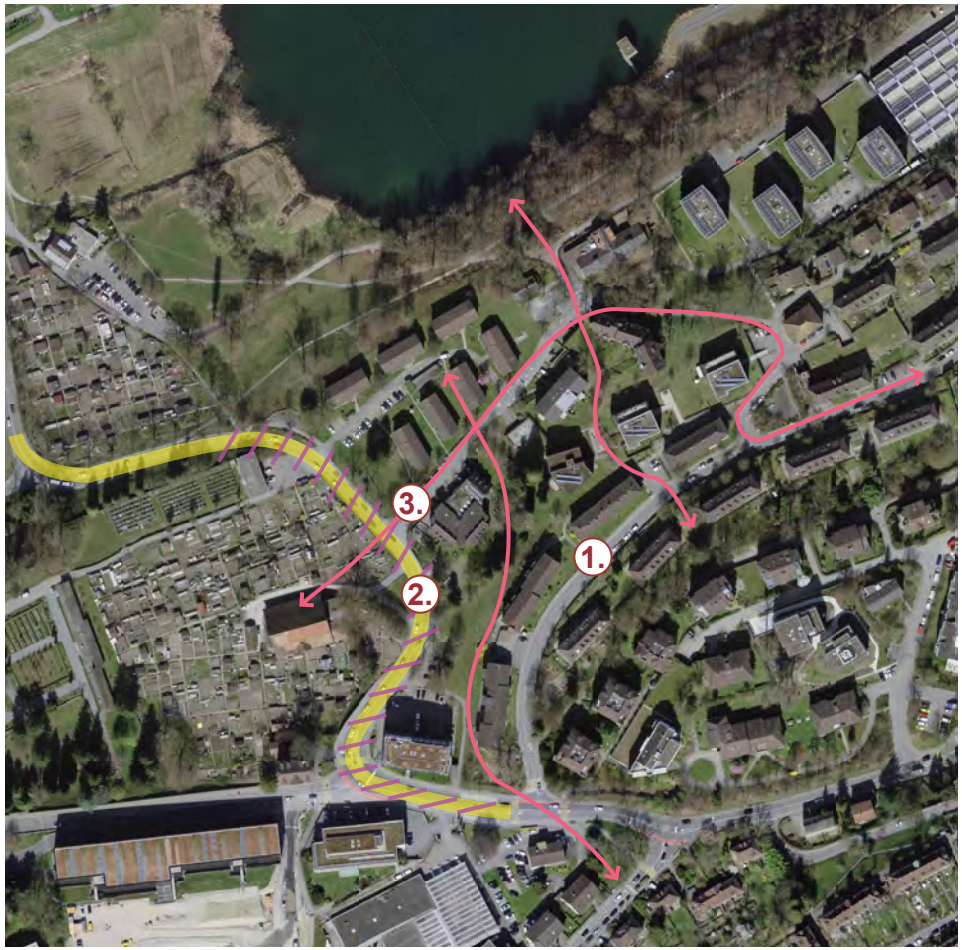
Mobilität

1. Sedelstrasse, Libellenstrasse und die Verbindung Sedelstrasse - Libellen-strasse - Desinfektions- und Absonderungshaus stellen historische Verbindungen dar.

2. Die Sedelstrasse ist Problemraum aber auch Potenzialraum (Querverbin-dungen, Orientierung, Lärmschutz). Klärung der Möglichkeiten zur Aufwertung

3. Prüfen einer neuen Bushaltestelle (viele neue Einwohner)

4. Querverbindungen für Fussgänger (insbesondere Richtung Maihof und Bushaltestelle) stärken und verbessern



4 Szenarienentwicklung

Arbeitsschritt I

Für den ersten Arbeitsschritt wurden fünf Szenarien erarbeitet, welche sich insbesondere in Bezug auf den Freiraum unterscheiden. Die Verkehrsführung ist bei allen Varianten nahezu identisch. In allen Varianten wurden die Leitsätze berücksichtigt. An der Sedelstrasse ist in jedem Szenario eine Quartier - Sammelgarage vorgesehen. In den schützenswerten Gebäuden sind Nutzungen für das Quartier vorgesehen. Die bestehenden Freiräume in der näheren Umgebung und der Spielplatz Gopplismoos- Jugiweg werden erhalten und weiterentwickelt.

Die Szenarien unterscheiden sich vor allem bei der Positionierung des neu zu schaffenden grösseren Freiraums. Bei den Szenario 1) «Zwei Höfe» sind zwei grössere hofartige Freiräume vorgesehen, während bei der Szenario 2) «Einheiten (Neue Mitte)» ein grösserer, zentral gelegener Freiraum vorgesehen ist. Das Szenario 3) «Neue Achse (O-W Verbindung)» führt eine neue Fussgängerachse ein, die den Urnerhof linear mit dem Pulvermagazin verbindet. Die Szenarien 4) Bestand weiterbauen und 5) Bestand optimiert konzentrieren sich hauptsächlich auf die vorhandene Bausubstanz und zeigen verschiedene Möglichkeiten auf, mit dem Bestand zu arbeiten.

Szenario Zwei Höfe

- Die Baukörper formen zwei klar definierte, innenliegende Freiräume beidseits des Jugiwegs.
- Die schützenswerten Bauten werden gemeinschaftlich genutzt und öffnen sich zum Freiraum.
- Mehrere Fussverbindungen erzeugen von der Hangkante bis zur Libellenstrasse Durchlässigkeit.
- Ein Sammel-Parkhaus mit Gewerbenutzungen im EG kann später optional umgenutzt werden. Die Erschliessung erfolgt vom Jugiweg.
- Der Baumbestand bleibt grösstenteils erhalten.

Szenario Einheiten (Neue Mitte)

- Ein grosszügiger Freiraum in Nord-Süd Ausrichtung gliedert das Gebiet in vier Teilbereiche.
- Ein Platz an der Kreuzung Libellenstrasse Ecke Sedelstrasse fungiert als Quartiereingang.
- Der Baumbestand bleibt grösstenteils erhalten.
- Ein Sammel-Parkhaus mit Gewerbenutzungen im EG kann später optional umgenutzt werden. Die Erschliessung erfolgt vom Jugiweg.
- Die schützenswerten Bauten werden gemeinschaftlich genutzt und öffnen sich zum Freiraum.

Szenario Neue Achse (O-W Verbindung)

- Etablieren einer neuen Fussweg-Verbindung in Ost-West Richtung. An der Kreuzung Jugiweg / Sedelstrasse vis a vis des Urnerhofs entsteht ein grosszügiger Platz
- Die schützenswerten Bauten werden gemeinschaftlich genutzt und öffnen sich zum Freiraum.
- Bebauung der Teilbereiche mit sich differenzierenden Typologien.
- Der Baumbestand bleibt grösstenteils erhalten.
- Erschliessung des Parkhauses von der Sedelstrasse. Eine EG-Nutzung belebt den neuen Platz an der Kreuzung der Fusswege.

Szenario Bestand weiterbauen

- Ergänzung und Aufstockung der Siedlung HOBA, Erhalt und Umnutzung der Jugendherberge, Anbau und Aufstockung der Wohnbauten der WBG, Anbau des Wohngebäudes der institutionellen Eigentümerschaft, Aufstockung des Gewerbebaus an der Sedelstrasse.
- Der Baumbestand bleibt grösstenteils erhalten.
- Parkierung in einem neuen Parkhaus neben dem Bestandsbau der Jugi. Erschliessung vom Jugiweg. Eine spätere Umnutzung des Gebäudes ist möglich..

Szenario Bestand optimiert

- Substanzerhalt, Sanierung und Aufstockung der Siedlung HOBA. Neubau an der Sedelstrasse, Ersatzbauten für Jugi und Wohnungen WBG..
- Kurze Fassadenlängen beidseits des Jugiwegs schaffen mit den entstehenden Seitenräumen Bezüge in Nord-Süd-Richtung.
- Vier längs zur Strasse orientierte, ähnlich den Ersatzbauten im Osten dimensionierte Baukörper der WBG schliessen den Strassenraum an der Libellenstrasse .
- Der Baumbestand bleibt grösstenteils erhalten
- Parkierung in neuem Parkhaus an der Sedelstrasse, im EG Gewerbenutzungen. Eine spätere Umnutzung des Gebäudes ist möglich.

Erkenntnisse für die weitere Bearbeitung

1. Übergang Bebauung zu Landschaftspark Rotsee prüfen
2. Baukörper bei schützenswerten Bauten in Bezug auf Volumetrie prüfen
3. Erhalt von Gebäudebestand weiterverfolgen
4. Als Option zur Parkgarage eine oder mehrere Tiefgaragen weiterdenken. Erschliessung TG vom Jugiweg

Weiterentwicklung Szenarien

Bei der weiteren Bearbeitung wurde jeweils eine definierende Freiraumstruktur entwickelt. In den Teilbereichen wurden verschiedene Varianten untersucht. Die Lösungsansätze für die Teilbereiche sind potenziell austauschbar: Die zwei Szenarien «Zwei Höfe» und «Neue Mitte» weisen eine klare Gliederung um eine öffentliche Grünfläche auf, während die zwei Szenarien «Querungen» und «Ausbau Sedelstrasse» sich mit der Formulierung des städtischen Raums befassen.

Bei dem Szenario 1) «Zwei Höfe» wurde die existierende Hoftypologie weiter studiert und -entwickelt, während bei dem Szenario 2) «Neue Mitte» der grössere, zentral gelegene Freiraum weiter untersucht. Bei dem Szenario 3) «Querungen» wurde ein neuer Quartiersplatz in der Nähe der heutigen Jugi vorgeschlagen. Das Szenario 4) «Ausbau Sedelstrasse» schlägt eine Aufwertung der Sedelstrasse vor, bei der die Strasse vom heutigen Charakter eines Verkehrskorridors zu einem belebten und urbanen Boulevard transformiert wird.

Szenario „Zwei Höfe“

Grundfigur
Die Baukörper formen beidseitig des Jugiwegs zwei klar definierte, hofartige Freiräume.

HOBA
Der Ergänzungsbau an der Sedelstrasse schliesst bildet den westlichen Rand eines Hofes. Variante Substanzerhalt, Neubau wäre auch möglich.

Libellenstrasse
Klar gefasst durch fünf mittelgrosse Riegelbauten, grosser Platz bei der Kreuzung Jugiweg

Sedelstrasse
Ausbildung von Raumkanten durch flankierende, lange Riegelbauten

Jugiweg
Erhöhung der Durchlässigkeit durch querstehende Baukörper auf der Südseite

Ruhender Verkehr
Erweiterung der existierenden Tiefgarage WBG, Zufahrt über Jugiweg

GF	**8’300 m²**
BGF	**35’100 m²**
Dichte	**AZ 1.10**

Szenario „Neue Mitte“

Grundfigur
Die Bauten formen im Zentrum des Gebiets einen neuen Grünraum mit einer direkten Fusswegverbindung von der Hangkante hangaufwärts zur Libellenstrasse.

HOBA
Im Osten Substanzerhalt, im Westen Neubau

Libellenstrasse
Vier lange Riegelbauten flankieren die Libellenstrasse. Beim Zugang zum Grünraum entsteht ein kleiner Vorplatz.

Sedelstrasse
Ausbildung von Raumkanten durch zwei lange, flankierende Riegelbauten

Jugiweg
Vorplatz bei Zufahrt zur Sammelgarage

Ruhender Verkehr
Sammelgarage an der Sedelstrasse, Zufahrt über Jugiweg

GF	**8’600 m²**
BGF	**37’000 m²**
Dichte	**AZ 1.16**

Szenario „Querungen“

Grundfigur
Vom neuen Platz Jugiweg Ecke Sedelstrasse entsteht eine neue Fusswegverbindung zum Pulvermagazin. Die zurückversetzte Bebauung zur Hangkante schafft Abstand.

HOBA
Variante Neubau mit freier Baustruktur

Libellenstrasse
Lockere Bebauung mit sechs mittelgrossen Punktbauten, die grosszügige Seitenräume schaffen

Sedelstrasse
Im Norden zurückversetze Fassaden, im Süden geschlossene Raumkanten

Jugiweg
Quartiersplatz als Eingang zum Quartier

Ruhender Verkehr
Sammel-Tiefgarage im Hang, Zufahrt über Jugiweg

GF	**8’000 m²**
BGF	**37’000 m²**
Dichte	**AZ 1.16**

Szenario „Ausbau Sedelstrasse“

Grundfigur
Die zurückversetzte Bebauung an der Sedelstrasse schafft grosszügige, aufgewertete Seitenbereiche. Weitestgehender Gebäudeerhalt.

