

AREALENTWICKLUNG BIREGG UND KLEINMATT

Machbarkeitsstudie

Areale Hallenbad Biregg und Feuerwehr Kleinmatt, Luzern

Auftraggeberin:

Stadt Luzern
Immobilien

Verfasser:

Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG ETH SIA BSA, Zürich
Christian Inderbitzin
Sandra Schilling-Gehrig
Moritz Winter

Begleitung:

Friederike Pfromm; Stadtbaumeisterin
Deborah Arnold, PL Raumentwicklung + PL Wohnraumpolitik; Stadtentwicklung
Dominik Frei, Ressort Stadtgestaltung; Städtebau
Roger Schürmann, PL Verkehr + Infrastruktur; Tiefbauamt
Dario Buddeke, PL Verkehrsplanung; Tiefbauamt (STV von Roger Schürmann)
Piroska Vaszary, PL strategische Planung; Immobilien
Anja Kloth, PL strategische Planung; Immobilien

April 2015

1 EINLEITUNG	5
Aufgabenstellung	
Zielsetzung	
2 STÄDTEBAULICHE ANALYSE	11
Topografie	
Infrastruktur	
Stadttraum	
Quartier	
Areal	
3 VARIANTENSTUDIEN	21
Grundlagen	
Variantenstudien	
4 ZWISCHENFAZIT	73
Eingrenzung und Festlegung auf zwei Varianten	
Langsamverkehrsachse als linearer Park	
5 PROJEKTE.....	77
Projekt 1 - Mehrgenerationenhaus und Blockrand	
Projekt 2 - Mäander und Höfe	
6 EMPFEHLUNGEN.....	107
Städtebau	
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
Weiteres Vorgehen	
7 ANHANG	111

1 | EINLEITUNG



Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof - Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Quellen Abbildungen und Text:

Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof, Korrex nach Stadtratsseminar (2010); Stadt Luzern, Stadtplanung/Dienstabteilung Städtebau

Pflichtenheft Machbarkeitsstudie Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt (2014); Stadt Luzern Immobilien

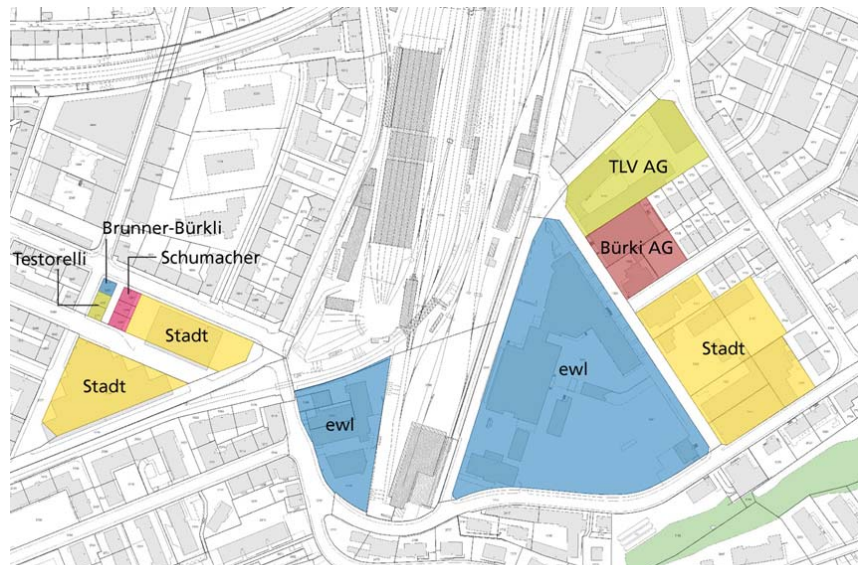
Aufgabenstellung

Die Stadt Luzern beabsichtigt die aktuelle Nutzung des Standorts Kleinmatt Feuerwehr und Hallenbad Biregg in der Hirschmatt-Neustadt in Luzern an andere Standorte zu verlegen. Durch die frei werdenden Flächen entstehen neue Nutzungspotentiale auf den Arealen im Kleinmattquartier. Mit der Machbarkeitsstudie wird untersucht, in welcher Form die Areale langfristig umgenutzt, neu bebaut und erschlossen werden können. Den Bedingungen nach der neuen Bau- und Zonenordnung, der inneren Verdichtung und den Freiraumqualitäten soll besondere Beachtung zukommen.

Im Raumentwicklungskonzept (2008) wurden verschiedene Schlüsselareale bezeichnet. Für diese Areale will die Stadt Luzern günstige Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung und Verdichtung oder die Umnutzung schaffen. Das Areal Biregg/Kleinmatt ist Teil des Schlüsselareals Steghof und wurde im «Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof» von 2008 auf sein Potential hin untersucht. Für das Areal Steghof wurde eine Entwicklung hin zu einem modernen Arbeits- und Wohnquartier mit einem ausgewogenen Nutzungsmix und urbanen Charakter definiert. Der Schwerpunkt Wohnen liegt auf den Teilgebieten Hallenbad Biregg, Kleinmatt Feuerwehr und der Industriestrasse, wobei ein grosser Teil dieses neuen Wohnraums dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Steghof-Studie diene als Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) des Stadtteils Luzern, welche im Juni 2014 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt wurde.

Das Baufeld Biregg (altes Hallenbad) wird bis 2017 mit der Zwischennutzung Neubad bespielt, während auf dem Baufeld Kleinmatt der Standort der städtischen Miliz-Feuerwehr ist. Für die Nutzung Feuerwehr wird zur Zeit ein Neubauplan auf einem benachbarten Grundstück geprüft, da sich der heutige Standort für eine funktionale und zeitgemässe Feuerwehr als zu klein und logistisch schwierig herausstellte.



Schlüsselareal Steghof: Teilbereiche und Eigentümerverhältnisse



Orthofoto der Areale Kleinmatt Feuerwehr und Hallenbad Biregg

Quellen Abbildungen und Text:

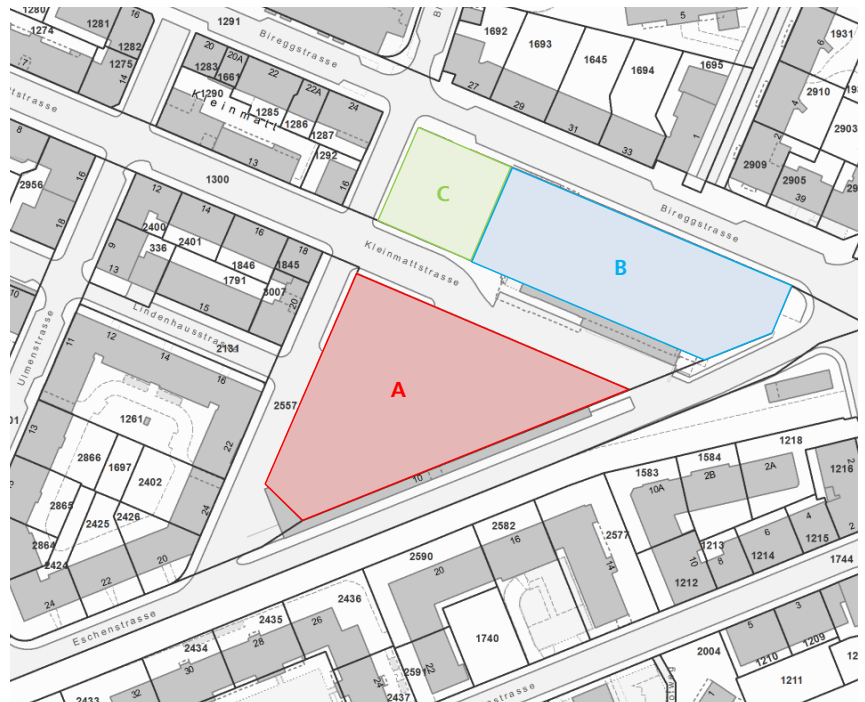
www.bing.com, Karten (2015)

Pflichtenheft Machbarkeitsstudie Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt (2014); Stadt Luzern Immobilien

Zielsetzung

Die Machbarkeitsstudie soll das Potenzial einer Arealentwicklung aufzeigen. Basierend auf einer Analyse des Quartiers sollen städtebauliche Bebauungsvarianten mit Freiraumqualitäten erarbeitet werden. Durch die nähere Betrachtung einzelner Varianten werden die Vorschläge überprüft, Kriterien festgelegt und Empfehlungen abgegeben.

Die Studie soll den Entscheid einer gemeinsamen oder getrennten Entwicklung der Baufelder Kleinmatt (Grundstück A) und Biregg (Grundstücke B+C) ermöglichen und dient als Grundlage für den politischen Entscheid und das weitere planungsrechtliche Vorgehen. Des Weiteren sollen die festgelegten Kriterien für die Ausschreibung und Abgabe der Baufelder an gemeinnützige Trägeraschaften ermöglichen.



Areal Kleinmatt:

A Stadt Luzern, Kleinmatt Feuerwehr | Parzelle 1259 | 3'727m²

Areal Biregg:

B Stadt Luzern, Hallenbad Biregg | Parzelle 1299 | 2'623m²

C Private Eigentümer | Parzellen 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298 | 907m²

2 | STÄDTEBAULICHE ANALYSE



Topografie

Auf der Höhe des Areals Biregg/Kleinmatt wird die nach Südwesten leicht ansteigende Ebene, auf welche die Neustadt seinerzeit gebaut wurde, durch die Hügelzüge Gigeliwald im Westen und Bireggwald im Südosten eingeschnürt. Diese topografische Engstelle markiert gleichzeitig den südlichen Abschluss der Neustadt und den Übergang zu Luzern Süd mit der Allmend.

Im weiteren findet beim Areal Biregg/Kleinmatt das Gleisfeld des Hauptbahnhofes seinen südlichen Abschluss. Das Gleisfeld ist hier zum Stadtniveau leicht abgesenkt und kann aufgrund seiner Dimensionen ebenfalls als «topografisches» Element verstanden werden: als «eiserner Fluss».

Infrastruktur

Zwei wichtige Infrastrukturen verbinden an der beschriebenen Stelle die Neustadt mit Luzern Süd: für den Individualverkehr die Obergrundstrasse und für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velo) die in Planung und Ausbau befindliche Langsamverkehrsachse auf dem ehemaligen Bahntrasse.

Die Obergrundstrasse gabelt sich auf der Höhe Biregg/Kleinmatt in Luzernerstrasse (Autobahnzubringer) und Horwerstrasse (Zubringer zur Allmend). Die neue Langsamverkehrsachse verbindet das Stadtzentrum mit der Allmend für Fussgänger und Velofahrer.

Stadtraum

Input Stadtentwicklung:

Das künftige Steghof-Hochhaus kann als ein städtebaulicher Ankerpunkt zusammen mit der Pauluskirche gedacht werden. Dies wurde auch in der Steghof-Studie so bezeichnet.

Die Hochhaus-Zone wurde aus der Genehmigung des neuen Bau- und Zonenreglements allerdings rausgenommen. Im Gebiet Steghof ist aktuell keine Hochhaus-Zone genehmigt. Der Grund besteht in der noch nicht bekannten Linienführung und Position des neuen Tiefbahnhofes.