HOBA
Neubau als Hof-Typ, Punktbauten an Hangkante erhöhen die Durchlässigkeit zum Rotsee und brechen die Silhouette

Libellenstrasse
Anbau und Aufstockung der Bestandsgebäude

Sedelstrasse Süd
Ausbau zu einer Fussgängerachse

Jugiweg
gefasste Strassenkante

Ruhender Verkehr
Hybrid aus Parkhaus mit Wohnen/Büro oberhalb an der oberen Sedelstrasse, Zufahrt über Gewerbebau.

GF	**9’000 m²**
BGF	**41’500 m²**
Dichte	**AZ 1.29**

Erkenntnisse für die weitere Bearbeitung auf Basis der Rückmeldungen aus den Gremien (SBK, PS, FG)

1. Szenario „Zwei Höfe“ weiterverfolgen. In diesem Sinne auf Grundstück HOBA Hofbildung weiterverfolgen, Umgang mit Bestand vertieft untersuchen.

2. Sedelstrasse als raumbildende Stadtachse vertiefen, Querungen Richtung Urnerhof ausarbeiten.

3. Punktuelle, publikumswirksame Nutzungen an der Sedelstrasse sind plausibel.

4. Optionen zur Umnutzung der Jugendherberge vertieft untersuchen.

5. Setzung der Bebauung an der Libellenstrasse präzisieren. Heutige Raumstruktur beibehalten.

6. Abstände zum schützenswerten Baumbestand einhalten.

7. Konzept zur Umnutzung der schützenswerten Bauten weiterverfolgen.

8. Ökologisch wertvolle Flächen schützen, Ausgleichsflächen vorsehen.

9. Etablieren neuer Fusswegeverbindungen weiterverfolgen.

5 Vertiefungen

Umnutzungspotenziale der schützenswerten Bauten

Absonderungshaus

Das 1894 vom Architekten Paul Segesser erbaute Absonderungshaus wurde ursprünglich für Personen mit ansteckenden Krankheiten konzipiert und im Jahre 1952 zu einer Jugendherberge umgenutzt, was mit Umbaumassnahmen und Erweiterungen einherging. Seit dem Wegzug der Jugendherberge 1977 wird der Bau als Künstleratelier und Wohnung genutzt. Der Bau stellt ein wichtiges Bauwerk der Sozial- und Spitalgeschichte der Stadt Luzern dar. Die zeitweilige Umnutzung zur Jugendherberge und später zu einem Künstlerhaus ist zwar mit einigen zusätzlichen, weitgehend reversiblen Elementen erfolgt; aufgrund eines Sanierungsrückstandes besteht jedoch ein grosser Investitionsbedarf. Das Gebäude wirkt mit seinem privat genutzten Aussenraum geschlossen und stellt kaum Bezug zum umliegenden Freiraum mit der Eingangssituation zum Naturraum Rotsee her.

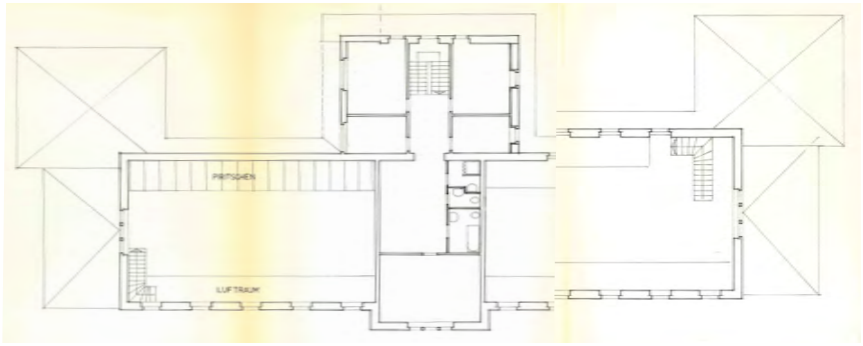


Abb.: Grundriss Obergeschoss (Stadtarchiv Luzern)

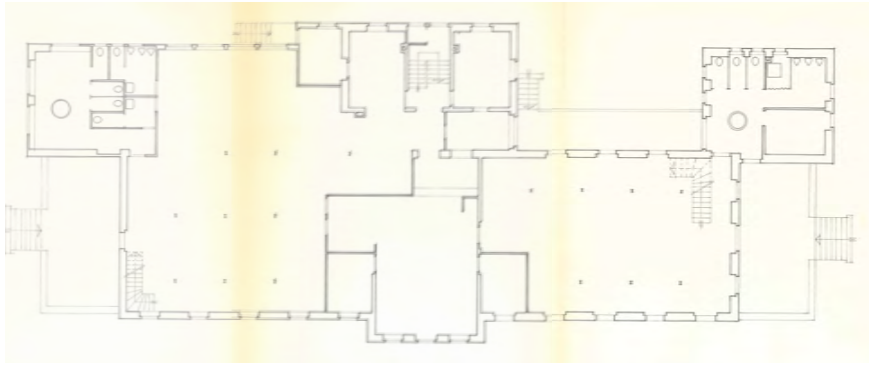


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (Stadtarchiv Luzern)

Abb.: Ansicht von West (Aufnahme 2023)

Abb.: Ansicht von Süd (Aufnahme 2017)

Erkenntnisse für die Studie

- Eine Begehung mit den Abteilungen Volksschule, Immobilien und Denkmalpflege der Stadt Luzern ergab eine Eignung als Doppelkindergarten mit Mittagstisch. Es sollen weitere Abklärungen zwischen den Abteilungen bzgl. der Eignung erfolgen.

Desinfektionshaus

Das Desinfektionshaus wurde zusammen mit dem Absonderungshaus von Paul Segesser entworfen und im Jahr 1978 zu einem Atelierhaus für Künstler umgenutzt. Das Gebäude ist schützenswert und stellt gemäss dem Bauinventar ein für schweizerische Verhältnisse wichtiges Bauzeugnis aus der Hygienebewegung des 19. Jahrhunderts dar. Es bildet zusammen mit dem Absonderungshaus ein thematisch, baugeschichtlich und städtebaulich zusammengehörendes Ensemble. Aufgrund seiner prominenten Lage am Zugang zum Landschaftspark Rotsee und seinem direkten Bezug zum vorgelagerten Freiraum, der rege als Fussballplatz genutzt wird, liegt eine quartierorientierte Nutzung nahe. Die bauliche Struktur des Gebäudes ist einfach, beheizt wird es derzeit mit einem Cheminée, es gibt keine Zentralheizung.

Erkenntnisse für die Studie

- Die Begehung mit den Abteilungen Volksschule, Immobilien und Denkmalpflege der Stadt Luzern ergab, dass die Volksschule keinen Bedarf für die Räume hat.
- Eine Nutzung als Gemeinschaftsraum für die Quartierbevölkerung, als Jugendraum oder als Stauraum für Spielgeräte wird durch die Stadt geprüft. Die Nutzung ist im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Pulvermagazins zu prüfen.

Abb.: Ansicht von Süd (Aufnahme 2007)

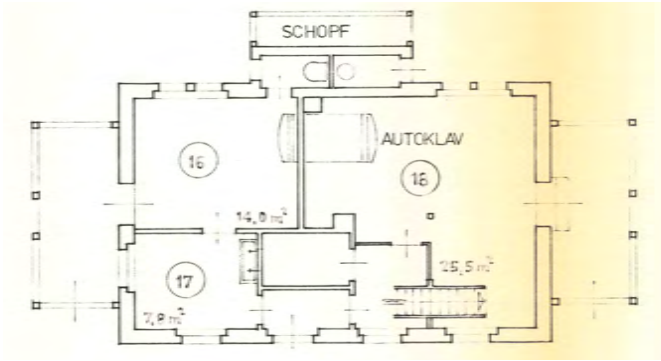


Abb.: Grundriss Erdgeschoss (Stadtarchiv Luzern)

Abb.: Ansicht von Südost (Aufnahme 2022)

Variantenstudium Areal Holzbaugenossenschaft

Bestand

Die vom Architekten Ernst Scherz entworfene Siedlung der Holzbaugenossenschaft aus dem Jahre 1947 wurde aufgrund der damaligen grossen Wohnungsknappheit in kurzer Zeit realisiert. Häuser solcherart wurden mit einfachsten Mitteln in kurzer Zeit errichtet, fast immer in Holz konstruiert und gaben den Eindruck von Notwohnungen. Der Siedlung kommt ein hoher Wert als historisches Zeugnis der Zeit unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg zu, welches mittlerweile Seltenheitswert hat, sie gehört jedoch nicht zu den Spitzenwerken der Architektur. Die je vier Wohnungen in den sieben Gebäuden sind flächenmässig sehr effizient organisiert, die Wohnqualität ist wegen der geringen Raumhöhe und den fehlenden privaten Aussenräumen jedoch eher gering. Die Aussenräume der Siedlung sind stark durchgrünt und verfügen über einen wertvollen Baumbestand. Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern sind die Gebäude erhaltenswert. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS ist das Erhaltungsziel A formuliert.

Auf Basis der Empfehlungen aus einem denkmalpflegerische Gutachten, das im Vorfeld dieser Studie erstellt wurde, werden folgende Varianten geprüft:

Totalerhalt mit Ergänzungsbauten; Teilerhalt mit Ergänzungsbauten und Aufstockung, Abbruch und Ersatzneubauten.

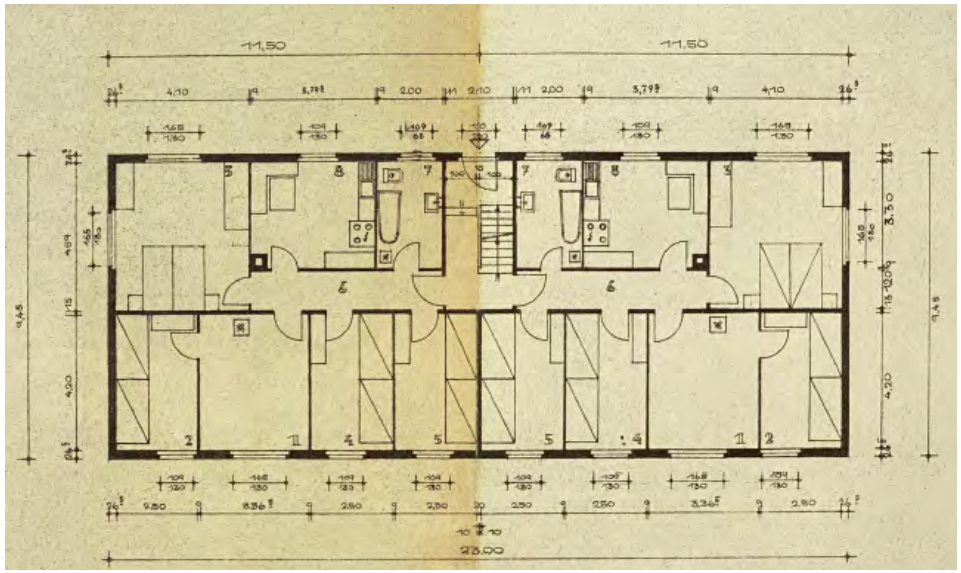


Abb.: Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss, 1947 (Stadtarchiv Luzern)

Abb.: Privat genutzte Aussenräume (Aufnahme 2022)

Abb.: Aussenräume, Baumbestand (Aufnahme 2022)

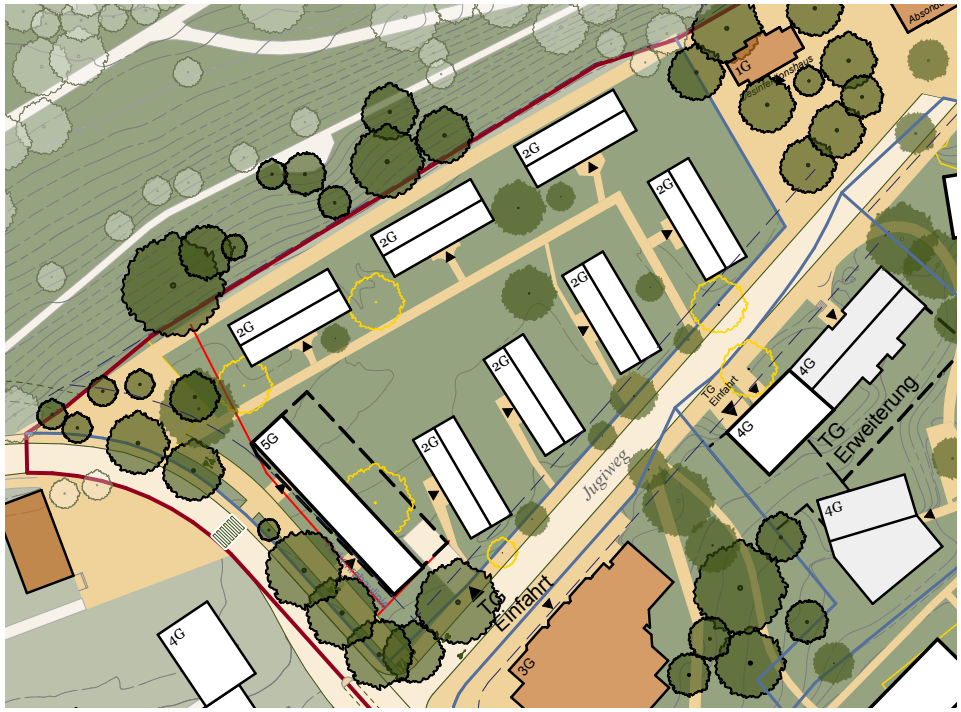
Abb.: Erschliessungstrasse (Aufnahme 2022)

Variante Substanzerhalt

Die Siedlung wird vollständig erhalten und saniert. Eine Aufstockung oder Erweiterung der Bestandsbauten ist denkmalpflegerisch sorgfältig zu planen, da der Ausdruck der Gebäude stark verändert würde. Eine Aufstockung scheint aus bautechnischen Aspekten schwer realisierbar. Die Siedlung wird an der Sedelstrasse um einen schlanken Neubau ergänzt, welcher den nötigen Lärmschutz ermöglicht und den Mindestabstand zu den schützenswerten Bäumen einhält. Der Hof wird zu einem Freiraum, die Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Neubau untergebracht.