In direkter Verbindung mit der topografischen Situation und den beiden Infrastrukturen stehen zwei signifikante Bauwerke. In Bezug zum Gigeliwald und der Obergrundstrasse ist das die Pauluskirche als städtebaulicher Orientierungspunkt. Sie schiebt sich gleichsam in den Strassenraum der Obergrundstrasse und bildet vom Zentrum her kommend den Fluchtpunkt des Übergangs zwischen Neustadt und Südstadt.

In Bezug zum Bireggwald und der Langsamverkehrsachse könnte das ange-dachte Steghof-Hochhaus eine vergleichbare städtebauliche Bedeutung erlangen. Die Wirkung als Orientierungs- und Fluchtpunkt ist hierbei mindestens eine vierfache: Bezogen auf die Langsamverkehrsachse markiert das geplante Hochhaus sowohl von Süden wie von Norden her den markanten Richtungswechsel an der Kreuzung Biregg- und Eschenstrasse («Knie»).

Zudem bildet es einen Fluchtpunkt für die Bireggstrasse (von Westen gesehen) und schliesst den Gleisraum nach Süden hin ab – es bildet das städtebauliche Gegenüber zum Hauptbahnhof.

Die Pauluskirche mit der Obergrundstrasse und dem Gigeliwald sowie das Steghofhochhaus mit der Langsamverkehrsachse und dem Bireggwald bilden bedeutsame Struktur- und Orientierungselemente im städtebaulichen Gefüge am Übergang von Neustadt zu Luzern Süd.



Quelle Abbildung rechts: Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof, Korrex nach Stadtratsseminar (2010); Stadt Luzern, Stadtplanung/Dienstabteilung Städtebau

Quartier

Auch die Bebauungsstruktur des Quartiers ist geprägt durch die Topografie und Gleisräume. Während die Stadtteile in der Ebene der Gründungszeit entsprechend mit Blockrandstrukturen bebaut wurden, findet man an den Hängen des Biregg- und Gigelwaldes hauptsächlich Punkt- und Zeilenbebauungen. Entlang der Gleisräume sind die Blockrandstrukturen jeweils «pragmatisch angepasst» worden und führten zu dreieckigen oder polygonalen Blöcken.

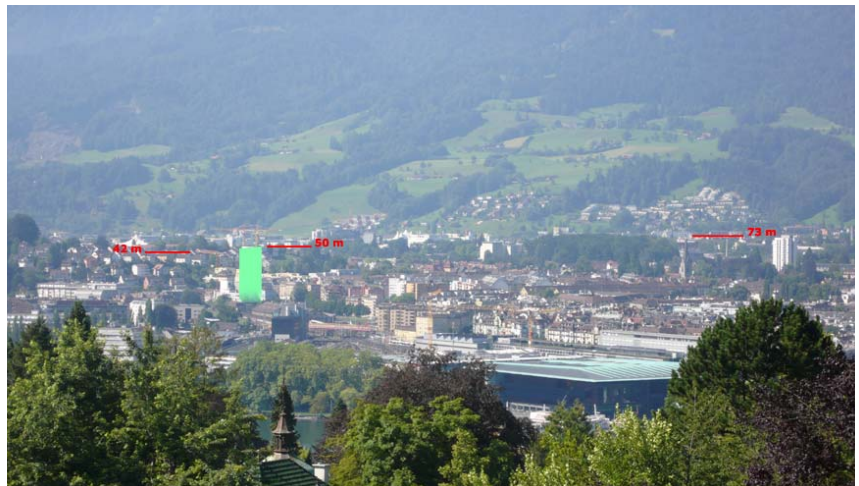
Die Strassen des Blockrandquartiers sind untereinander leicht hierarchisiert: während etwa Bleicher- oder Kleimattstrasse ausschliesslich Erschliessungsfunktion für das Quartier haben, besitzen Strassen wie Biregg- oder Eschenstrasse verbindenden Charakter. Dementsprechend ist auch das jeweilige Verkehrsaufkommen.

Das Quartier um das Areal Biregg/Kleinmatt weist grosse städtebauliche und stadträumliche Qualitäten auf, die es bei der Arealentwicklung zu respektieren und weiterentwickeln gilt.

Areal

Das zu entwickelnde Areal umfasst zwei Baufelder: das Grundstück der Feuerwehr (A) sowie die Grundstücke des Hallenbades (B) und dreier Privater (C).

Das Baufeld der Feuerwehr (A) legt aufgrund seiner Grösse und seines Zuschnitts eine Weiterführung der Quartiersstruktur und Bebauung mit einem Blockrandgebäude nahe. Das Baufeld Hallenbad/Private (B+C) ist mit einer Tiefe von 30 Metern und einer Längsorientierung weniger klar determiniert und auch schwieriger zu bebauen. Die Tiefe ist für einen Blockrand zu gering und für eine Zeilenbebauung zu gross (insbesondere aufgrund der Lärmbelastungen der Bireggstrasse).



Untersuchung Steghof-Hochhaus - Aussichtsort gemäss regionalem Hochhauskonzept Dreilinden, Blick Richtung Pilatus - Hochhaus 50m und Pauluskirche 73m



Geleisfeld | Blickrichtung Norden - Langensandbrücke - Bahnhof Luzern - Hofkirche



Hotel Steghof - Sternmattstrasse | Blichrichtung Nordwesten - Gütschwald - Kantonsspital Luzern - Museggmauer



Kreuzung Sternmattstrasse und Geissensteinring | Sternmattquartier



Kreuzung Eschenstrasse - Bireggstrasse - Neustadtstrasse - Sternmattstrasse



Kreuzung Eschenstrasse - Kleinmattstrasse | Blickrichtung Westen - Pauluskirche



Kleinmattstrasse - Feuerwehrggebäude



Kreuzung Eschenstrasse - Bireggstrasse | Neubad - Zwischenutzung des «alten» Hallenbad



Platzsituation vor dem Neubad

3 | VARIANTENSTUDIEN



Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern - Planauszug aus dem WebGIS (16.07.2014) 1:2000

Quellen Abbildungen und Text:

Stadt Luzern, Stadtentwicklung und Geoinformationszentrum

Entwicklungsconzept Schlüsselareal Steghof, Korrex nach Stadtratsseminar (2010); Stadt Luzern, Stadtplanung/Dienstabteilung Städtebau

Grundlagen

Gesetzliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

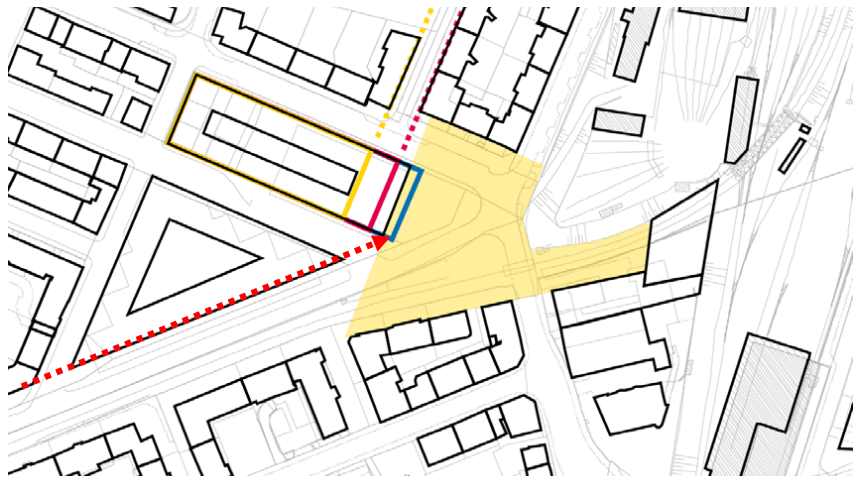
Baulinien

Die Baulinien wurden mit der Revision der Bau- und Zonenreglement neu festgelegt. Beim Baufeld Kleinmatt (Ordnungsnummer 52) in der Annahme, dass die städtische Miliz-Feuerwehr an diesem Standort bleiben wird. Der vorgesehene Wegzug der Feuerwehr rechtfertigt sowohl eine Hinterfragung der heutigen Baulinien, welche sich auf das bestehende Gebäude beziehen, wie auch die potentielle Einzonung der Kleinmattstrasse.

Beim Baufeld Biregg (Ordnungsnummer 59) wurde die Lage der Baulinie an der Kreuzung Biregg- und Eschenstrasse in der Steghof-Studie untersucht und festgelegt. Dabei wurde an der Stassenkreuzung ein städtebaulich übergeordneten Platz «Steghofplatz» in Beziehung mit dem Hochhaus vorgesehen.

Baufeld Biregg, Ordnungsnummer 59
Grundnutzung: Wohn- und Arbeitszone
Max. Fassadenhöhe: 21m (max. 6 Vollgesch.)
Lärmempfindlichkeitsstufe: III
Überbauungsziffer: 0.8
Bauweise: geschlossen
Weitere Bestimmungen:
Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3

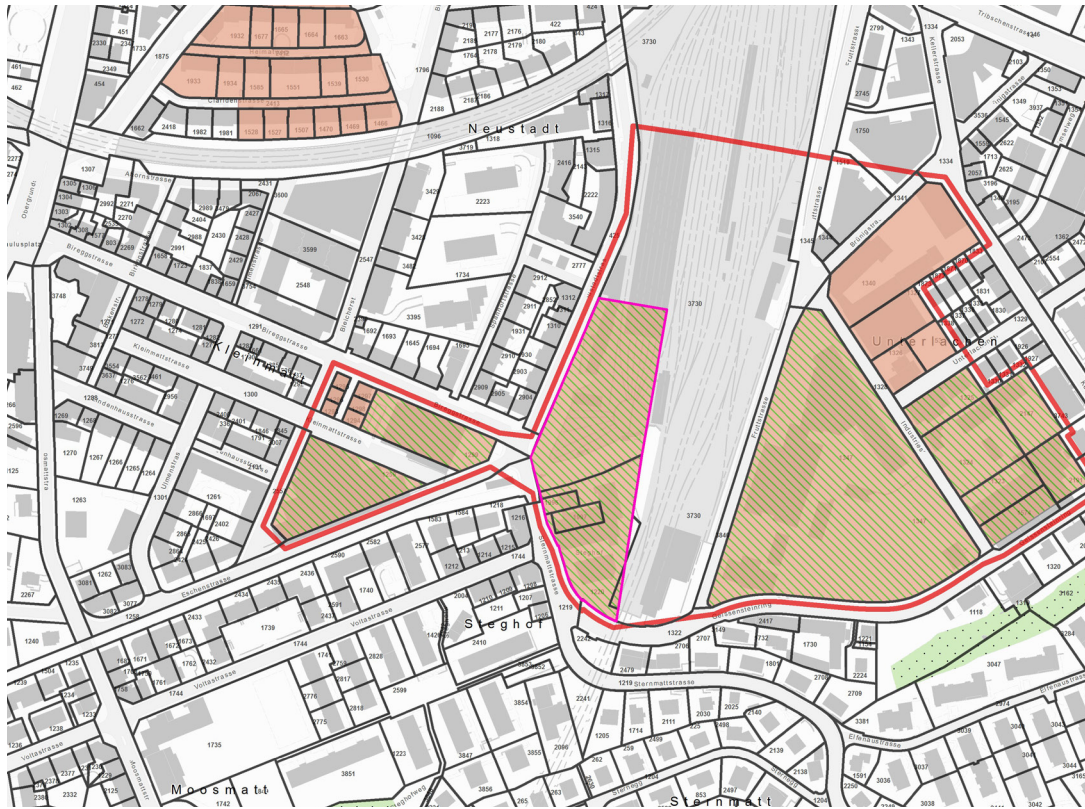
Baufeld Kleinmatt, Ordnungsnummer 52
Grundnutzung: Wohn- und Arbeitszone
Max. Fassadenhöhe: 21m (max. 6 Vollgesch.)
Lärmempfindlichkeitsstufe: III
Überbauungsziffer: 0.8
Bauweise: geschlossen
Weitere Bestimmungen:
Erdgeschoss Feuerwehr Kleinmattstrasse
ÜZ = 1.0 (nur für Nutzung als Feuerwehrstandort)