Beurteilung

- Die Bestandswohnungen bieten sehr günstigen Wohnraum, verfügen aber über keine privaten Aussenräume und eine geringe Raumhöhe.
- Unter denkmalpflegerischen Aspekten werden eine Aufstockung und Erweiterung, eine umfängliche energetische Sanierung und die Umsetzung einer barrierefreien Erschliessung als ungünstig beurteilt, da Substanz und Ausdruck stark verändert würden.
- Eine Verbesserung der Wohnqualitäten und die Realisierung eines vielfältigeren Wohnangebots (Grundrissflexibiltät) werden als eher schwer umsetzbar eingestuft.
- Eine Bebauung an der Sedelstrasse kann die Lärmbelastung in grossen Teilen lösen, nicht aber für den Bestandsbau im Norden. Dessen Südorientierung zum Lärm erfordert gute Grundrisslösungen.
- Geringfügige bauliche Verdichtung, weitestgehender Erhalt der Bestandsbäume.



Grundfl che	1’875 m^2
Geschossigkeit	2 bis 5
Bruttogeschossfl che	4’760 m^2
Wohneinheiten	28 bestehend + ca.12 neu
Dichte	**ÜZ 0.22 / AZ 0.57**

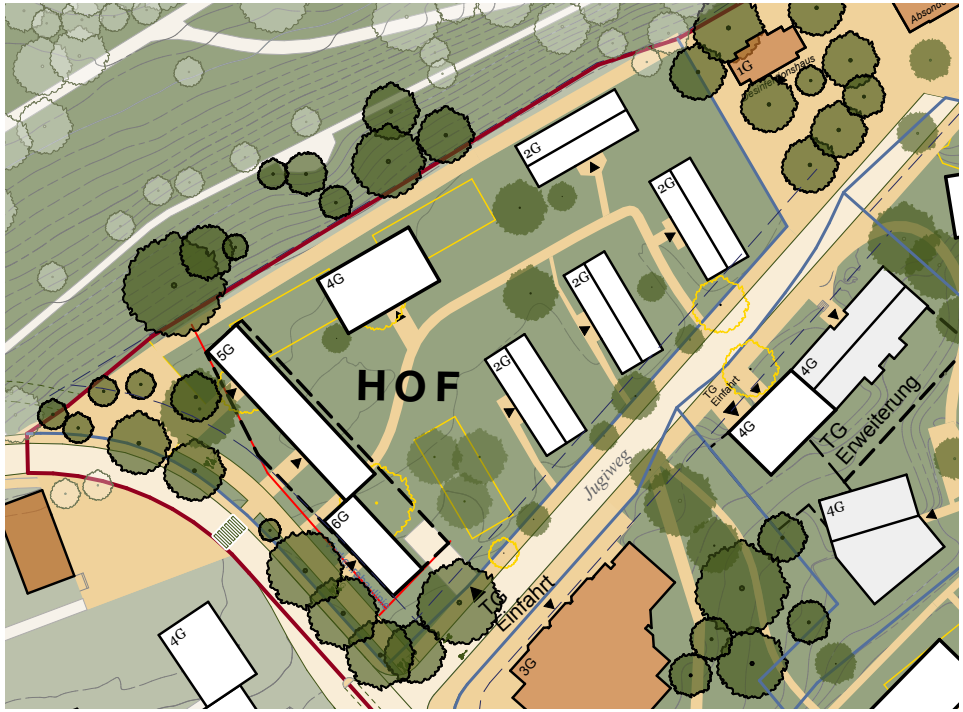
*(Annahme für Berechnung Wohneinheiten BGF *0.75 / 90)*

Variante Teilerhalt

Drei der vier Bauten quer zum Jugiweg und ein Bau längs zur Hangkante bleiben erhalten und werden saniert. Die restlichen Bauten werden ersetzt und formulieren zusammen mit den Bestandsbauten einen zentralen Freiraum, der auch die Erschliessungsfunktion der hangseits gelegenen Bauten aufnimmt. Grundsätzlich sind verschiedene Gruppierungen aus Bestands- und Neubauten, die ähnliche Raumkonfiguationen entstehen lassen, möglich. Die Neubauten an der Sedelstrasse bieten den nötigen Lärmschutz und halten den geforderten Mindestabstand zur Baumkrone ein. Die neue Tiefgarage wird südlich ab Jugiweg erschlossen, um den Jugiweg möglichst verkehrsarm zu halten.

Beurteilung

- Die Neubauten schaffen mit ca. 35 neuen Wohnungen ein vielfältigeres Wohnungsangebot mit erhöhter Wohnqualität. Eine bauliche Verdichtung und stärkere soziale Durchmischung ist möglich.
- Der hofartige Charakter der Bestandssiedlung mit den rege genutzten Aussenräumen wird im Sinne eines gemeinschaftlichen Hofes neuinterpretiert.
- Durch eine Bebauung entlang der Sedelstrasse kann die Lärmbelastung im gesamten Areal gelöst werden. Die Südorientierung des Neubaus zum Lärm erfordert spezielle Grundrisslösungen.
- Eine barrierefreie Erschliessung der Bestandswohnungen und eine umfängliche energetische Sanierung ist schwer realisierbar, wenn die Eingriffstiefe in die denkmalpflegerische Substanz tief gehalten werden soll.
- Die Bestandsbäume können weitestgehend erhalten bleiben.



Grundfl che	1'615 m^2
Geschossigkeit	2 bis 5
Bruttogeschossfl che	5'170 m^2
Wohneinheiten	ca. 40 bis 60
Dichte	**ÜZ 0.19 / AZ 0.62**

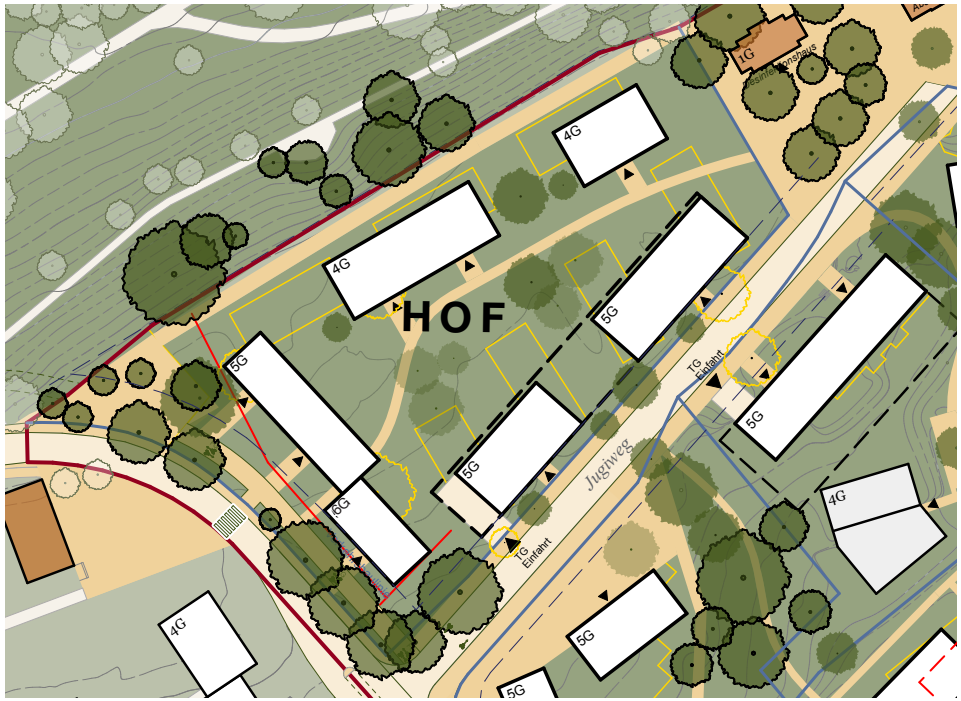
*(Annahme für Berechnung Wohneinheiten BGF *0.75 / 90)*

Variante Ersatzbauten

Die Ersatzbauten gruppieren sich um einen zentralen Freiraum, welcher den Charakter der Bestandsbauten aufnimmt. An der Sedelstrasse bieten sie Lärmschutz und halten den geforderten Mindestabstand zur Baumkrone ein. Die neue Tiefgarage wird möglichst südlich ab Jugiweg erschlossen, um den Jugiweg möglichst verkehrsarm zu halten.

Beurteilung

- Die Ersatzneubauten ermöglichen mit bis ca. 75 Wohnungen eine deutlich höhere Verdichtung. Insgesamt bietet der Ersatz die größtmögliche Flexibilität für ein maximal durchmischtes Wohnungsangebot und damit eine sehr hohe soziale Durchmischung.
- Der hofartige Charakter der Bestandssiedlung wird beibehalten und im Sinne eines gemeinschaftlichen Hofes neuinterpretiert und gegenüber der heutigen Bebauung gestärkt.
- Durch eine Bebauung entlang der Sedelstrasse kann die Lärmbelastung im gesamten Areal gelöst werden. Die Südorientierung des Neubaus zum Lärm erfordert spezielle Grundrisslösungen.
- Die Bestandsbäume können weitestgehend erhalten bleiben.



Grundfl che	1'800 m^2
Geschossigkeit	4 bis 6
Bruttogeschossfl che	9000 m^2
Wohneinheiten	ca. 75
Dichte	**ÜZ 0.21 / AZ 0.99**

*(Annahme für Berechnung Wohneinheiten BGF *0.75 / 90)*

Fazit Variantenstudium

- Bei der zukünftigen Entwicklung des Areals sind eine hohe Dichte, ein vielfältigeres Wohnangebot und eine stärkere soziale Mischung anzustreben. Aus diesen Gründen wird ein Totalerhalt verworfen.

- Die Bestandsbauten wurden als Wert erkannt. Ob ein Erhalt von Teilen der Siedlung sinnvoll und machbar ist, sollte in einen Konkurrenzverfahren ausgelotet werden. Eine energetische Ertüchtigung ist notwendig.

- Möglichkeiten zur klimafreundlichen Energie- und Wärmeversorgung der Siedlung sollten geprüft werden.

- Der Erhalt von kostengünstigem Wohnraum stellt ein formuliertes Ziel für die Entwicklung dar. Dabei ist zu beachten, dass der Flächenverbrauch pro Person ein entscheidender Treiber für Kosten als auch den Ausstoss von CO2 ist. In diesem Sinne sind ein geringer Flächenverbrauch pro Person sowie eine hohe Belegungsdichte der Wohnungen anzustreben. Eine Holzbauweise ist wegen der Historie der Bestandssiedlung aber auch aus Gründen des Klimaschutzes (CO2-negatives Baumaterial) anzustreben.

- Die Lärmbelastung durch die Sedelstrasse kann durch einen Lärmtyp an der Strasse gelöst werden. Die Südorientierung des Neubaus zum Lärm erfordert gute Grundrisslösungen. Die Gliederung des zum Lärmschutz benötigten langen Baukörpers an der Strasse erfordert in den kommenden Planungsschritten besonderes Augenmerk.

- Die Bestandsbäume sollen so weit wie möglich erhalten bleiben.

- Eine potenzielle Tiefgarage sollte hinsichtlich einer gemeinsamen Nutzung mit der Parzelle der Jugenherberge geprüft werden.