Steghof-Studie - Detailuntersuchung zur Lage der Baulinie Areal Hallenbad-Steghofplatz



Gegenwärtige Abweichung von den Baulinien (rot) und den Parzellengrenzen (blau) 1:2000



Geplante Hochhauszone (violett umrandete Fläche) - ewl- und SBB-Areal

Quellen Abbildungen:

Stadt Luzern, Stadtentwicklung und Geoinformationszentrum

Andreas Rigert + Patrick Bisang Architekten AG ETH dipl. Architekten BSA SIA, Luzern; www.rigert-bisang.ch

SBB-Areal und Hochhausstandort

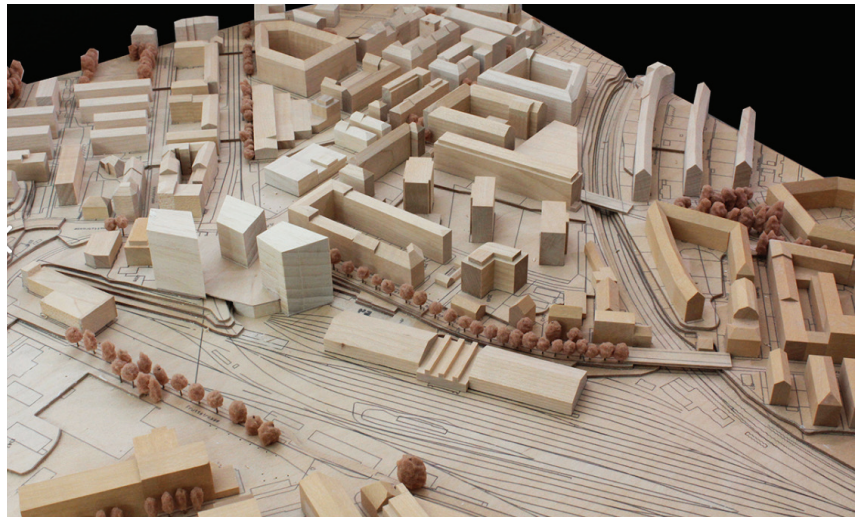
Das Areal Neustadt/Sternmattstrasse der SBB grenzt nördlich direkt an das Gleisfeld und wurde während der Auflage der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) durch die SBB zur Einzonung freigegeben. Aus diesem Grund wurde es in der Steghof-Studie noch nicht mitberücksichtigt.

Das Areal wird als Installationsplatz für den geplanten Tiefbahnhof benötigt. Zur Zeit laufen Abklärungen zwischen dem Kanton Luzern und der SBB bezüglich einer Einzonung oder Zurückstellung dieses Areals. Der Entscheid ist noch hängig.

Aus stadträumlicher Sicht sollen auf diesem Areal Bauten mit einer maximalen Höhe bis zur Tauffhöhe der Neustadtstrasse erfolgen. Aufgrund der Topografischen Verhältnisse (tiefergelegtes Gleisfeld) würden diese Bauten höher als 25 Meter und daher aus baurechtlicher Sicht als höhere Gebäude (baurechtlich Hochhäuser) klassifiziert werden müssen.

Wie bereits in der Steghof-Studie festgehalten, soll weiterhin ein Hochhaus mit einer Höhe von 45 m im Schlüsselareal Steghof entstehen. Ob der Standort für dieses Hochhaus auf dem ewl-Areal bei einer allfälligen Einzonung des SBB-Areals richtig bleibt, muss städtebaulich in einer Studie erneut untersucht werden.

Der Hochhaus Standort Steghof ist wie auch der Hochhaus Standort Pilatusplatz durch die Stadtbildinitiative bis zur Abstimmung im Juni 2015 in Frage gestellt.



Vorschlag aus der SBB-Studie Steghofareal 2013 von Andreas Rigert + Patrick Bisang Architekten AG



Bauinventar der Stadt Luzern - Planauszug aus dem WebGIS (09.04.2014) 1:3000

- schützenswert
- erhaltenswert
- Baugruppe

Quellen Abbildungen und Text:

Stadt Luzern, Stadtentwicklung und Geoinformationszentrum

Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern 2013

Pflichtenheft Machbarkeitsstudie Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt (2014); Stadt Luzern Immobilien

Schreiben vom 15. und 23. Juni 2014, Cony Grünenfelder, Kantonale Denkmalpflegerin

Input Ressort Baugesuche:

Wohnateliers zählen je nachdem ob die Flächen für das Gewerbe oder das Wohnen in der Einheit überwiegen (→50%) baurechtlich zum Wohnen oder zum Arbeiten.

Betreutes Wohnen aller Alterstufen kann gemäss Art. 14 BZR sowohl zum Wohn- als auch zum Arbeitsanteil gezählt werden.

Input Immobilien:

Der minimale Anteil an Arbeiten (1/6 der gesamten Nutzfläche innerhalb des Areals) muss zwingend eingehalten werden. In der Anordnung/Verteilung ist der jeweilige Flächenanteil innerhalb der Arealbebauung und auch der Geschosse frei wählbar. In Anbetracht einer Etappierbarkeit wäre es sinnvoll, den minimalen Anteil an Nutzflächen für Arbeiten auf allen Baufeldern (A, B und C) einzuhalten.

Im Bericht und Antrag 12/2013 Städtische Wohnraumpolitik II werden die städtischen Grundstücke der heutigen Feuerwehr Kleinmatt und Hallenbad Biregg als Schlüssela-reale definiert. Die Nutzflächen, die für das Wohnen vorgesehen sind, sollen gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verfügung gestellt werden.



Feuerwehrgebäude - Sicht von Südwesten



Hallenbad - Sicht von Osten

Wohn- und Gewerbeanteil BZR Art. 14 Abs. 5

In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit vier oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sechs Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.

Erhöhung der Überbauungsziffer

Mit einem Gestaltungsplan kann ein 10-prozentiger Bonus auf die Überbauungsziffer gewährt werden, sofern es sich um ein qualitativvolles Projekt handelt (Kriterien vgl. Merkblatt Gestaltungsplan und §75 Abs. 3 PBG). Zusätzliche 5-Prozent Bonus wird für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau auf die entsprechenden Flächen gewährt. Eine weitere Erhöhung der Überbauungsziffer um 5-Prozent ist möglich, wenn die energetischen Anforderungen gemäss §14 PBV erfüllt sind.

Bei der Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt kann somit unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen eine maximale ÜZ von 0.96 realisiert werden.

Denkmalpflege - Einstufung der bestehenden Gebäude

Feuerwehr: erhaltenswert - Zuständigkeit und Kompetenz bei der Stadt Luzern. Das Feuerwehrgebäude an der Kleinmattstrasse 20 wurde zwischen 1931 und 1934 vom renommierten Luzerner Architekten Arnold Berger in der Architektursprache der Moderne erbaut. Südlich, parallel zur Brünigbahnlinie wurde 1946 durch den Architekten Carl Mossdorf das Tramdepot angebaut. 1985 erfolgten ein umfassender Umbau und die Umnutzung des gesamten Komplexes für die städtische Miliz-Feuerwehr und den Zivilschutz.

Der Wohn- und Garagenhallenbau ist ein charakteristisches Zeugnis des Neuen Bauens in der Zentralschweiz. Als Standort der Feuerwehr konnte er seinen Charakter weitgehend erhalten.

Hallenbad: erhaltenswert - Zuständigkeit und Kompetenz bei der Stadt Luzern. Das Hallenbad an der Bireggstrasse 36 wurde zwischen 1968 und 1969 von den renommierten Luzerner Architekten Adolf und Lis Ammann-Stebler erbaut. Es fügt sich klug in die schwierige städtebauliche Situation zwischen drei Strassenzügen ein. Die architektonischen Qualitäten des Hallenbades zeichnen sich sowohl durch die plastische Durchgestaltung und die Ablesbarkeit der einzelnen Funktionen innerhalb des Baukörpers, als auch durch die sorgfältig gestaltete Anwendung von Sichtbeton, Glas und Metall aus.

Das Hallenbad ist ein qualitätvoller, charakteristischer Sportinfrastrukturbau der 1960er-Jahre und das erste öffentliche Hallenbad der Zentralschweiz. Das raumhohe Alu-Relief mit dem Titel «Poseidon» von Hans Erni in der grossen Schwimmhalle gehört zur dekorativen Ausgestaltung und ist charakteristische für die Bauzeit.



Karte der Baugrundklassen BGK (30. Juni 2009) von Keller + Lorenz AG, Luzern

- A Felsen unter max. 5m Lockergesteinsbedeckung
- B Sehr dicht gelagerte, meist überkonsolidierte Lockergesteine (v.a. Grundmoräne), Mächtigkeit > 30m
- C Normal konsolidierte Lockergesteine (Kies, Sand, Kies-Sand-Gemische), Mächtigkeit > 30m
- D Gering bis nicht konsolidierte Lockergesteine (Feinsand, Silte, tonig-sandige Silte, siltige Feinsande), Mächtigkeit > 30m
- E Lockergesteine BGK C/D in Mächtigkeiten zwischen 5 und 30m über BGK A/B
- F1 Strukturempfindliche und organische Ablagerungen (Torf, Seekreide) und Deponien, Mächtigkeit > 10m
- BGK F1 in Mächtigkeit 5-10m über anderer BGK
- Schlüsselareal Industriestrasse / Hallenbad

Quelle Abbildungen und Text: Geologisches Gutachten über die generellen Baugrundverhältnisse (30. Juni 2009), Städtebauliche Studie Entwicklung Schlüsselareale Industriestrasse/Hallenbad; Keller + Lorenz AG, Luzern

Geologie

Aus geologischer Sicht kann das Gebiet der Schlüsselareale Industriestrasse/Hallenbad in folgende zwei Hauptkategorien von Untergrund eingeteilt werden:

1. Hügelzone südlich des Schlüsselareals mit unmittelbar oder unter nur geringer Quartärbedeckung anstehendem Felsuntergrund.
2. Talgebiet des nördlichen Teils des Schlüsselareals Industriestrasse/Hallenbad mit mächtiger Quartärbedeckung über der Felstalung.

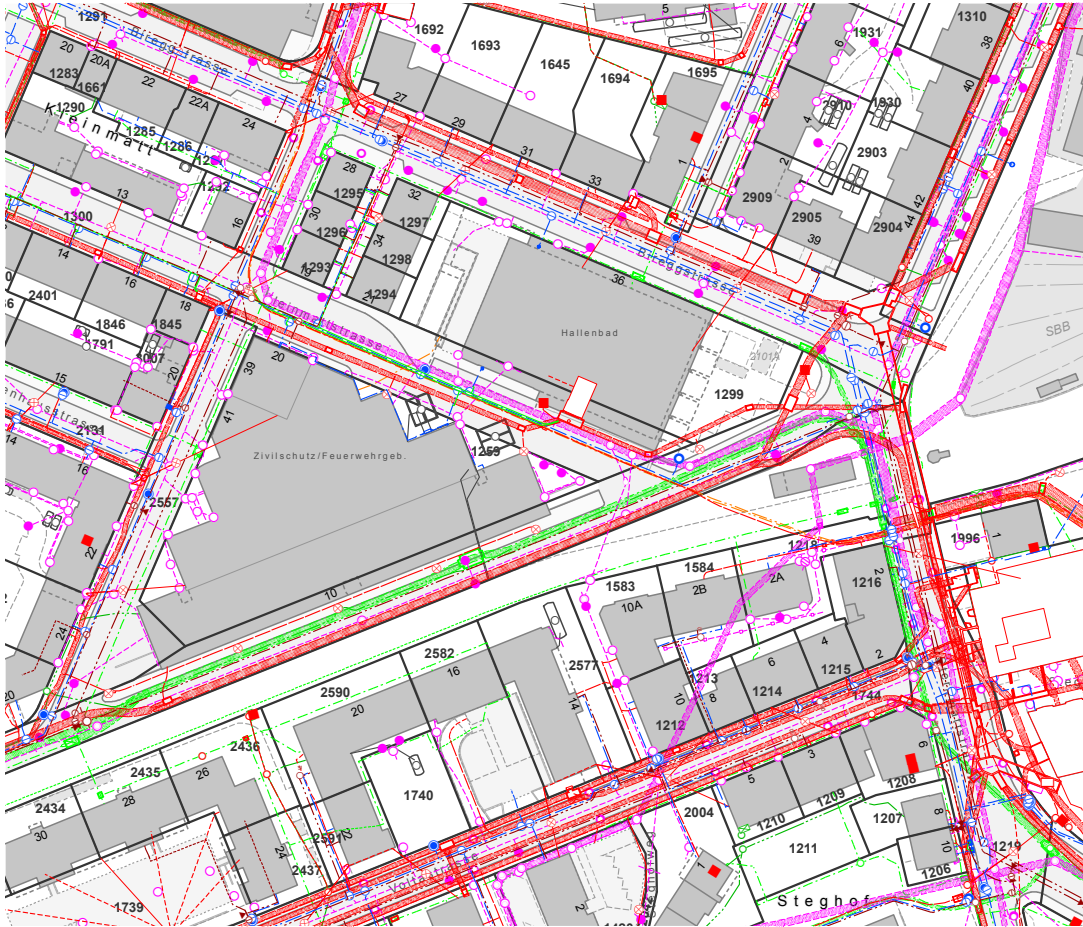
Die Übergangszone zwischen der Hügelzone und dem Talgebiet ist im südlichen Teil des Schlüsselareals Industriestrasse/Hallenbad meist durch komplexe geologisch-hydrologische Verhältnisse geprägt, die bei komplizierten oder tiefreichenden Eingriffen mit unterirdischen Bauten zu gegebenem Zeitpunkt genauer untersucht werden müssen.

Hydrologische Verhältnisse

Die Lockergestein-erfüllten Talungen von Luzern beherbergen in der Tiefe ein grosses, zusammenhängendes Grundwasservorkommen.

Wie die Grundwassermessungen zeigen, liegt der Grundwasserspiegel des oberen freien Grundwasser-Stockwerks in Seenähe nur wenig unter Terrain, und der Grundwasserspiegel fluktuiert mit dem Seespiegel (Mittel ca. 433.5 m.ü.M.). Gegen Westen zum Grosshof hin steigt der Grundwasserspiegel langsam aber stetig bis auf rund 450 m.ü.M. im Gebiet Grosshof an.





Leitungskataster der Stadt Luzern - Planauszug aus dem WebGIS (09.04.2014, genordet) 1:1500

Quellen Abbildungen:

Stadt Luzern, Stadtentwicklung und Geoinformationszentrum

Umweltschutz Stadt Luzern

Input Tiefbauamt:

Das Konzept und die Kosten für die Umlenkung der Werkleitungen müssten von einem Ingenieurbüro festgelegt werden. Für eine grobe Berechnung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten für die Umlenkung der Leitungen und die anschliessende Neugestaltung inkl. Planung auf Fr. 1'000.00 pro m² belaufen. Dabei beträgt die Kostengenauigkeit +/- 50%.

Input Umweltschutz:

Die Lärmsituation am Tag stellt kein Problem dar. In der Nacht ist eine Überschreitung des Grenzwertes von zirka 1 dBA zu erwarten. Besonders an der Kreuzung Biregg, Eschen- und Neustadtstrasse besteht eine erhöhte Belastung durch den Strassenlärm.

Input Tiefbauamt:

Messungen der Gebäudespezifische Lärmbelastung aus dem Lärmsanierungsprojekt Bireggstrasse 28 und 32 (Bireggstrasse Tempo 30):

Tag.....65 dBA

Nacht.....56 dBA

Strassen und Leitungen

Die unter der Kleinmattstrasse verlaufenden Leitungen müssen auch bei einer Neuüberbauung zugänglich bleiben. Bei einer Nutzungsänderung oder Bebauung der Kleinmattstrasse müssten die Leitungen (teilweise oder ganz) verlegt oder durch bauliche Anpassungen (z.B. Hofeinfahrten) die Zugänglichkeit gewährleistet werden.

Für Fussgänger sollte in der Achse der Kleinmattstrasse weiterhin ein Wegrecht bestehen und für die öffentlichen Parkplätze an der Kleinmattstrasse müsste ein alternativer Standort gesucht werden.

Lärmsituation

Bei der lärmschutzrechtlichen Beurteilung einer Neubebauung des Areals wird Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung kommen. Die Immissionsgrenzwerte ES III (Tag 65 dBA, Nacht 55 dBA) müssen eingehalten sein. Aufgrund des Lärmsanierungsprojekts «Bireggstrasse» aus dem Jahre 2007 und den Nachmessungen im Jahre 2012 ist davon auszugehen, dass es am Tag zu keinen Lärmüberschreitungen kommt und in der Nacht mit einer Überschreitung von zirka 1 dBA gerechnet werden muss.



Eschenstrasse und das noch ungenutzte, ehemalige Trasse der Zentralbahn, 13.04.2015



Tiefbauamt Stadt Luzern - Geplante Langsamverkehrsachse - Ideenskizze Spurensicherung

Quellen Abbildungen und Text:

Tiefbauamt Stadt Luzern, Die Langsamverkehrsachse, Verkehr und Infrastrukturprojekte, 16.09.2014

Langsamverkehrsachse Zentralbahntrasse, Gemeindeverband LuzernPlus

Öffentlicher Raum und Langsamverkehrsachse

Nach Inbetriebnahme der Tieferlegung der Zentralbahn zwischen Steghof Luzern und Mattenhof Kriens Ende 2012 soll die alte Bahnstrecke zu einer attraktiven Langsamverkehrsachse umgenutzt werden. Sie stellt eine direkte, schnelle und sichere Velo- und Fusswegverbindung zwischen der Stadt Luzern und den Gemeinden Kriens und Horw, dem Entwicklungsschwerpunkt Luzern-Süd sowie des «Südpols» und der Musikhochschule dar.

In einem ersten Schritt ist vorgesehen, die mit der Tieferlegung der Zentralbahn freiwerdende Fläche möglichst schnell für die Langsamverkehrsachse nutzbar zu machen. In einem zweiten Schritt sind städtebauliche Aufwertungsmassnahmen zu realisieren. Mit dem Umbau des Zentralbahntrassees zur Fussgänger- und Velozone wird 2016 begonnen.

Input Ressort Stadtgestaltung:

Das Trassees der Langsamverkehrsachse als Aussenraum mit Aufenthaltsqualitäten soll bei der Machbarkeitsstudie mitgedacht werden. Aufgrund der Breite des gesamten Strassenraumes kann dieser Raum mehr als nur Erschliessungsfunktion bieten. Ein linearer Park wäre denkbar.

In Anbetracht, dass der Strassenraum zusammen mit der Langsamverkehrsachse überdimensioniert ist, wäre es denkbar, die Eschenstrasse ab der heutigen Feuerwehr (Baufeld A) aufzulösen und zu bebauen, da die Eschenstrasse funktional bereits heute in diesem Bereich wenig genutzt wird. (Dieser Input wird aufgrund städtebaulicher und kostentechnischer [Umlegung der Leitungen] nicht weiter verfolgt).

Input Quartierarbeit

Gemäss Einschätzung der Quartierarbeit fehlt es im Kleinmattquartier an öffentlich zugänglichen Spielflächen für kleinere Kinder (Kindergarten bis 3. Klasse). Es fehlt ausserdem an einem Hort mit Aussenraum für diese Altersgruppe, welcher sich in vernünftiger Nähe zum Schluhaus Mossmatt befindet. Das Areal Biregg/Kleinmatt wäre von der räumlichen Distanz her gut gelegen.

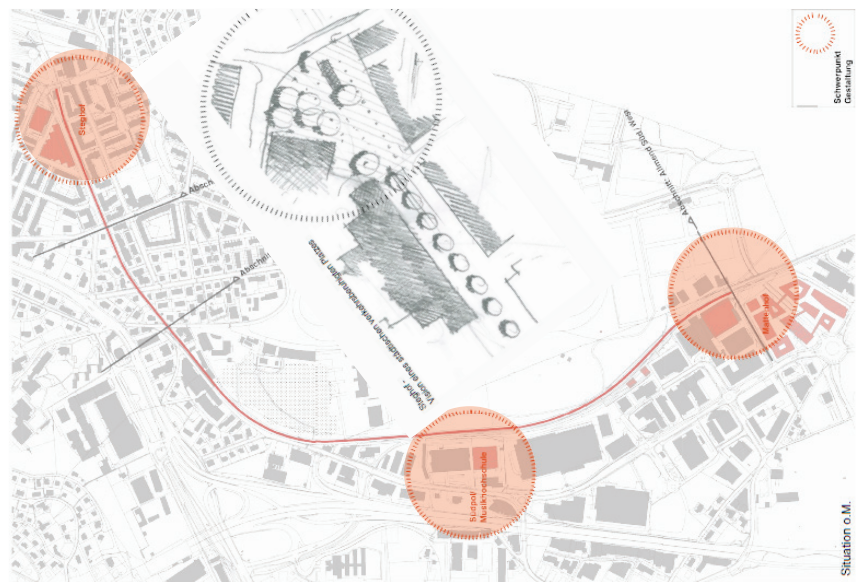
Die kleineren Spielflächen bei Siedlungen im Quartier haben aufgrund ihrer Anordnung eher privaten Charakter und werden daher kaum durch grössere Gruppen besucht.