Zielwerte:
minimale GF[*1] 7200 m^2
maximale GF[*1] 9000 m^2
60 bis 75 Wohneinheiten
Geschossigkeit: 4-6

[*1] gemäss SIA 416

Vertiefung Umnutzung Jugendherberge

Bestand

Die Jugendherberge des Architekten Bruno Scheuner ist 1977 errichtet worden und befindet sich auf einer städtischen Parzelle. In wenigen Jahren ist ein Umzug der Jugendherberge ins Areal des Verkehrshauses Luzern vorgesehen, wodurch sich die Frage einer Umnutzung bzw. eines Ersatzes stellt.

Das Gebäude ist von einem grosszügigen Grünraum mit wertvollem Baumbestand, der hohe Aufenthaltsqualitäten bietet, umgeben und wird von den Bewohnern rege genutzt. Die Parkplätze sind im Aussenbereich angeordnet und von der Sedelstrasse aus erschlossen.

Die Architektursprache hat im Kontext einen eigenständigen und hervorstehenden Charakter und ist mit seiner Formensprache und Materialität ein bauhistorisches Zeugnis seiner Erstellungszeit.

Abb.: Ansicht von Nord (Quelle: youthhostel.ch)

Abb.: Ansicht von der Strasse (Aufnahme 2023)

Abb.: Speiseraum im 1. OG (Quelle: youthhostel.ch)

Abb.: Ansicht von Südwest (Quelle: gruppenhaus.ch)

Abb.: Ansicht vom Garten (Quelle: youthhostel.ch)

Abb.: Gruppenzimmer (Quelle: youthhostel.ch)

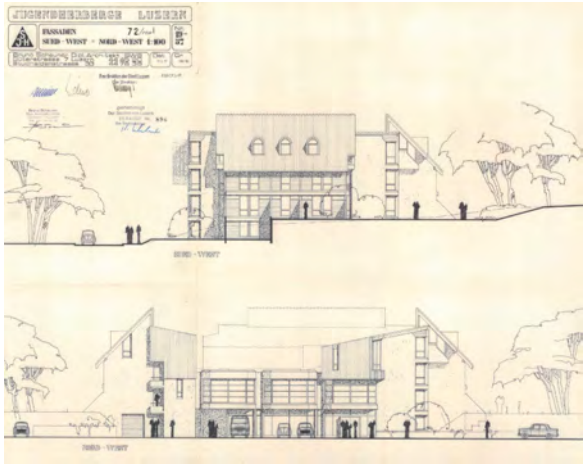


Abb.: Ansichten Sedelstrasse und Jugiweg, 1977 (Stadtarchiv Luzern)

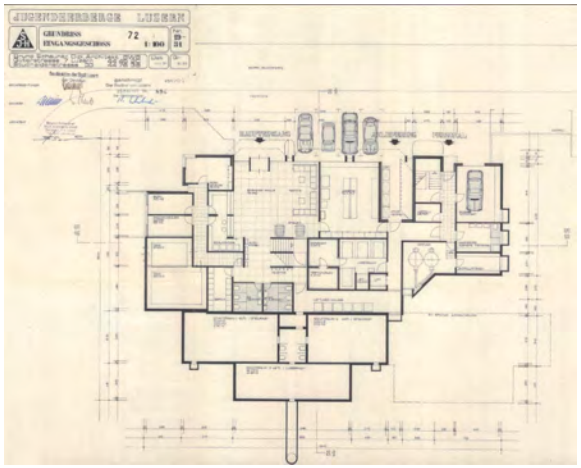


Abb.: Grundriss Erdgeschoss, 1977 (Stadtarchiv Luzern)

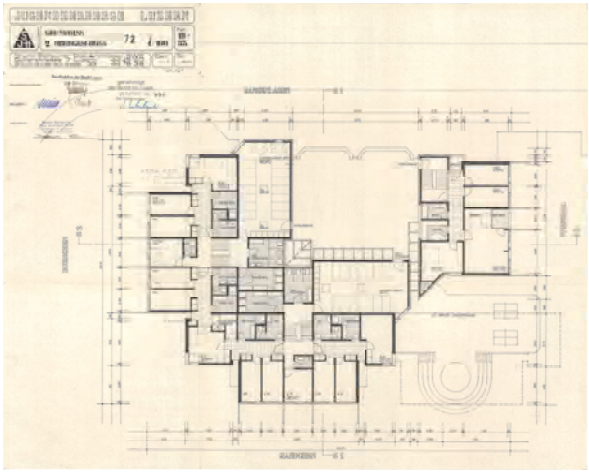


Abb.: Grundriss zweites Obergeschoss, 1977 (Stadtarchiv Luzern)

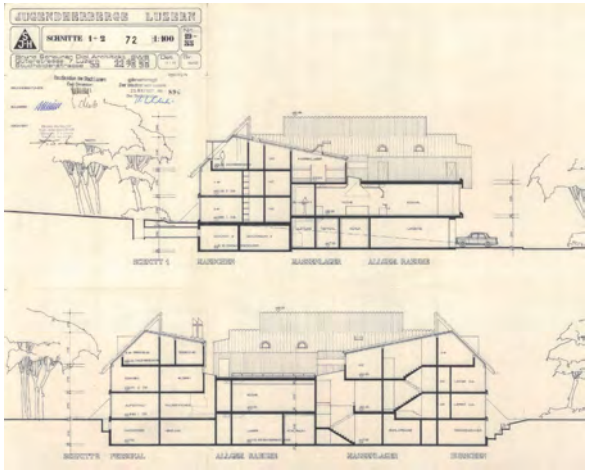


Abb.: Schnitte, 1977 (Stadtarchiv Luzern)

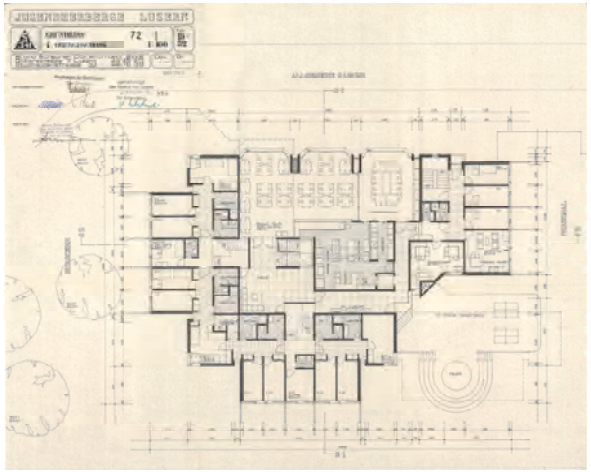


Abb.: Grundriss erstes Obergeschoss, 1977 (Stadtarchiv Luzern)

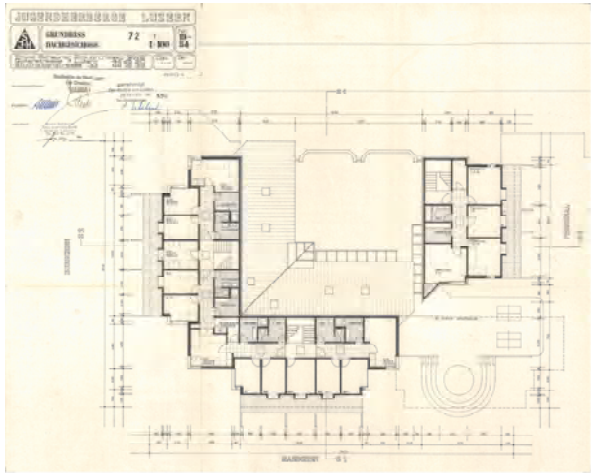


Abb.: Grundriss Dachgeschoss, 1977 (Stadtarchiv Luzern)

Umnutzungspotenzial

Die Raumstruktur der Jugendherberge gliedert sich in zwei grosse Gasträume im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss und die an umlaufenden Korridoren angeordneten Gästezimmer in den oberen Geschossen. Diese Struktur ermöglicht mit kleineren Eingriffen eine Raumgruppierung, was eine Umnutzung zu einem Studentenwohnheim nahelegt.

Eine bauliche Erweiterung des westlichen Treppenhauses ins Erdgeschoss und ein neuer Zugang von der Gartenseite zum südlichen Treppenhaus ermöglichen eine unabhängige Erschliessung der Räume in den Obergeschossen. Pro Geschoss könnten so vier bis fünf Studenten-Wohngruppen mit jeweils vier bis sechs Zimmern und eigenen Wohn- und Küchenbereichen entstehen. Die an die Nasszellen angrenzenden Räume in den Ecksituationen der Fassade zum Hof könnten zu gemeinschaftlichen Küchen umgebaut werden.

Die gemeinschaftlichen Räume im Erdgeschoss und der Speisesaal im ersten Obergeschoss könnten zu Co- Working Angeboten oder anderen separat vermietbaren, quartiersorientierten Angeboten umgenutzt werden.

Dachgeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Fazit Umnutzung Jugendherberge

- Das Gebäude und seine heutige Nutzung wurden als Bereicherung für das Quartier erkannt. Solange eine Weiternutzung durch geeignete Nutzer:innen in ähnlicher Form möglich ist, soll das Gebäude so erhalten bleiben.

- Die Konstruktion und die Raumstruktur des Bestandsgebäudes ermöglichen mit überschaubaren Umbaumassnahmen eine Umnutzung zu einem Studentenwohnheim.

- Im Sinne eines ressourcenschonenden Unterhalts wäre es sinnvolle eine energetische Ertüchtigung sowie Möglichkeiten einer klimafreundlichen Energie- und Wärmeversorgung zu prüfen.

- Falls das Gebäude langfristig ersetzt werden soll, ist eine Mischung aus Wohnnutzungen mit Angeboten für das Quartier anzustreben (z.B. Lebensmittelversorgung, Gastronomie, Kultur).

- Im Falle einer Umnutzung könnten die bestehenden Aussenparkplätze weitergenutzt werden.

- Im Falle eines Ersatz- oder Ergänzungsbaus - vorausgesetzt eine zeitlich abgestimmte Planung ist machbar - sollten die dafür benötigten Stellplätze in der neuen Tiefgarage auf der Parzelle der HOBA vorgesehen werden.

Vertiefung Areale Wohnbaugenossenschaft Luzern (WBG)

Die Siedlung der WBG besteht aus Wohnbauten unterschiedlicher Realisierungsabschnitte. An der Libellenstrasse befinden sich die zeilenartigen Pionierbauten der Siedlung aus den 1940er bis 1960er Jahren. In den Jahrzehnten danach wurde die Siedlung am Jugiweg um zwei weitere Wohnzeilen mit einer vom Jugiweg erschlossenen Tiefgarage ergänzt. Zwischen 2006 und 2010 wurde die Siedlung um drei punktartige Wohngebäude nachverdichtet. Sie liegen von den umliegenden Strassen aus um eine Baureihe zurückversetzt, was ihre Adressierung in zweiter Baureihe verunklart. Die Zufahrt zur dazugehörigen Tiefgarage tritt dagegen in dem sensiblen Kontext mit dem historisch wertvollen Pulvermagazin, dem historischen Einfamilienhausquartier Gopplismooshalde und der Fusswegverbindung zum Naturraum Rotsee sehr stark in Erscheinung.

Erkenntnisse für die Studie

- Die neuesten Gebäude werden aufgrund ihres jungen Alters und dem guten Zustand in der Studie nicht überplant.
- Möglichkeiten zur Verbesserung der stadträumlichen Situation bei der Tiefgaragenzufahrt werden geprüft.
- Die Stadtraum bildende Struktur der Zeilenbauten an der Libellenstrasse wird als identitätsstiftend erkannt und soll beibehalten werden.

Abb.: Pionierbauten Libellenstrasse (Aufnahme 2022)

Abb.: Zufahrt zur Tiefgarage Jugiweg (Aufnahme 2022)

Abb.: Fussweg von der Sedelstrasse Richtung Jugiweg (Aufnahme 2022)

Abb.: Aussenraum zwischen Pionier- und Ergänzungsbauten (Aufnahme 2022)

Vertiefung Areale institutionelle und private Eigentümerschaften

Mehrfamilienhaus Jugiweg 21 und 23

Der Bestand schöpft das geltende Baurecht nahezu voll aus. Das Mehrfamilienhaus der institutionellen Eigentümerschaft ist parallel zum Fussweg orientiert, die Wohnungen verfügen damit über eine optimale Besonnung mit Südausrichtung. Die Fassade zum Spielplatz und dem Fussweg zum Landschaftspark dagegen wirkt stark geschlossen und sehr hoch. Der südliche Teil des Baukörpers knickt vom Fussweg stark ab, zum Jugiweg tritt das ausladende Bauwerk der Tiefgarage geschlossen und zu prominent in Erscheinung, die Hauseingänge liegen weiter oben am Fussweg, was die Adressierung der Wohnungen schwierig macht.