Spielflächen/Aussenräume sollten daher bei der Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt möglichst so angelegt sein, dass sie auch für Kinder ausserhalb der Siedlung zugänglich sind. Die Sicherheit sollte jedoch trotzdem gewährleistet sein.

Das Areal Biregg/Kleinmatt situiert sich entlang dieser neuen Langsamverkehrsachse. Beim Bauhof Hallenbad wurde in der Steghof-Studie ein städtebaulich übergeordneter Platz vorgesehen. Bei der Arealentwicklung soll dieser neuen Öffentlichkeit begegnet und zusätzliche Freiraumqualitäten innerhalb des Areals geschaffen werden.

Städtische Infrastruktur

Bei der Arealentwicklung sollen als Nutzung zwei Einheiten Kindergärten mit Aussenraum integriert werden.



Tiefbauamt Stadt Luzern - Konzeptspur öffentliche Räume
Zoom Kreuzung Eschenstrasse - Bireggstrasse

Kriterien	Anforderungen	Bemerkungen
Arealfläche	Zielsetzung mindestens 10'000 m2 Arealfläche	Die Anforderung ist als Orientierungsgrösse zu betrachten und hat keinen Ausschlusscharakter
Nutzung	Es sollen möglichst gemischte Nutzung vorhanden sein (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Schulen, usw.)	Auch Mononutzungen (z.B. nur Wohnen) können zertifiziert werden. Der Grad der Durchmischung wird jedoch entsprechend bewertet.
Lage	Die Lage wird im Rahmen der Mobilitäts-Beurteilung in die Bewertung einbezogen.	Die meisten betroffenen Gebiete in der Stadt Luzern weisen bezüglich der ÖV-Güteklasse eine gute Lage auf (siehe Anhang 2).
Trägerschaft	Handlungsbevollmächtigte Areal-Trägerschaft erforderlich	Anforderung wird bei Neubaugebieten in der Regel gut erfüllt, bei hohem Anteil an bestehenden Gebäuden häufig problematischer.
Realisierung	Die Möglichkeit für eine Etappierung besteht. Zertifizierung im Betrieb bei Realisierung von mehr als 50% der Nutzflächen.	Bei den objektbezogenen Minergie-Standards ist eine Etappierung nicht möglich.
Zielsetzungen	Die Übereinstimmung mit den Zielen der Standortgemeinde wird bei der Zertifizierung bewertet.	Damit wird die Trägerschaft auf die Bedeutung der Koordination mit der Stadt hingewiesen.

2000-Watt-Areale - Kriterien für die Zuteilung der städtischen Gebiete

Zone	Bezeichnung Gebiet	Arealfläche	geplante Nutzungen	ÖV Güteklasse	Trägerschaft	Geplante Realisierung	
59	WA	Gebiet Hallenbad	3'200	Wohnen, Arbeiten	II	offen	unklar (Zwischenutzung Neubad)

2000-Watt-Areale - Beurteilung für die Zertifizierung «2000-Watt-Areale» bedingt geeignet

	Relevant für		Umsetzbarkeit		
	Wohnen	Andere Nutzungen	einfach	mittel	schwierig
Fussverkehr					
Kurze, sichere und attraktive Wegverbindungen	X	X	X		
Plätze zum Verweilen und Ausruhen	X	X	X		
Veloverkehr					
Sichere und attraktive Wegverbindungen	X	X	X		
Ausreichende Anzahl und hohe Qualität von Veloabstellplätzen	X	X		X	
Möglichkeiten für individuelle Veloparkierung	X			X	
Umzieh-, Trocknungs- und ggf. Duschmöglichkeiten		X	X	(X)	

Autoarmes Wohnen u. Arbeiten Stadt Luzern - Erschliessungskriterien für den Fuss- u. Veloverkehr

No.	Name	ÖV-Güteklasse nach ARE ¹⁵⁰	Reduktionzone gemäss PP-Reglement	Erhöhter energetischer Gebäudestandard ¹⁵¹
1	Hallenbad Biregg (Schlüsselareal Steghof)	A/B	III	X
2	Feuerwehr (Schlüsselareal Steghof)	A/B	III	(-)

Autoarmes Wohnen u. Arbeiten Stadt Luzern - Übersicht städtische Entwicklungsareale (Ausschnitt)

Quellen Abbildungen und Text: Gebiete mit erhöhtem Gebäudestandard gemäss SIA Effizienzpfad und 2000-Watt-Areal-Zertifizierung in der Stadt Luzern; Erarbeitung Beratungsangebot und Umsetzungsunterlagen - Bericht (14.02.2014); Architektur und Energie, Beat Züsli, Luzern

Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, Grundlagen und Empfehlungen (August 2014);

Dr. Thomas Wozniak, Hochschule Luzern - Wirtschaft, Kompetenzzentrum Mobilität

Aktennotiz Parkplatzregelung (24.07.2014); Stadt Luzern, Immobilien

2000-Watt-Gesellschaft

Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale zeichnet Siedlungsgebiete aus, die ein nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung und die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.

Die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern wurde am 9. Juni 2013 in der Volksabstimmung angenommen. Darin ist für neun ausgewählte Gebiete vorgesehen, dass ein erhöhter Gebäudestandard zur Anwendung kommt. Der erhöhte Gebäudestandard richtet sich nach dem Merkblatt SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» für 2000-Watt-kompatible Bauen.

Autoarmes Wohnen

Autoarmes Wohnen und Arbeiten kann einen wichtigen Beitrag für die Arealentwicklung mit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft leisten. Autoarmes Wohnen bezeichnet Quartiere oder Siedlungen mit einer gegenüber dem Normbedarf reduzierten Anzahl an Parkplätzen von 0.2 bis 0.5 pro Wohneinheit. Das Parkieren ist in (gegebenenfalls unterirdischen) Einstellhallen oder am Rand der Siedlung konzentriert. Die Entwicklung solcher Siedlungen sollten an ein Mobilitätskonzept gekoppelt sein.

Das Stadtgebiet ist im Parkplatzreglement der Stadt Luzern in Reduktionszonen unterteilt. Diese Reduktionszonen sind anhand der Kriterien ÖV-Erschliessung, Reserven der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und Erstellungsschwierigkeiten für Parkplätze festgelegt.

Input Tiefbauamt:

Für die Berechnung der Veloabstellplätze kommen die aktuellen VSS Normen SN640 065 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» und SN640 066 «Parkieren - Projektierung von Veloparkierungsanlagen» zur Anwendung.

Aufgrund einer ersten groben Berechnung sind auf dem Areal als Richtgrösse 800 Veloabstellplätze einzuplanen. Die Anzahl variiert je nach Wohnungsgrösse und Art des Gewerbes. Für die Berechnung folgende Richtwerte angenommen:

Areal Biregg / Kleinmatt (Referenz-Projekt)

HNF Wohnen 18'841m²

HNF Gewerbe..... 3'704m²

25m² pro Zimmer (90m² NWF / 3.5-Zi-WHG)

→ 1 Velo-PP pro Zimmer

15m² pro Arbeitsplatz

→ Mitarbeiter 2 Velo-PP pro 10 Arbeitsplätze
und für Besucher 0.5 Velo-PP pro 10 Arbeitsplätze

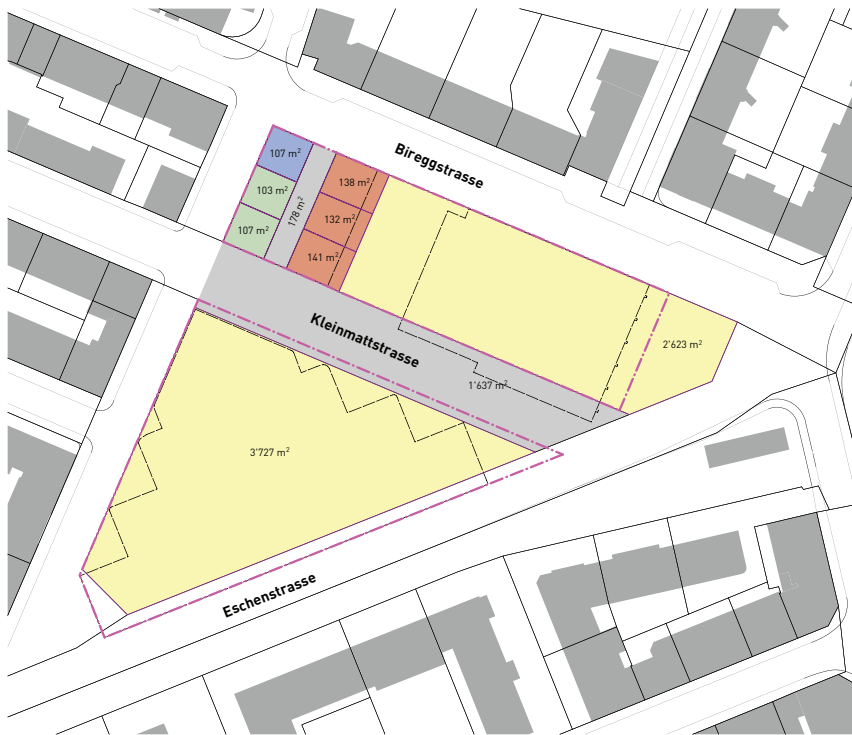
Empfehlung für städtische Entwicklungsareale:

Areal 1; Hallenbad Biregg

Unter den gegebenen Annahmen müssten laut PP-Reglement der Stadt Luzern zirka 40 bis 110 PP erstellt werden. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und relativ zentraler Lage wird empfohlen, das Minimum von zirka 40 PP nicht zu überschreiten. Im Szenario Maximales Wohnen/Minimales Arbeiten ergibt sich damit ein Stellplatzschlüssel je WE von zirka 0.35, wenn 40 PP berücksichtigt werden. Eine weitere Reduktion der PP ist unter Vorlage eines plausiblen Mobilitätskonzepts möglich. Im unmittelbaren und nahen Umfeld befinden sich aktuell bereits 3 Mobility-PP. Zu prüfen wären insbesondere die Reduktion der Pflicht-PP durch das Angebot eines zusätzlichen Carsharing-PP sowie die mögliche Unterbringung von PP in allfälligen PP-Leerständen im Umfeld. Das Areal befindet sich zudem in einem Gebiet, in dem gemäss Art. 43, Abs. 3 des neuen Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern ein erhöhter energetischer Gebäudestandard gilt. Mobilitätsenergie sollte dabei mitberücksichtigt werden.