Abb.: Ansicht von Norden mit Bauwerk der Tiefgarage am Jugiweg (Aufnahme 2022)

Abb.: Ansicht von SO mit Spielplatz rechts (Aufnahme 2022)

Erkenntnisse für die Studie

- Stadträumlich ist eine bessere Adressierung der Wohnungen und eine attraktivere Fassade zum Jugiweg anzustreben.
- Stadträumlich ist eine Verbesserung der Situation am Jugiweg mit der Tiefgaragenzufahrt im sensiblen Kontext der geschützten Bauten vis a vis anzustreben.

Geschäftshaus Sedelstrasse 2

Das Geschäftshaus der privaten Eigentümerschaft an der Sedelstrasse ist ein typischer Gewerbebau aus den 1970er Jahren und orintiert sich klar zur Friedentalstrasse Die süd-westliche Ecke der Fassade steht im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden direkt an der Trottoirkante an der Sedelstrasse (Versprung der Verkehrsbaulinie). Da das Gebäude zudem am höchsten Punkt der Sedelstrasse liegt, entsteht dadurch eine pfortenartige Raumsituation. Im Norden befinden sich Aussenstellplätze, die von der Sedelstrasse aus erschlossen werden. Das Gebäude schöpft das geltende Baurecht nahezu voll aus.

Erkenntnisse für die Studie

- Die Gewerbenutzung ist eine gute Ergänzung im Quartier. Das Gebäude beherbergte ursprünglich eine Druckerei und wurde dementsprechend als massiver Betonbau dimensioniert. Aufgrund der hohen grauen Energie im Bestand und der guten Umnutzbarkeit wird der Bau erhalten. Die Zufahrt soll erhalten bleiben.
- Langfristig sollte geprüft werden, ob die Verkehrsbaulinie gemäss dem Strassenverlauf der Sedelstrasse angepasst werden kann.

Abb.: Ansicht von Norden mit Parkplatz im Vordergrund (Aufnahme 2022)

Abb.: Ansicht von Süden an der Kreuzung Sedel- und Friedentalstrasse (Aufnahme 2022)

Vertiefung Sedelstrasse

Randbedingungen

Die Gestaltung der Sedelstrasse ist ein entscheidendes, stadtbildprägendes Element für die zukünftige Entwicklung der gesamten Nachbarschaft. Derzeit ist die Strasse in den Hauptverkehrszeiten stark überlastet und bildet eine verkehrliche und räumliche Barriere mit einer geringen Aufenthaltsqualität. Mit der Entwicklung des Urnerhofs wird eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten in Richtung Westen stark an Wichtigkeit gewinnen. Die heutige Dimensionierung der Strassenprofils ist mit 6m für beide Fahrbahnen für die verkehrlichen und räumlichen Anforderungen (starkes Gefälle, Temporegime 50) nicht der Norm entsprechend. Die Möglichkeit der Verbreiterung mit einer separaten Busspur, die einem täglichen im Stau stehen entgegenwirken würde, wurde untersucht und wegen dem geringen Strassenquerschnitt im Bestand weiteren unten aufgeführten Einschränkungen nicht weiterverfolgt:

An der Kreuzung Friedentalstrasse im Süden besteht durch ein städtisches Grundstück **(1)** südlich des Urnerhofs und dem Gewerbe- und Wohnhaus **(2)** eine Engstelle. Eine weitere Engstelle befindet sich am Siedlungsrand im Norden, wo das schützenswerte Gebäude des israelitischen Friedhofs **(3)** bereits heute mit 3m sehr nahe an der Fahrbahn steht. Ab diesem Punkt besteht zudem ein sehr steiles Gefälle mit üppiger Vegetation in Richtung Tal **(4)**, was eine mögliche Ausweitung des Strassenprofils aufwendig macht (Stützmauern, Bauen in Steillagen). Die schützenswerten Bäume vor der Siedlung der Holzbaugenossenschaft **(5)** stehen hier sehr nahe an der Strasse und in den weiter nördlichen Bereichen zudem in einem stark abfallenden Gelände.

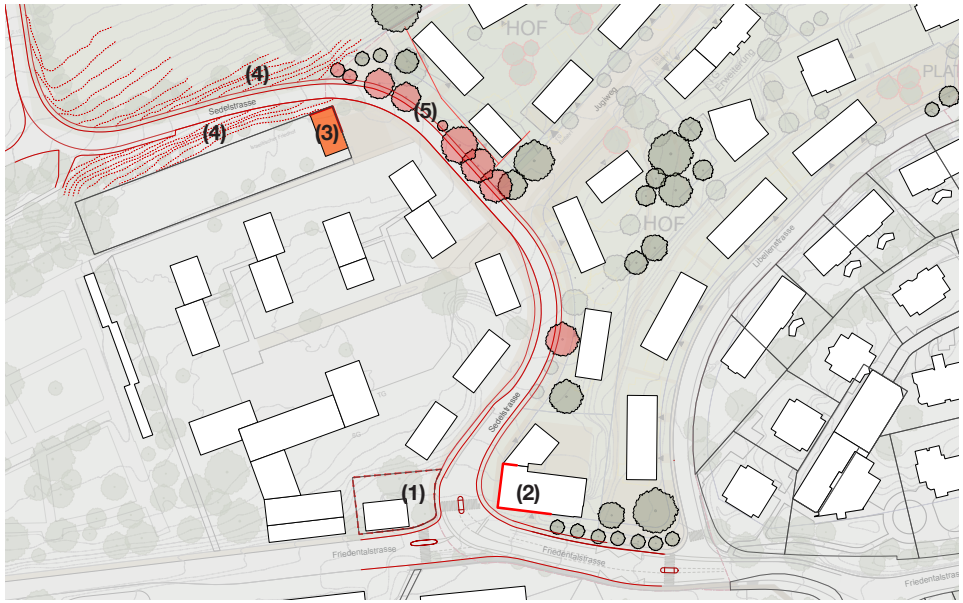


Abb.: Einschränkungen für den Ausbau der Sedelstrasse

Variante Vollausbau

Die Option symmetrischer Ausbau zeigt breitere Fahrspuren (im Bestand je 3m) sowie Fuss- und Velowege auf beiden Seiten der Strasse sowie eine Tempo-reduktion auf 30 km/h.

Der Ausbau bedingt das Fällen von bestehenden und teils schützenswerten Bäumen. Im nördlichen Abschnitt müssten zudem starke Eingriffe ins Gelände vorgenommen werden. Das städtische Gebäude im Süden rückt näher an die Strasse, der schützenswerte Bau des israelitischen Friedhofs rückt sogar fast direkt an die Fahrbahn, erhält dafür aber ein Trottoir.

Diese Variante wird aufgrund der grossen Eingriffe in die Landschaft (umfängliche Baumfällungen, darunter schützenswerte Bäume, beidseitiger Strassenausbau in starker Hanglage) sowie dem nötigen Ausbau der Strasse im Bereich des israelitischen Friedhofs nicht weiterempfohlen.

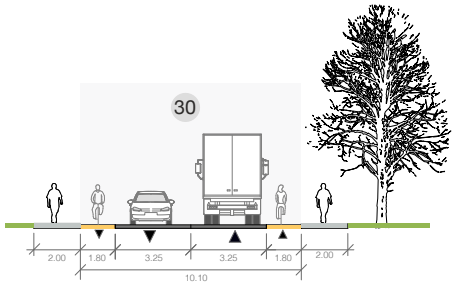


Abb.: Querschnitttyp Abschnitt Nord und Süd

Abb.: Variante Vollausbau

Variante Querschnittswechsel

Auch hier wird eine Temporeduktion auf 30 km/h eingeführt. Der Vorschlag sieht einen Systemwechsel im Strassenabschnitt unterhalb bzw. nördlich des Jugiwegs vor.

Im südlichen, oberen Abschnitt der Sedelstrasse werden die beiden Fahrspuren von Velo- und Fussgängerwegen auf beiden Seiten flankiert. In diesem Abschnitt wird das Fahrbahnprofil der starken Krümmung von über 90 Grad entsprechend so verbreitert, dass eine gute Nutzung für Velofahrende gewährleistet ist. Ab der Kreuzung Jugiweg werden Fussgänger und Velofahrer über einen Übergang geleitet und hinter die bestehenden Baumreihe vor der HOBA geführt. Hier entsteht eine weitläufige Mischverkehrszone, welche die Verbindung zum Naturschutzgebiet räumlich prolongiert. Weiter im Norden, auf Höhe der heutigen Aussichtsplattform, gelangen die Fussgänger und Velofahrenden über eine platzartige Situation auf einen Steg in Richtung Rotsee (Durchgangsbreite 6m), welcher möglichst schonend in die Vegetation eingebettet wird und bis hinunter zum Seehüsli verläuft.

Die Lösung ermöglicht eine effiziente Nutzung des bestehenden Raums und durch die Verlagerung des Fuss- und Veloverkehrs auf die östliche Seite ab dem Jugiweg eine räumliche Stärkung der Querverbindung zum Urnerhof.

Die Mischverkehrszone aus Fuss- und Veloverkehr im nördlichen Bereich wird von der Abteilung Mobilität aufgrund der Konfliktpotenziale kritisch beurteilt. Diese Variante wird nicht empfohlen.

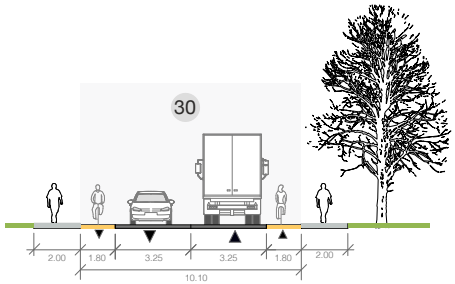


Abb.: Querschnitttyp Abschnitt Süd

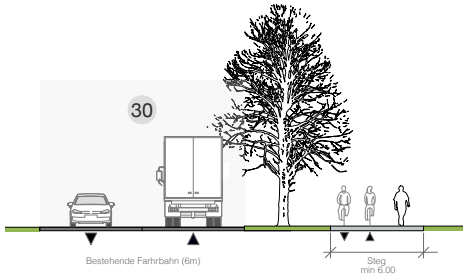


Abb.: Querschnitttyp Abschnitt Nord

Abb.: Variante Querschnittwechsel

Zielvariante

Der Vorschlag sieht ebenfalls einen Systemwechsel im Strassenabschnitt unterhalb des Jugiwegs und eine Temporeduktion auf 30 km/h vor. Im oberen (südlichen) Abschnitt werden die beiden Fahrspuren beidseits von Velo- und Fussgängerwegen flankiert.

Der Veloweg wird unterhalb (nördlich) der Kreuzung zum Jugiweg bergaufwärts weitergeführt, während der Veloverkehr talwärts auf die Farbahn geleitet wird. Ab der Kreuzung Jugiweg werden die Fussgänger über einen Übergang geleitet und hinter die bestehenden Baumreihe vor der HOBA geführt. Weiter unten im Norden, an der Stelle wo der bestehende Fussgängerweg vom Rotsee kommend an die Sedelstrasse trifft, gelangen sie auf einen schmaleren Steg (Durchgangsbreite 2m), welcher ebenfalls möglichst schonend in die Vegetation eingebettet ist und bis hinunter zum Seehüsli verläuft.

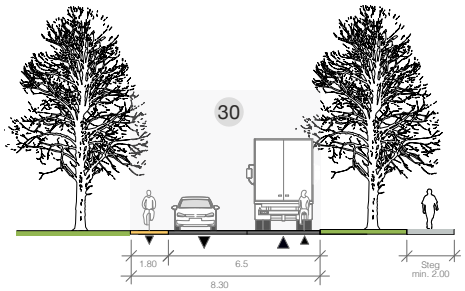


Abb.: Querschnitttyp Abschnitt Nord

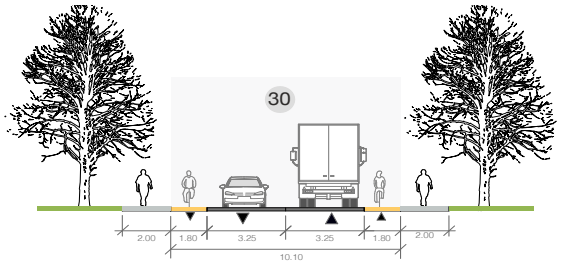


Abb.: Querschnitttyp Abschnitt Süd

Abb.: Zielvariante

Fazit Vertiefung Sedelstrasse

Die Studie stellt eine erste Annäherung an eine mögliche Strassengeometrie dar und formuliert diesbezüglich folgende Ziele:

- Berücksichtigung des Baumbestands und des sensiblen Vorbereichs des schützenswerten israelitischen Friedhofs. Ergänzen der Bäume mit Ziel einer strassenbegleitenden Baumreihe auf der Seite Urnerhof.

- Möglichst wenig Eingriffe in das gewachsene Terrain vornehmen.

- Mehr Raum für den Fuss- und Veloverkehr schaffen und die Aufenthaltsqualitäten erhöhen.

- Etablieren von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten um die Verknüpfung in Ost-West Richtung zwischen Urnerhof und dem Entwicklungsgebiet zu stärken

- Temporeduktion auf 30 km/h, da dies zusätzliche Spielräume für eine qualitätvolle Bebauung und höhere Wohnqualitäten im zukünftig deutlich dichter besiedelten Gebiet ermöglicht (Lärmreduktion, sichere Querungsmöglichkeiten etc.)

- sorgfältige Ausgestaltung der Vorbereiche zu den angrenzenden Gebäuden um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen

Die formulierten Ziele seitens Stadt Luzern sollen in einem nächsten Schritt mit dem Kanton abgestimmt werden. Nach erfolgter Abstimmung wird die Ausgestaltung der Sedelstrasse im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts geklärt.

In den weiteren Planungsschritten für die Entwicklung des Urnerhofs sollen die Lage der Fussgängerübergänge, die erarbeiteten Querschnittstypen und der benötigte Platzbedarf sowie die Führung der Verkehrsteilnehmer berücksichtigt werden.

Auf der Parzelle des Urnerhofs wird für den aufgezeigten Zielquerschnitt inklusive Trottoir für die Fussgänger und Velospur zukünftig ein Bereich von 1m bis zu 7.5m benötigt. Die als weiteres Ziel formulierte strassenbegleitende Baumreihe und die Gestaltung der Vorbereiche sowie die Adressierung der Gebäude sind im Rahmen der nächsten Planungsschritte weiter zu präzisieren.

6 Bestszenario

Gesamtkonzeption

Anhand der Szenarienentwicklung und den Erkenntnissee aus den Vertiefungen wurde ein Bestszenario entwickelt, das die im Folgenden beschriebenen städtebaulichen Qualitäten aufweist:

(1) Die Baukörper formen **zwei klar definierte, innenliegende Freiräume** beidseits des Jugiwegs zwischen dem Hang zum Rotsee Richtung Norden und der Libellenstrasse Richtung Süden.

(2) Auf dem Areal der **HOBA** wird von einem Ersatz mit Neubauten ausgegangen. Die Gebäude formen einen gemeinschaftlichen Hof, der öffentlich zugänglich ist. **Im Rahmen eines Wettbewerbverfahrens soll ergebnisoffen unter Vorgabe einer Mindestgeschossfläche ein möglicher Erhalt von Teilen der Siedlung nicht ausgeschlossen werden. Eine Verdichtung ist dabei anzustreben.** Die zum Hang mit dem kantonalen Schutzgebiet Rotsee gelegenen Ersatzbauten ermöglichen **freiräumlich eine stärkere Öffnung zum Rotsee**. Der Übergang zum kantonalen Schutzgebiet wird sorgfältig ausgestaltet. Ein Neubau an der Sedelstrasse schirmt die Siedlung vom Strassenlärm ab. An der Kreuzung Sedelstrasse / Jugiweg belebt eine gewerbliche oder eine gemeinschaftliche Nutzung wie ein Siedlungslokal das Erdgeschoss sowie den dazugehörigen Aussenraum.

(3) Die **schützenswerten Bauten** werden mit **quartiersorientierten Nutzungen** umgenutzt. Das Absonderungshaus eignet sich für einen Kindergarten und das Desinfektionshaus soll zukünftig als wohn- bzw. quartiersorientierter Raum genutzt werden. Die dazu nötigen Abklärungen laufen.

(4) Der wertvolle Baumbestand wird möglichst vollständig erhalten. Ziel ist es, die starke Durchgrünung zu erhalten und zu verbessern. Es werden ökologische Ausgleichsflächen geschaffen, bestehende ökologisch wertvolle Flächen werden gesichert.

(5) Die Durchlässigkeit bezüglich Fusswegen und Blickbeziehungen innerhalb des Quartiers wird erhalten und insbesondere Richtung Süden und Maihof verbessert.

(6) Verschiedene Platzsituationen vernetzen das Quartier zukünftig besser mit seiner Umgebung:

> Der Murmeligarten beim Fussweg am Pulvermagazin erweitert den geplanten Platz im Osten. Er kann auch in anderer Form wie z.B. als ein Teil einer Reihe von Pocket Parks entlang der Libellenstrasse entwickelt werden.
> Eine grosszügige Fussgängerquerung über die Sedelstrasse an der Kreuzung Jugiweg betont die zukünftige Verbindung zum Urnerhof
> Ein Vorplatz an der Kreuzung Libellenstrasse / Sedelstrasse markiert den Auftakt der neuen Querverbindung.

(7) Entlang der **Libellenstrasse** nehmen vier mittellange Zeilenbauten die heutige Raumstruktur auf und schaffen durch ihre zu den Punktbauten im Norden versetzte Position eine **Rhythmisierung des Strassenraums**. Die offen gehaltenen **Seitenräume ermöglichen Durchwegungen und Blickbeziehungen** zum Rotsee. Ein Erhalt und Ausbau der Bestandsbauten ist ebenfalls denkbar.

(8) Basierend auf der Zielvariante aus der Vertiefung wird die **Sedelstrasse ausgebaut und attraktiver für den Fuss- und Veloverkehr gestaltet**. Dies insbesondere, weil eine bessere Anbindung mit dem Bus aufgrund der knappen Platzverhältnisse, der Topographie, den schützenswerten Bäumen und dem hohen Verkehrsaufkommen zukünftig sehr unwahrscheinlich ist. Eine Bushaltestelle an der Sedelstrasse bräuchte eine eigene Busspur und wird deshalb nicht umgesetzt. **Grosszügige Seitenräume mit Baumreihen beidseits der Sedelstrasse** lockern den Strassenraum auf und schaffen neue Aufenthaltsqualitäten. **Gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen** ermöglichen eine Belebung des Strassenraums.

(9) Der bestehende **Gewerbebau** an der Kreuzung Sedelstrasse/Friedentalstrasse wird erhalten.

(10) Alle Tiefgaragen werden möglichst **direkt erschlossen**. Eine **Bündelung der Tiefgaragen** ist anzustreben, um Synergien maximal nutzen zu können und die Stellplatz-zahl ggf. auch verringern zu können. In diesem Zusammenhang ist das Zusammenlegen bestehender oder neuer Tiefgaragen, eine Sammelgarage für das gesamte Quartier an Sedelstrasse oder eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen für Gewerbe und Wohnen anzustreben.

Abb: Bestszenario

Erschliessung

Ein feines Netz aus Fusswegen erhöht die Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers und verknüpft es besser mit seiner Umgebung zur Bushaltestelle an der Friedentalstrasse und weiter Richtung Maihof, zum Landschaftspark im Norden sowie zum zukünftigen Entwicklungsgebiet Urnerhof und dem Friedhof Friedental im Westen.

Die Zufahrt der **Tiefgaragen** geschieht über den Jugiweg möglichst direkt nach der Kreuzung Sedelstrasse. Falls die zeitliche Entwicklung es zulässt, wird eine gemeinsame Sammeltiefgarage für die HOBA und das Grundstück der Stadt Luzern mit der heutigen Jugendherberge angestrebt. Die Tiefgarage der Punktbauten der WBG könnte im Rahmen eines Neubaus ggf. erweitert und zukünftig vom Jugiweg aus erschlossen werden. Damit könnte die heutige Zufahrt beim östlichen Jugiweg aufgehoben und der Strassenraum vis a vis des Pulvermagazins aufgewertet werden. Bei einem Stpl.-Schlüssel von 0.3 ist auf dem Areal HOBA mit einer Stpl.-zahl von 22 zu rechnen. Ein Mobilitätskonzept würde deutlich tiefere Stpl.-Zahlen ergeben und damit ggf. eine Anordnung im Strassenraum ermöglichen.

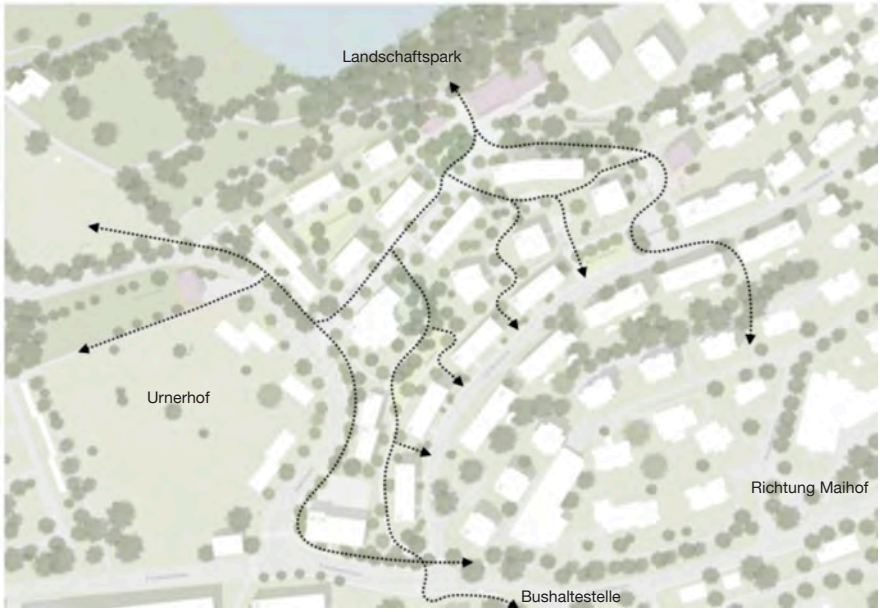


Abb: Fusswegenetz

Abb: Erschliessung MIV und Zufahrt möglicher Tiefgaragen

Nutzungen

Die **schützenswerten Bauten** des Absonderungshauses und des Desinfektionshauses werden neu durch **quartiersorientierte Nutzungen** wie einen Kindergarten genutzt. Der sie umgebende Aussenraum wird offener und zugänglicher gestaltet. Der Aussenraum des neuen israelitischen Friedhof wird in seinen heutigen Dimensionen gesichert. Langfristig soll ein Alternativstandort für die heute im Aussenraum des Gebäudes platzierte Sammelstelle gesucht werden.

Abb: Nutzungsverteilung (pink: quartiersorientiert/Kultur; blau: Gewerbe; violett: Gewerbe im EG/Hang; rot: Wohnen)

Freiraum und Ökologie

Die Freiraumkonzeption beruht auf der Schaffung qualitätsvoller, möglichst durchgrünter Strassenräume und der Auszeichnung von ensemble-bildenden, hofartigen Grünräumen: Dem Parkhof, dem Quartierhof, dem Wohnhof, der Libellenstrasse, den Aussenräumen vor den schützenswerten Gebäuden und der Sedelstrasse.

Die bestehenden ökologisch wertvollen Flächen und insbesondere der Bezug vom Spielplatz Gopplismoos-Jugiweg zu dem Bereich östlich der Jugi sowie die Anschlusszone nördlich der Parzelle der HOBA werden gesichert und im Zuge der Neugestaltung verbessert um eine gute ökologische Vernetzung zu gewährleisten.

Abb: Gesamtkonzeption mit Teilräumen. Dunkelgrün: Bestandsbäume; Grün: Neue Bäume

Parkhof

Der Parkhof hat durch die wichtige querende Wegeverbindung Richtung Friedentalstrasse und Maihof den öffentlichsten Charakter der Höfe. Der wertvolle Baumbestand und die Topographie sind für den Parkhof massgebend. Die Wegeverbindung kann aufgrund der starken Hangneigung und den Platzverhältnissen nicht barrierefrei gestaltet werden. Die bestehenden ökologischen Flächen im Bereich des Baumbestands werden erhalten.

Abb: Ausschnitt Parkhof

Quartierhof

Der Quartierhof hat einen semi-öffentlichen Charakter, da er sowohl ein gemeinschaftlicher Ort für die Bewohnenden der Holzbaugenossenschaft ist, gleichzeitig aber auch die Erschliessung der nördlichen Baureihe übernimmt. Die Schwellenmomente der verschiedenen Öffentlichkeitsgrade müssen entsprechend fein austariert werden. Der Hof soll einen privaten Charakter erhalten, aber öffentlich zugänglich sein, um eine untergeordnete, zusätzliche Verbindungsfunktion vom neuen israelitischen Friedhof Richtung Fußballplatz aufnehmen zu können (öffentliches Wegerecht).