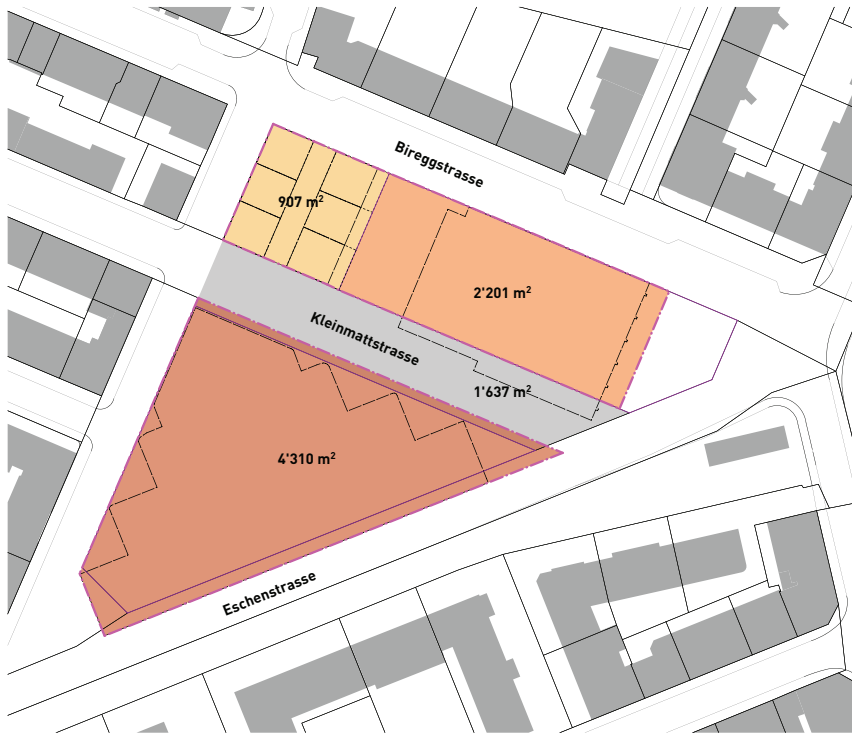
Areal 2; Feuerwehr Kleinmatt

Unter den gegebenen Annahmen müssten laut PP-Reglement der Stadt Luzern zirka 55 bis 155 PP erstellt werden. Aufgrund der guten bis sehr guten Erschliessung mit dem ÖV und relativ zentraler Lage wird empfohlen, das Minimum von zirka 55 PP nicht zu überschreiten. Die Aussagen des Areals 1 treffen auf das Areal 2 wegen unmittelbarer Angrenzung aneinander gleichermaßen zu. Eine über beide Areale gesamthafte Betrachtung und Behandlung von Massnahmen im Bereich Mobilität – auch zur Einhaltung energetischer Standards – ist in jedem Fall zu empfehlen. Dies betrifft einerseits die Unterbringung der PP und andererseits sämtliche Massnahmen im Mobilitätsmanagement. In diesem Sinne sollte ein Mobilitätskonzept zur Plausibilisierung einer weiteren Reduktion des PP-Bedarfs auch beide Areale behandeln.



- Parzellengrenze neu
- Parzellengrenze bestehend
- - - Baulinie bestehend
- - - Gebäude bestehend
- Grundstücke Stadt
- Grundstücke Schumacher
- Grundstücke Testorelli
- Grundstück Brunner-Bürcki
- Strassenparzelle

Grundstücke: Eigentumsverhältnisse und Grundstücksflächen



- Parzellengrenze neu
- Parzellengrenze alt
- Parzellengrenze bestehend
- - - Baulinie bestehend
- - - Gebäude bestehend
- Baufeld A (Kleinmatt Feuerwehr)
- Baufeld B (Hallenbad Biregg)
- Baufeld C (Private Eigentümer)
- Strassenparzelle

Grundstücke: Anrechnungsfähige Grundstücksfläche nach geltender Bau- und Zonenordnung (BZO)

Quelle Text:

Pflichtenheft Machbarkeitsstudie Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt (2014); Stadt Luzern Immobilien

Soziale Durchmischung

Bei der Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt soll entsprechend der Wohnraumpolitik der Stadt Luzern eine soziale Durchmischung durch ein vielfältiges Angebot an Wohnräumen und eine hochwertige Aussenraumgestaltung ermöglicht werden. Dabei bietet das Grundstück des ehemaligen Hallenbads aufgrund seiner Bautiefe von rund 30 Metern die Möglichkeit neue Wohnformen (z.B. ein Mehrgenerationenhaus) zu entwickeln.

Etapmierbarkeit und Entwicklung mit den Privaten

Mittels dieser Machbarkeitsstudie soll das Potenzial aufgezeigt werden, das bei einer gemeinsamen Betrachtung der beiden städtischen Grundstücke (A+B) und den Grundstücken privater Eigentümer (C) entstehen kann. Dabei ist zu prüfen, ob es sinnvoll ist, die Kleinmattstrasse und oder die Eschenstrasse in den Perimeter mit einzubeziehen und zu bebauen. Ebenso soll das Potenzial einer unabhängigen baulichen Entwicklung der beiden Teilareale aufgezeigt werden.

Ein wesentliches Ziel der Studie ist die Beantwortung der Frage, ob die drei Baufelder (A, B+C) einzeln oder zusammen entwickelt werden sollen. Diese Frage zu klären ist entscheidend für die Landwertermittlung.

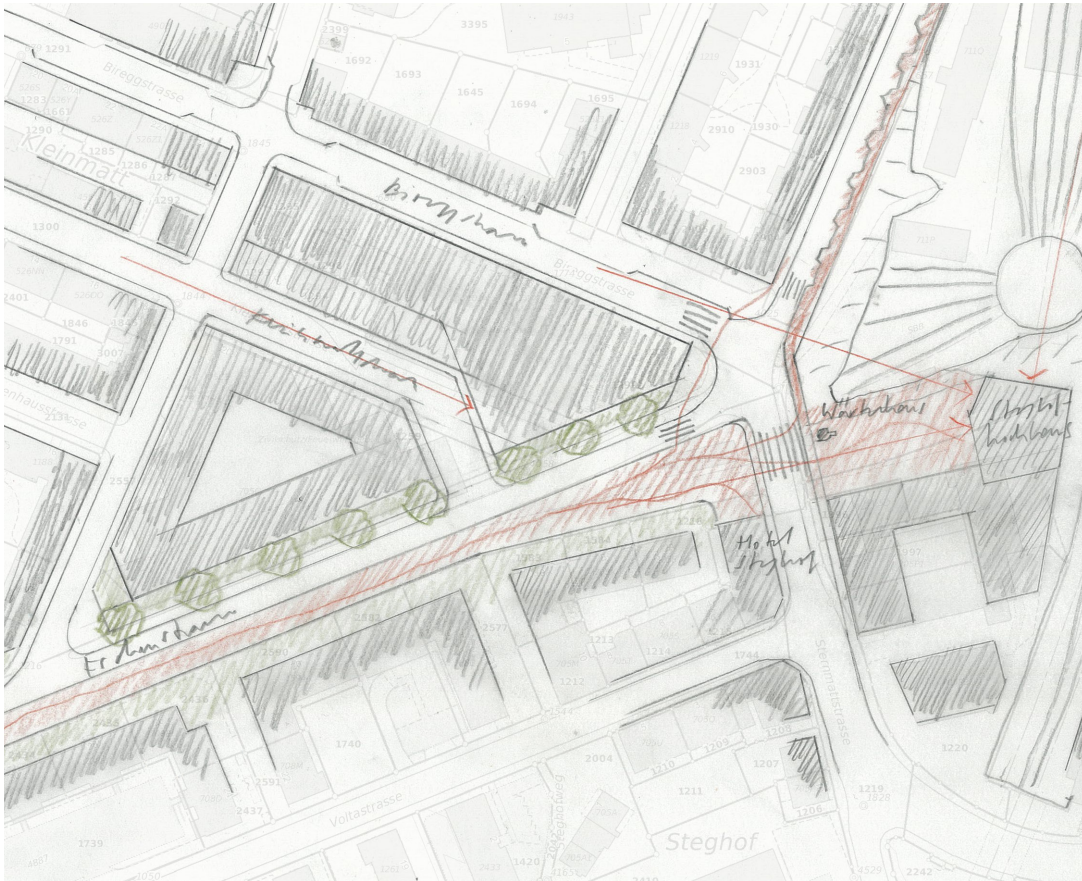
Input Immobilien:

Im Zusammenhang mit der Steghof-Studie wurden mit den privaten Grundeigentümern bilaterale Gespräche geführt und diese über die Entwicklungsabsichten der Stadt Luzern informiert.

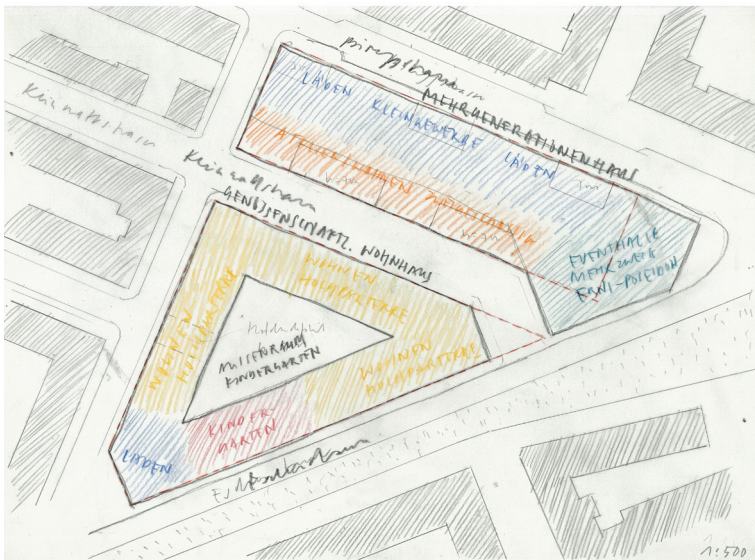
Die in die Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt involvierten drei Parteien sind grundsätzlich an einer gemeinsamen Entwicklung interessiert. Die Bausubstanz auf diesen Grundstücken wird von den Grundeigentümern als schlecht deklariert und es besteht in den kommenden fünf bis zehn Jahren ein Handlungsbedarf zur Veränderung. Eine Reduktion von drei auf zwei Grundeigentümer ist vorstellbar.

Die Baufelder B+C sollen in der Machbarkeitsstudie zusammen als ein Teilareal gedacht werden, wobei den privaten Grundeigentümern entsprechend der aktuellen Situation Flächenanteile zugesprochen werden.

Aufgrund der Annahme, dass Gewerbefläche in diesem Gebiet schwierig zu vermieten/zu verkaufen ist, wünschen die privaten Eigentümer ein Maximum an Wohnnutzung.



Städtebaulichen Grundabsichten (vgl. Text rechts) und Langsamverkehrsachse als linearer Park (genordet) 1:2000



Nutzungsdispositiv Erdgeschoss (genordet) 1:2000

Variantenstudien

Referenzprojekt und Variantengruppen

Ausgehend von der städtebaulichen Analyse und auf Basis der hier wiedergegebenen Grundlagen wurden für das Areal Biregg/Kleimatt städtebauliche Bebauungsformen erarbeitet. Diese Variantenstudien umfassten neben dem Entwurf von Gebäudevolumen erste Überlegungen zum Aussenraum, der Erschliessung sowie zur Nutzungsdisposition. Neben einer qualitativen, städtebaulichen Bewertung erfolgte eine quantitative Beurteilung anhand von Flächenauszügen und Dichteberechnungen (AZ und ÜZ).