Abb: Ausschnitt Quartierhof

Wohnhof

Der Wohnhof zwischen den Grundstücken der institutionellen Eigentümerschaft und der WBG hat einen gemeinschaftlichen Charakter und bindet die umliegenden, unterschiedlichen Baustrukturen zusammen. Er schafft durch sein feines, öffentliches Wegenetz, dass durch ein Wegerecht umgesetzt werden soll, neue Nachbar-schaften und erzeugt zudem eine Durch-lässigkeit in verschiedene Richtungen.

Abb: Ausschnitt Wohnhof

Schnittstellen in die Umgebung: Sedelstrasse, Murmeligarten, Fussballplatz

Entlang der Libellenstrasse beim Anschluss des Jugiwegs entsteht ein freiräumlicher Knotenpunkt für das Quartier: Ergänzend zum bestehenden Murmeliplatz entsteht der sogenannte «Murmeligarten», welcher typologisch als eine Art Quartiergarten, eine Erweiterung des Murmeliplatzes oder als ein Teil einer Reihe von Pocket-Parks entlang der Libellenstrasse entwickelt werden kann. Die Adressierung der dahinter liegenden Punktbauten sollte bei der Weiterentwicklung mitbeachtet werden.

Der Fussballplatz vor dem Desinfektionshaus wird erhalten und leicht verändert. Das Absonderungshaus wird freigestellt und erhält einen kleinen Vorplatz. Beide Gebäude erhalten somit jeweils südlich eine öffentliche Präsenz während die nördlichen Räume gartenartig und intimer sein können. Der südlich in Hanglage angrenzende und im Winter zum Schlitteln genutzte Spielplatz Gopplismoos-Jugiweg wird erhalten und aufgewertet.

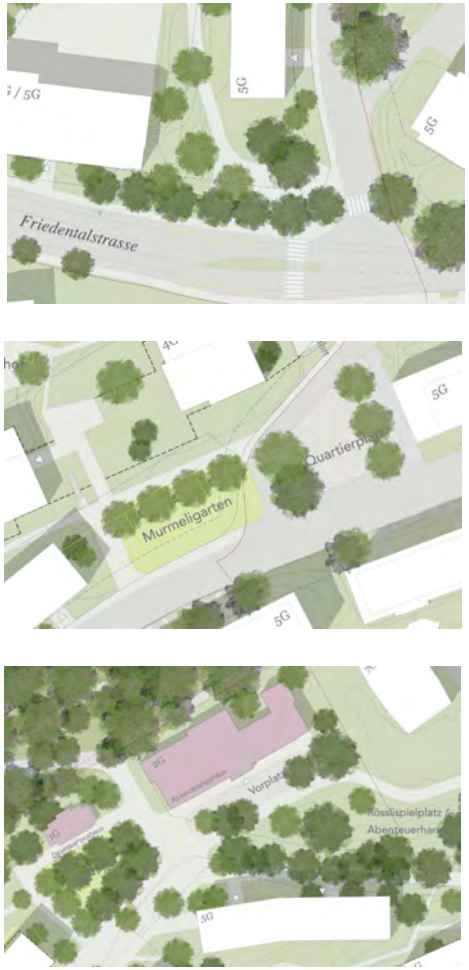


Abb: v.o.n.u.: Knotenpunkt, Murmeligarten, Vorbereiche

Sedelstrasse und Jugiweg

Die Sedelstrasse erhält zukünftig einen neuen Charakter. Dabei werden die Bestandsbäume fast vollständig erhalten und mit Neupflanzungen beidseits der Strasse ergänzt. Die Bäume stehen in grünen Intarsien und bilden einen Puffer zu den Fussgängern. Das Strassenprofil wird vorzugsweise Richtung Westen (Urnerhof) erweitert. Im nördlichen Abschnitt werden die hangaufwärts fahrenden Velos auf einer separaten Fahrspur geführt, die talwärts fahrenden Velos werden aufgrund der engen Platzverhältnisse auf der Fahrbahn geführt. Im breiteren Strassenprofil südlich der Kreuzung Jugiweg werden die Velos beidseitig auf einer separaten Fahrspur geführt.

Der Jugiweg soll weiterhin verkehrsberuhigt sein. Die Auszeichnung einer Fahrbahn bei der Kreuzung Sedelstrasse in Richtung Osten sollte möglichst kurz gehalten werden. Der östliche und schwach befahrene Teil der Strasse wird zu einer Spielstrasse entwickelt.

Abb: Abgesetzter Veloweg, grüne Intarsien, Baumallee

Abb: Spielstrasse, verkehrsberuhigt

Abb: Ausschnitt Sedelstrasse

Abb: Ausschnitt Jugiweg

Bebauung

Die bauliche Entwicklung stellt sich in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich dar. Auf dem städtischen Grundstück der Jugendherberge wird der Bestandsbau erhalten und umgenutzt. Die durch die heutige Nutzung entstehende Mischung stellt einen Wert für das Quartier dar und soll auch im Falle eines zukünftigen Ersatzes in ähnlicher Weise fortbestehen. Im oberen Teil des Grundstücks an der Sedelstrasse ist ein Neubau mit einer Gewerbenutzung in den rückwärtig im Hang gelegenen Geschossen vorgesehen. In den oberen zwei Geschossen entstehen Wohnungen.

Auf dem Grundstück der HOBA wird eine Verdichtung angestrebt. Im Bestszenario ist die maximale Volumenentwicklung dargestellt. An der Kreuzung Sedelstrasse / Jugiweg ist ein höherer Bau (bis zu sechs Geschossen) denkbar. Zum Landschaftspark Rotsee schaffen kürzere Fassadenlängen Durchlässigkeit. Die Gebäude bei den schützenswerten Gebäuden sind maximal viergeschossig, um Rücksicht auf sie zu nehmen. Die exakte Volumenverteilung soll in dem vorgesehenen Architekturwettbewerb ausgelotet werden.

Die Gebäudestellung der Neubauten auf den Grundstücken der WBG schaffen Durchlässigkeit und Durchblicke an der Libellenstrasse. An der Kreuzung zum Jugiweg und zur Sedelstrasse entstehen Vorplätze. Der Neubau am unteren Jugiweg orientiert sich an der Strasse. Eine auf dem Grundstück ggf. im Rahmen von Ersatzbauten benötigte Tiefgarage wird vorzugsweise vom Jugiweg erschlossen.

Ein allfälliger Ersatzbau auf dem Grundstück der institutionellen Eigentümerschaft formuliert eine klare Adressierung zum Fussweg Jugiweg und liegt zum Strassenraum leicht zurückversetzt. Eine ggf. benötigte Tiefgarage ist sorgfältig ins Gelände zu integrieren.

Der Gewerbebau an der Kreuzung Friedentalstrasse / Sedelstrasse bleibt so erhalten.

Dichte

Die im Bestszenario vorgeschlagene bauliche Dichte und Nutzungen stellt sich in den Grundstücken Jugi und HOBA wie in der aufgeführten Tabelle dar:

Grundstücke	ÜZ heute	ÜZ neu	Anzahl Geschosse neu
1189 (Jugi)	keine	0.25*1	4-5 (inkl. Hang)
2786 (HOBA)	0.2	0.25	4-6 (inkl. Hang)

*1 Grundlagen der Berechnung: GF Jugi: 798m^2 , Fläche neues Grundstück Jugi (rot): 5425 m^2

Abb: Grundstücke

7 Schlussempfehlungen

Grundstück 2786 Holzbaugenossenschaft (HOBA, Stadt Luzern)

- Anpassung BZO: Erhöhung der ÜZ von 0.2 auf 0.25; Erhöhung der Gesamthöhe auf punktuell 6 Geschosse (18-20m) im Bereich Sedelstrasse. Im EG an der Sedelstrasse sind Arbeits- und Gewerbenutzungen möglich.
- Die Gebäudehöhe ist ein Maximalwert und gilt nicht für jeden Baukörper. Die Höhen sind differenziert mittels eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ohne GP-Pflicht zu bestimmen. Für das Konkurrenzverfahren und den Baurechtsvertrag wird eine minimale und maximale Geschossfläche festgelegt.
- Auf dem Grundstück sollen ganz im Sinne der Pionierbebauung kostengünstige Wohnungen in Holzbauweise mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch pro Person (entscheidender Treiber für Kosten und CO2 Fussabdruck) erstellt werden.
- Die Baurechtsparzelle soll bis zur Sedelstrasse erweitert werden.
- Eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks ist anzustreben. Die Durchwegung soll in ihrer Ausgestaltung aber keinen sehr öffentlichen Charakter haben. Die Art und Form der Zugänglichkeit soll mit der HOBA ausgehandelt werden (öffentliches Wegerecht).
- Grundsätzlich sind möglichst geringe unterirdische Volumen und versiegelte Flächen anzustreben.
- Autoarmes Wohnen ist anzustreben. Um synergetische Nutzungen zu maximieren und Stellplätze auf ein Minimum zu reduzieren, ist eine gemeinsam genutzte Parkierungsanlage mit dem Grundstück der Jugi anzustreben.
- Der landschaftliche Übergang zum kantonalen Schutzgebiet Rotsee soll grosszügig dimensioniert und ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Dies soll im Konkurrenzverfahren im Detail untersucht werden.

Grundstück Jugendherberge (Stadt Luzern)

- Für einen Planungshorizont von 15 Jahren wird von einem Erhalt und einer Umnutzung ausgegangen: Solange eine Nutzung für das bestehende Gebäude gefunden werden kann, wird das Gebäude nicht ersetzt.
- Falls das Gebäude langfristig ersetzt werden soll, ist eine Mischung aus Wohnnutzungen mit Angeboten für das Quartier anzustreben (z.B. Lebensmittelversorgung, Gastronomie, Kultur).
- Die Parzelle der Jugendherberge soll zukünftig auf die Umgebung des Gebäudes ohne die heute dazugehörigen Strassenflächen begrenzt werden.
- Zonierung als Wohn- und Arbeitszone, 4-5 Geschosse (15m).
- Ein potenzieller Ergänzungsbau an der Sedelstrasse sollte in den im Hang liegenden Geschossen entweder gewerblich oder als Sammelgarage genutzt werden.
- Um synergetische Nutzungen zu maximieren und Stellpätze auf ein Minimum zu reduzieren, ist eine gemeinsam genutzte Parkierungsanlage mit dem Grundstück der HOBA anzustreben.
- Die ökologisch wertvollen Flächen im Bereich des Baumbestands sollen gesichert werden. Grundsätzlich sind möglichst geringe unterirdische Volumen und versiegelte Flächen anzustreben.

Grundstücke 811, 812, 3800, 2134, 2210, 2619, 2904, 2905, 3800 (WBG)

- Keine Anpassung der BZO.
- Der Parkhof und der dazugehörige Fussweg vom Jugiweg zur Sedelstrasse sollen öffentlich sein. Sollten Grundstücke der WBG betroffen sein, soll ein öffentliches Wegerecht ausgehandelt werden.
- Der Wohnhof und die dazugehörigen Wegeverbindungen durch die Grundstücke der WBG sollen in ihrer Ausgestaltung keinen besonders öffentlichen Charakter haben, jedoch durch die Öffentlichkeit begangen werden dürfen. Art und Form der Zugänglichkeit soll mit der WBG ausgehandelt werden (öffentliches Wegerecht).
- Für den Freiraum Murmeligarten an der Libellestrasse ist keine Vorgabe in der BZO und kein öffentliches Nutzungsrecht notwendig.

Grundstück Nr. 3214 (institutionelle GE)

- Keine Anpassung der BZO. Eine höhere bauliche Dichtte wird als nicht siedlungsverträglich erachtet.
- Ein allfälliger Ersatzbau sollte eine klare Adressierung zum Fussweg Jugiweg formulieren und zum

Strassenraum leicht zurückversetzt liegen. Eine ggf. benötigte Tiefgarage ist sorgfältig ins Gelände zu integrieren.

- Der Wohnhof und die dazugehörigen Wegeverbindungen durch das Grundstück der instituionellen Eigentümerschaft sollen in ihrer Ausgestaltung einen privaten Charakter haben, jedoch durch die Öffentlichkeit begangen werden dürfen. Die Art und Form der Zugänglichkeit soll mit der Eigentümerschaft ausgehandelt werden (öffentliches Wegerecht).

Grundstück 1462 (private GE)

- Der Parkhof und der dazugehörige Fussweg vom Jugiweg zur Sedelstrasse sollen zukünftig öffentlich sein. Sollte das Grundstück betroffen sein, soll ein öffentliches Wegerecht ausgehandelt werden.

- Keine Anpassung der BZO.