Referenzprojekt (baurechtskonform)

(Die Typologie der Zeile mit grosser Bautiefe (ca. 30m) orientiert sich am Projekt Wohn- und Geschäftshaus Badenerstrasse 380, Zürich von pool Architekten, Zürich)

Gruppe 1 (baurechtskonform)

Variante 1.1 | Zeile und Blockrand
Variante 1.2 | Kamm und Blockrand
Variante 1.3 | Zeilenbebauung

Gruppe 2 (Grossform)

Variante 2.1 | Blockrand
Variante 2.2 | Blockrand m. städtischem Platz
Variante 2.3 | Blockrand m. Quartierplatz

Variantengruppe 3 (Kopfausbildung)

Variante 3.1 | Zeile und Blockrand
Variante 3.2 | Riegel und Blockrand
Variante 3.3 | Riegel und Blockrand
Variante 3.3 | Kamm und Blockrand

Variantengruppe 4 (raumbildende Struktur)

Variante 4.1 | Mäander und Höfe
Variante 4.2 | Zeile mit Platz und Blockrand

Variante 5 | Blockrandbebauung und Solitär

Variante 6 | Dreigeschossige Teppichstruktur

Variante 7 | Ensemble dreier Baukörper

Hier abgebildet werden sieben Varianten mit teilweise mehreren Untervarianten (vgl. Auflistung links). Zudem wurde ein Referenzprojekt erarbeitet, das baurechtskonform und «pragmatisch» abbildet, was «möglich» ist und der quantitativen Vergleichbarkeit der verschiedenen Ansätze dient.

Städtebauliche Absichten

Drei wesentliche, städtebauliche Absichten, die der Mehrzahl der Vorschläge zugrunde liegen, sind hervorzuheben: Erstens wird vorgeschlagen, die Bebauungsflucht des Baufeldes A an der Eschenstrasse auf die Flucht der angrenzenden Blöcke anzugleichen respektive zurückzusetzen, um den Strassenraum in seinem Querschnitt durchgehend gleichbleibend zu halten. Diese Absicht wurde im Verlauf der Projektentwicklung (unter anderem durch die Stadtbaukommission) in Frage gestellt, weshalb in den Empfehlungen die Baulinie in ihrer heutigen Lage beibehalten wird. Das dereinst zu realisierende Projekt soll zeigen, ob eine Angleichung der Bauflucht oder eine leichte Verengung des Strassenprofils richtig ist. In dieser Studie wurden schliesslich beide Varianten untersucht (vgl. Projekte).

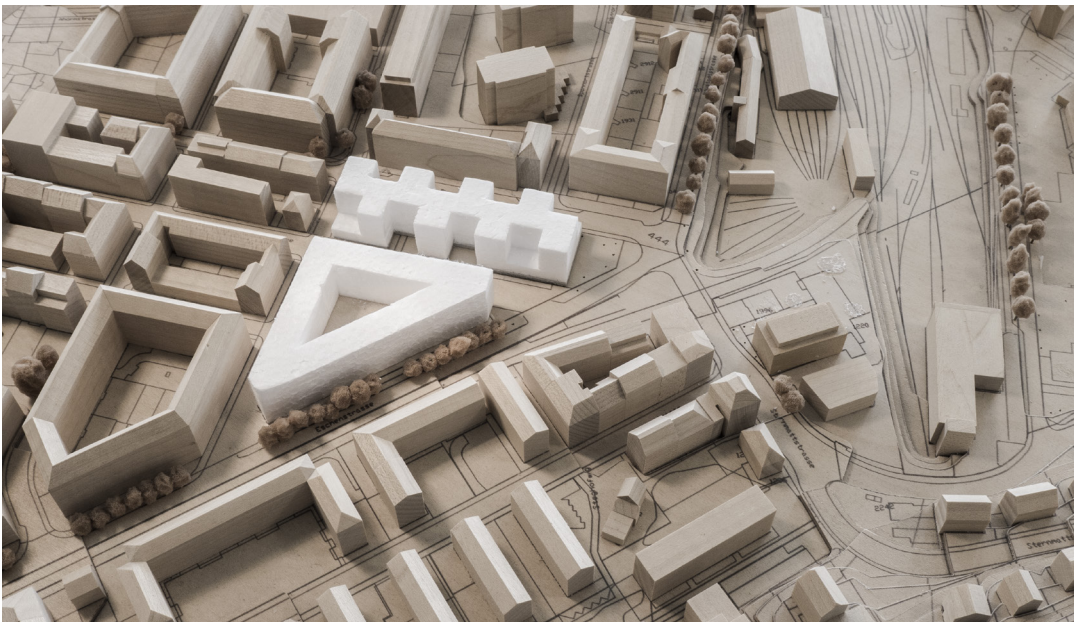
Zweitens wird vorgeschlagen, den Bebauungsperimeter des Baufeldes B zur Kreuzung Biregg- und Eschenstrasse hin zu erweitern, um den Richtungswechsel der Langsamverkehrsachse räumlich zu begleiten und zu fassen. Dabei spielte auch die Überlegung eine Rolle, dass ein Platz beim angedachten Steghof-Hochhaus zusammen mit dem Freiraum des Trassees der Langsamverkehrsachse ausreichend öffentlichen Aussenraum schaffen würde und quasi in der Kehle des «Knies» ein weiterer Platzraum(-teil) spannungslos bliebe.

Die dritte Überlegung schliesst an die zweite an und sieht vor, die Kleinmattstrasse an ihrem Anschluss an die Eschenstrasse zu kröpfen (analog der Ulmenstrasse), um die strassenbegleitende (Stirn-)Fassade des Baufeldes B an der Eschenstrasse zu verlängern. In einer Variante besteht diese Kröpfung in einem eigentlichen Richtungswechsel der Kleimattstrasse, die für die Baufelder A und B ähnliche Bedingungen (bspw. für Blockrandbebauungen) schaffen würde.

Auf der Ebene der Erdgeschossnutzung wurden bereits in den Variantenstudien erste Nutzungsdispositionen geprüft. Hier hervorzuheben ist die Idee einer «Aktionshalle», die in einer transformierten Art die heutige Neubad-Nutzung als wichtiges kulturelles Element im Quartier fortsetzen könnte.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Referenzprojekt

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	konform	konform	konform	
Überbauungsziffer	0.77	0.68	0.89	
Dichte (AZ)	3.38	3.46	3.28	
Grundstücksfläche	7'840 m ²	4'310 m ²	3'530 m ²	
eingezonte GSF	7'418 m ²	4'310 m ²	3'108 m ²	
oberirdische GF	29'512 m ²	17'526 m ²	11'986 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	100%			
HNF Wohnen	18'445 m ²	10'954 m ²	7'491 m ²	
HNF Gewerbe	3'689 m ²	2'191 m ²	1'498 m ²	
Anzahl Wohnungen	194	115	79	
Etappierbarkeit		ja	schwieriger	schwieriger

Qualitative Kriterien

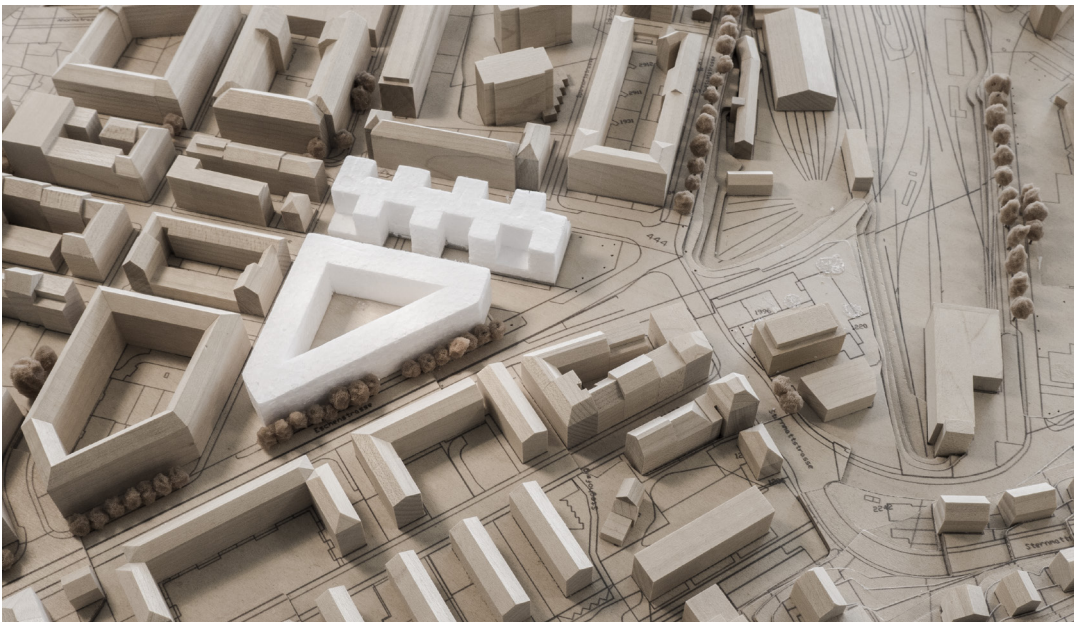
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt; Volumen springen über die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse hinaus; das Ende der Kleinmattstrasse ist undefiniert
Baulinien	Volumen beziehen sich auf die Baulinien
Lärmschutz (ES III)	Volumen auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Versetzte Volumen beim Riegelbau reduzieren die Bautiefe (eher schwierige Belichtung)
Freiräume	Mit dem Freiraum auf dem Baufeld B (Hallenbad) wird ein zusätzlicher Platz zum «Steghof-Platz» geschaffen; Verbindung über die Bireggstrasse; die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof

Bewertung

Das Referenzprojekt ist eine baurechtskonforme und «pragmatische» Abbildung dessen, was gemäss der neuen BZO (Genehmigung vom Regierungsrat des Kanton Luzern im Juni 2014) «möglich» ist und dient der quantitativen Vergleichbarkeit der verschiedenen Ansätze. Die Typologie der Zeile mit grosser Bautiefe (ca. 30m) orientiert sich am Projekt Wohn- und Geschäftshaus an der Badenerstrasse 380 in Zürich von pool Architekten, Zürich.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 1.1 | Zeile und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	konform	konform	konform	
Überbauungsziffer	0.73	0.63	0.86	
Dichte (AZ)	3.24	3.22	3.28	
Grundstücksfläche	7'840 m ²	4'310 m ²	3'530 m ²	
eingezonte GSF	7'418 m ²	4'310 m ²	3'108 m ²	
oberirdische GF	28'309 m ²	16'302 m ²	12'007 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	96% -1'203 m ²	-1'224 m ²	21 m ²	
HNF Wohnen	17'693 m ²	10'189 m ²	7'504 m ²	
HNF Gewerbe	3'539 m ²	2'038 m ²	1'501 m ²	
Anzahl Wohnungen	186	107	79	
Etappierbarkeit		ja	schwieriger	schwieriger