Abb: Bestszenario

8 Anhang

Mitwirkung

An zwei Veranstaltungen hatte die Quartierbevölkerung die Gelegenheit, sich am Prozess zu beteiligen. Eine erste Veranstaltung fand am Mittwoch, 29. Juni 2022 statt. In dieser wurde das Projekt vorgestellt und die Bedürfnisse aus dem Quartier und das quartierspezifische Wissen abgeholt. In der zweiten Mitwirkungsveranstaltung am 25. Oktober 2022 wurden die Grundsätze und Entwicklungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse der Mitwirkungsphasen sind im Folgenden zusammengefasst. Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung flossen zusammen mit dem Wissen von Fachexpertinnen und -experten der Stadt in die Erarbeitung der Bestvariante ein.

Mitwirkungsveranstaltung I

Rund 60 Personen nahmen an der ersten Mitwirkungsveranstaltung am 29. Juni 2022 zur städtebaulichen Entwicklungsstudie teil, welche im Betagtenzentrum Rosenberg stattfand. Für diejenigen, welche an der Mitwirkungsveranstaltung nicht teilnehmen konnten, bestand die Möglichkeit auf der Partizipationsplattform Dialog Luzern zwischen dem 29. Juni und 27. Juli 2022 Rückmeldung einzubringen.

In der Mitwirkungsveranstaltung wurden Rückmeldungen einerseits zum Quartier und andererseits zum Bearbeitungsperimeter der Studie eingeholt. Dabei ging es vor allem um die zu erhaltenden Qualitäten, Orte und Faktoren welche als negativ oder kritisch wahrgenommen werden sowie um fehlende bzw. künftig wünschenswerte Nutzungen. Die Resultate der ersten Mitwirkungsphase wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und in die Ausarbeitung der Entwicklungsszenarien miteinbezogen. An der zweiten Mitwirkungsveranstaltung am 25. Oktober 2022 wurde der aktuelle Planungsstand erneut zur Diskussion gestellt.

Im Folgenden ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse aus der ersten Mitwirkungsphase aufgeführt.

Ebene Quartier

Die Rückmeldungen zum Quartier waren überwiegend positiv. Geschätzt werden insbesondere:

- die gute Freiraumqualität. Es gibt diverse Freiflächen, gute Spielmöglichkeiten und naturnahe Erholungsgebiete.
- die gute Durchmischung im Quartier in Bezug auf die Bewohnerschaft, die Wohnangebote und die architektonische Vielfalt.

Abb.: Mitwirkungsveranstaltung im Juni 2022

- die guten nachbarschaftlichen Beziehungen.
- die Nähe zum Stadtzentrum und zur Autobahn.

Kritisch betrachtet wurden:

- die verkehrliche Situation. Das starke Verkehrsaufkommen auf der Friedental- und Sedelstrasse wurde als zu laut wahrgenommen. Zudem wurden die Trennwirkung sowie die teilweise als unsicher wahrgenommenen Querungsmöglichkeiten dieser Strassen kritisiert.
- gewisse auf das Quartier zukommende baulichen Entwicklungen. Es wird gewünscht, dass der gute Bevölkerungsmix, die preisgünstigen Wohnangebote und die hohe Freiraumqualität erhalten werden können.

Im Quartier fehlen:

Spezifische Angebote und Spielmöglichkeiten für Jugendliche wie z.B. ein Skatepark, Pump Track oder Treffpunkt. eine gute Busverbindung in die Stadt Luzern. Seitdem die Buslinie 18 aufgehoben wurde, habe sich die ÖV-Verbindung verschlechtert.

Ebene Bearbeitungsperimeter

Die Rückmeldungen zum Bearbeitungsperimeter waren ebenfalls überwiegend positiv und hoben ähnliche Stärken und Schwächen wie beim Quartier hervor.

Geschätzt wurden insbesondere:

- die vielseitige Freiraumqualität. Spielplätze, niederschwellige Treffpunkte und naturnahe Flächen sind stark genutzt und ermöglichen einen guten Austausch. Als gute Beispiele sind der Spielplatz und die Umgebungsflächen bei den schützenswerten Bauten (Kunstateliers), die verkehrsberuhigte Libellenstrasse und der Jugiweg sowie das Gebiet der HOBA ('Dörfli') zu nennen.
- die durchmischte Bewohnerschaft und das gute Zusammenleben im Gebiet.

Kritisch betrachtet wurden:

- die Verkehrssicherheit an der Sedel- und Friedentalstrasse. Für Velofahrende und zu Fuss Gehende wird die Situation als gefährlich wahrgenommen. Auch im Zusammenhang mit der kommenden Entwicklung des Urnerhof Areals wird eine Verbesserung der Strassensicherheit (z.B. 30er Zone, grössere Velostreifen, mehr Fussgängerstreifen) gewünscht.
- der Durchgangsverkehr an der Libellenstrasse (teilweise Ausweichverkehr).
- Netzlücken für zu Fuss Gehende zwischen der Holzbaugenossenschaft, der Libellenstrasse und der Rosenberghalde.

Im Bearbeitungsperimeter fehlen:

- kleinere und bezahlbare Wohnangebote für ältere Personen.
- quartierorientierte Nutzungen, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Grillstelle, Yogaraum, Café, Bar, Restaurant oder eine öffentliche Terrasse.
- Als mögliche Standorte für ein zusätzliches Angebot an Alterswohnungen und quartierorientierten Nutzungen wurden unter anderem das Grundstück der Jugendherberge und die schützenswerten Bauten genannt.

Kinderpartizipation

Siehe Video zur Kinderpartizipation auf: https://dialogluzern.ch/processes/rotsee-hintergopplismoos/f/440/

Auf Basis von Analysen des Gebiets und den Ergebnissen der ersten Mitwirkung wurden unterschiedliche Varianten zur künftigen räumlichen Entwicklung erarbeitet, die Möglichkeiten aufzeigen, wie die Nutzungen, Freiräume und Baubereiche angeordnet und die Erschliessung funktionieren könnte. Ziel war es, mittels Umfrage auf Dialog Luzern und einer Veranstaltung Einschätzungen und Rückmeldungen zu den unterschiedlicher Varianten der Bevölkerung abzuholen. Neben der Bevölkerung sprachen Fachexperten der Stadt Luzern, die Stadtbaukommission und ein Projektsteuerungsgremium bei der Entwicklung der Bestvariante mit.

An der Mitwirkungsveranstaltung vom 25. Oktober 2022 und über die Partizipationsplattform Dialog Luzern konnten die Teilnehmenden Stärken und Schwächen von drei unterschiedlichen Entwicklungsvarianten diskutieren. Im Fokus standen Fragen zu der Freiraum- und Bebauungsstruktur sowie der Erschliessung des Gebiets. Es lässt sich festhalten, dass die Variante «Zwei Höfe und ein grosser Biberplatz» (Murmeliplatz) am meisten Zuspruch von den Teilnehmenden erhalten hat.

Im Folgenden sind die Mitwirkungsergebnisse zusammengefasst:

Variante «Zwei Höfe und ein grosser Biberplatz» (Murmeliplatz)

An dieser Variante wird geschätzt,

- dass der Charakter einer gemeinschaftlich orientierten Siedlung bei der Holzbaugenossenschaft erhalten bleibt. In Anlehnung an die heutige Struktur soll die Zugänglichkeit zwischen Hof und Strasse erhalten bleiben. Innerhalb der Höfe sollen vom Lärm abgeschirmte Grünräume für die Siedlungen und das Quartier entstehen.

- dass der «Biberplatz» (Murmeliplatz) ausgeweitet werden soll. Er soll sich durch eine gute Aufenthaltsqualität (Bäume, Begrünung und evtl. Ein Café) auszeichnen.

Kritischer betrachtet wird,

- dass die Hofstruktur zwischen Libellenstrasse und Jugiweg aufgrund der Hanglage eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen könnte.

- dass der Spielplatz an der Friedentalstrasse einer Bebauung weichen könnte. Insbesondere die schönen Bäume (Eichen) beim Spielplatz sollten erhalten werden.

Abb.: Plakat zur Mitwirkungsveranstaltung im Oktober 2022

Variante «Verbindungsplatz und Grünraum zum Rotsee»

An dieser Variante wird geschätzt, dass ein besserer Bezug und bessere Ausblicke zum Rotsee hergestellt werden und dadurch die Lagequalität besser genutzt wird. Kritischer betrachtet wird,

- dass die heutige Bebauungsstruktur nicht aufgenommen wird und so der Charakter der Siedlung – insbesondere der des heutigen «Dörflis» – verloren geht.
- dass der Freiraum an der Hangkante für die Anwohnenden und das Quartier wenig Mehrwert bietet. Der Quartiercharakter ist durch die Öffnung für die Stadtbevölkerung und Anordnung der Gebäude gefährdet. Eine Gestaltung als halböffentlicher Quartierplatz wäre für einige wünschenswert.
- die räumliche Verortung des Verbindungsplatzes.
- die Trenn- und Lärmwirkung der Sedelstrasse, die als zu stark wahrgenommen wird um eine ausgeprägte Verbindung zwischen Urnerhof und Jugi zu etablieren.
- dass der Fussweg von der Jugendherberge zur Gopplismooshalde eine neue Verbindung im Quartier schaffen würde, die aufgrund der Ost-West-Ausrichtung Lärm ins Quartier lenken könnte. Zudem müssten grosse Höhenunterschiede überwinden werden. Als sinnvoller wird ein zusätzlicher Fussweg in Nord-Süd-Richtung angesehen, welcher u. a. die Zugänglichkeit zur Bushaltestelle Urnerhof verbessern würde.

Abb.: Plakat zur Mitwirkungsveranstaltung im Oktober 2022

Variante «Neue Grüne Mitte»

An dieser Variante wird geschätzt, dass das Grünraumband als Begegnungszone im Quartier fungieren kann und die bestehenden Qualitäten im Quartier stärkt. Kritischer betrachtet wird,

- dass das Grünraumband den Charakter der heutigen Bebauungsstruktur nicht aufnimmt und deshalb zu einer Trennwirkung innerhalb des Quartiers führen könnte.

- dass im zusätzlichen Freiraum kein grosser Nutzen gesehen wird und gewisse Gebäude durch diese Öffnung zu nah an die laute Sedelstrasse gedrängt werden.

Abb.: Plakat zur Mitwirkungsveranstaltung im Oktober 2022

Allgemeine Rückmeldungen

Thema Wohnen

Im Bereich des heutigen «Dörflis» wird befürchtet, dass durch die neue und dichtere Bebauung der heutige Charakter (familiär, dörflich & durchmischt) verloren geht und die soziale Durchmischung im Quartier gefährdet ist.
Unterschiedliche Wohnangebote, welche eine gute Durchmischung erlauben (Alterswohnungen, Familienwohnungen, günstige Wohnungen etc.) sollen erhalten oder ermöglicht werden.

Thema Verkehr

Die Situation an der Sedelstrasse soll verbessert werden. Eine Verbreiterung für den Velo- und Fussverkehr wird sehr begrüsst. Ausserdem ist eine Temporeduktion aufgrund der gefährlichen Situation wünschenswert. Eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Sedelstrasse wird begrüsst. Ebenso eine Abschirmung der Nutzungen im Quartier vor dem Lärm. Eine bessere Busanbindung, z. B. durch eine zusätzliche Bushaltestelle im Gebiet, wird insbesondere aufgrund der vorgesehenen Bauprojekte (Bevölkerungswachstum) als prüfenswert erachtet.

Thema Schützenswerte Bauten und Jugendherberge

Für einige ist ein Kindergarten in diesem Gebiet wünschenswert. Auch eine Kombination mit einem Jugendtreff wäre vorstellbar. Es wird ebenfalls geschätzt, dass die schützenswerten Bauten künftig einen stärkeren öffentlichen Charakter erhalten sollen.
Der Erhalt einiger Atelierräume ist ebenfalls erwünscht, da ein Bedarf in der Stadt und dem Quartier für solche Räume besteht und durch zukünftige Entwicklungen jene Atelierräume am Urnerhof wegfallen könnten.

Thema Sammelparkierung

Die Bündelung der Parkplätze in einer Sammelparkierung wird als positiv erachtet. Die Präferenzen für einen konkreten Standort unterscheiden sich jedoch stark. Einige präferieren einen Standort weiter ausserhalb des Quartiers, da dies zu weniger Verkehr innerhalb des Quartiers führen würde, andere bevorzugen eine Parkierung, welche nahe an den Wohnungen liegt. Die Kombination eines oberirdischen Parkhauses mit gewerblichen Nutzungen wird als vorteilhaft erachtet, da es als Schallschutz fürs Quartier dient und der Standort an der Sedelstrasse sich besser für gewerbliche Nutzungen eignet. Grundsätzlich besteht aber mehrheitlich eine Präferenz für eine gebündelte unterirdische Parkierung.

Die erhaltenen Rückmeldungen wurden in der Erarbeitung einer «Bestvariante» so weit wie möglich berücksichtigt.