Qualitative Kriterien

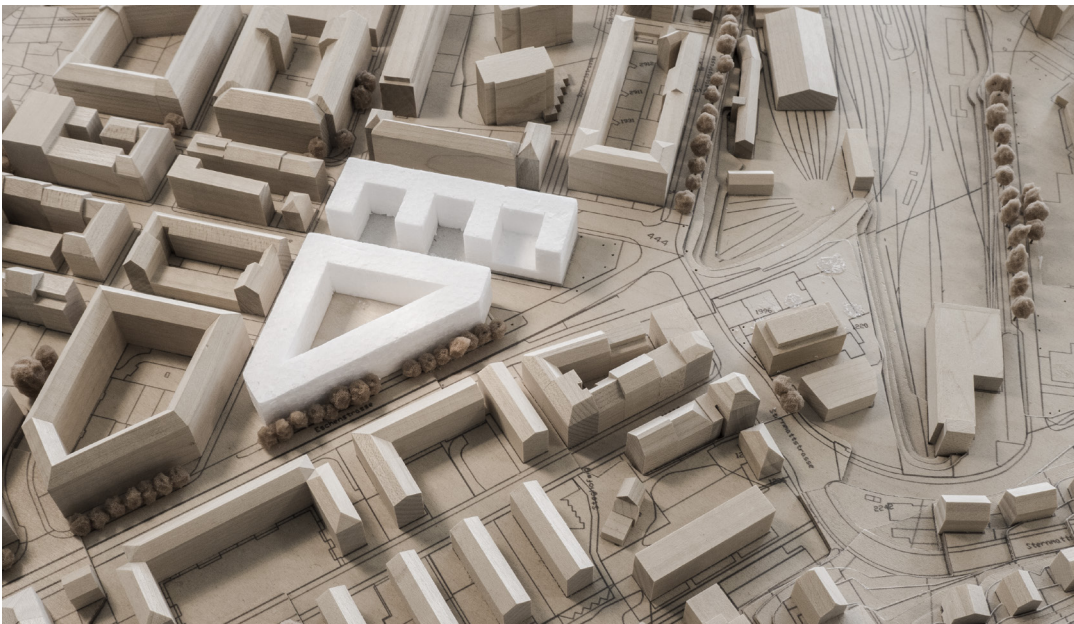
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; das Ende der Kleinmattstrasse ist undefiniert
Baulinien	Rücksprung der Volumen auf die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse; Unterschreitung des Baubereichs
Lärmschutz (ES III)	Volumen auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Versetzte Volumen beim Rieglebau reduzieren die Bautiefe ab dem 1. Obergeschoss (eher schwierige Belichtung)
Freiräume	Mit dem Freiraum auf dem Baufeld B (Hallenbad) wird ein zusätzlicher Platz zum «Steghof-Platz» geschaffen; Verbindung über die Bireggstrasse; die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof

Bewertung

Der Ansatz weist stadträumliche Defizite im Bereich der Kreuzung Biregg-/ Eschenstrasse sowie bei der Einmündung der Kleinmattstrasse in die Eschenstrasse auf («Mehrfaches Rückstufen von Gebäudestirnen»).



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 1.2 | Kamm und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	konform	konform	konform	
Überbauungsziffer	0.69	0.62	0.77	
Dichte (AZ)	3.31	3.17	3.51	
Grundstücksfläche	7'840 m ²	4'310 m ²	3'530 m ²	
eingezonte GSF	7'418 m ²	4'310 m ²	3'108 m ²	
oberirdische GF	28'916 m ²	16'092 m ²	12'824 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	98% -596 m ²	-1'434 m ²	838 m ²	
HNF Wohnen	17'693 m ²	10'189 m ²	8'015 m ²	
HNF Gewerbe	3'539 m ²	2'038 m ²	1'603 m ²	
Anzahl Wohnungen	190	106	84	
Etappierbarkeit		ja	einfacher	einfacher

Qualitative Kriterien

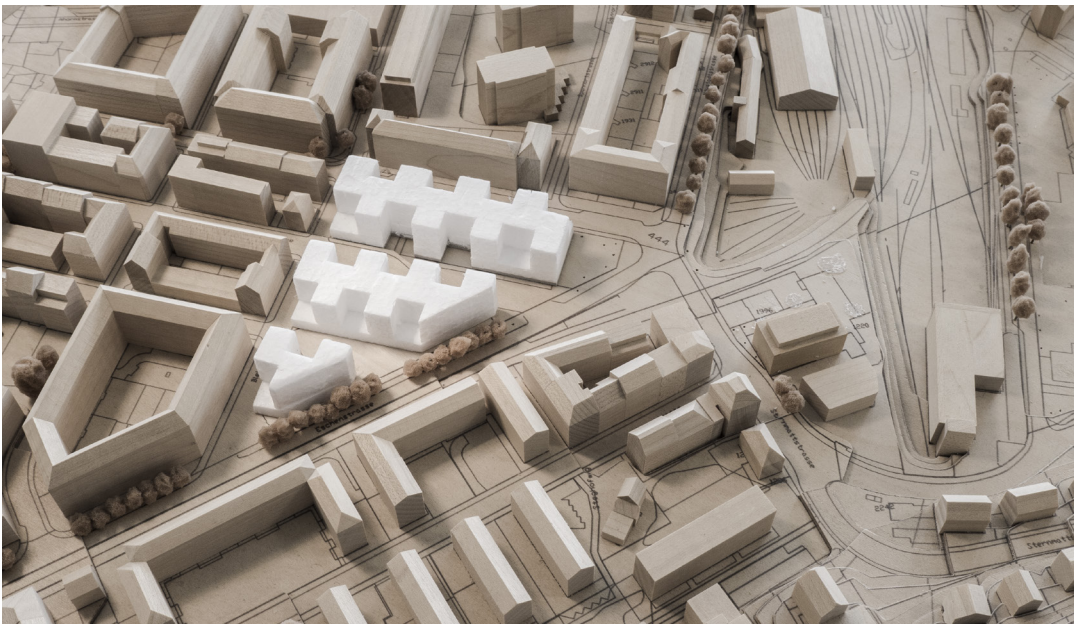
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; das Ende der Kleinmattstrasse ist undefiniert
Baulinien	Rücksprung der Volumen auf die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse; Unterschreitung des Baubereichs
Lärmschutz (ES III)	Volumen (Kamm) auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Kammtypologie beim Rieglebau schafft eine gute Belichtung
Freiräume	Mit dem Freiraum auf dem Baufeld B (Hallenbad) wird ein zusätzlicher Platz zum «Steghof-Platz» geschaffen; Verbindung über die Bireggstrasse; die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof

Bewertung

Der Ansatz weist stadträumliche Defizite im Bereich der Kreuzung Biregg-/ Eschenstrasse sowie bei der Einmündung der Kleinmattstrasse in die Eschenstrasse auf («Mehrfaches Rückstufen von Gebäudestirnen»).



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 1.3 | Zeilenbebauung

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	konform	konform	konform	
Überbauungsziffer	0.73	0.64	0.84	
Dichte (AZ)	2.65	2.25	3.20	
Grundstücksfläche	7'840 m ²	4'310 m ²	3'530 m ²	
eingezonte GSF	7'418 m ²	4'310 m ²	3'108 m ²	
oberirdische GF	23'105 m ²	11'416 m ²	11'689 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	78% -6'408 m ²	-6'111 m ²	-297 m ²	
HNF Wohnen	14'441 m ²	7'135 m ²	7'306 m ²	
HNF Gewerbe	2'888 m ²	1'427 m ²	1'461 m ²	
Anzahl Wohnungen	152	75	77	
Etappierbarkeit		ja	schwieriger	schwieriger

Qualitative Kriterien

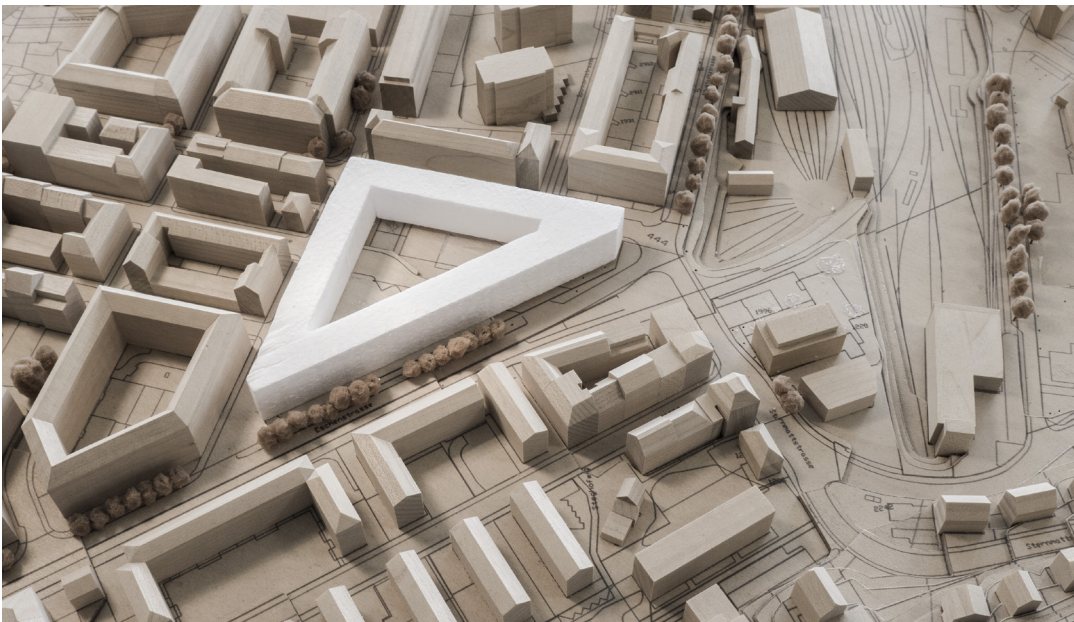
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird in einer neuen Interpretation weitergeführt; Einführung durchgehend neuer Bautypen; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; das Ende der Verbindungsstrassen ist undefiniert
Baulinien	Rücksprung der Volumen auf die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse; Unterschreitung des Baubereichs
Lärmschutz (ES III)	Volumen auf den Grundstücken B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Riegelbauten mit versetzten Volumen reduzieren die Bautiefe ab dem 1. Obergeschoss (durchgehend eher schwierige Belichtung)
Freiräume	Mit dem Freiraum auf dem Baufeld B (Hallenbad) wird ein zusätzlicher Platz zum «Steghof-Platz» geschaffen; Verbindung über die Bireggstrasse; Quartierverbindung über die Querstrassen mit der Eschenstrasse; keine Aussenräume auf dem Baufeld A

Bewertung

Der Ansatz weist stadträumliche Defizite im Bereich der Kreuzung Biregg-/ Eschenstrasse sowie bei der Einmündung der Kleinmattstrasse in die Eschenstrasse auf («Mehrfaches Rückstufen von Gebäudestirnen»). Der kleinste Baukörper im Süden ist vor dem Hintergrund der Quartiersstruktur städtebaulich unverständlich. Die Variante fällt zudem hinsichtlich der zu realisierenden Dichte (Referenzprojekt) stark ab.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 2.1 Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	nicht konform	nicht konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.64			
Dichte (AZ)	3.26			
Grundstücksfläche	8'955 m ²			
eingezonte GSF	8'476 m ²			
oberirdische GF	32'501 m ²			
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	110% 2'989 m ²			
HNF Wohnen	20'313 m ²			
HNF Gewerbe	4'063 m ²			
Anzahl Wohnungen	214			
Etappierbarkeit	nein	nein	nein	nein

Qualitative Kriterien

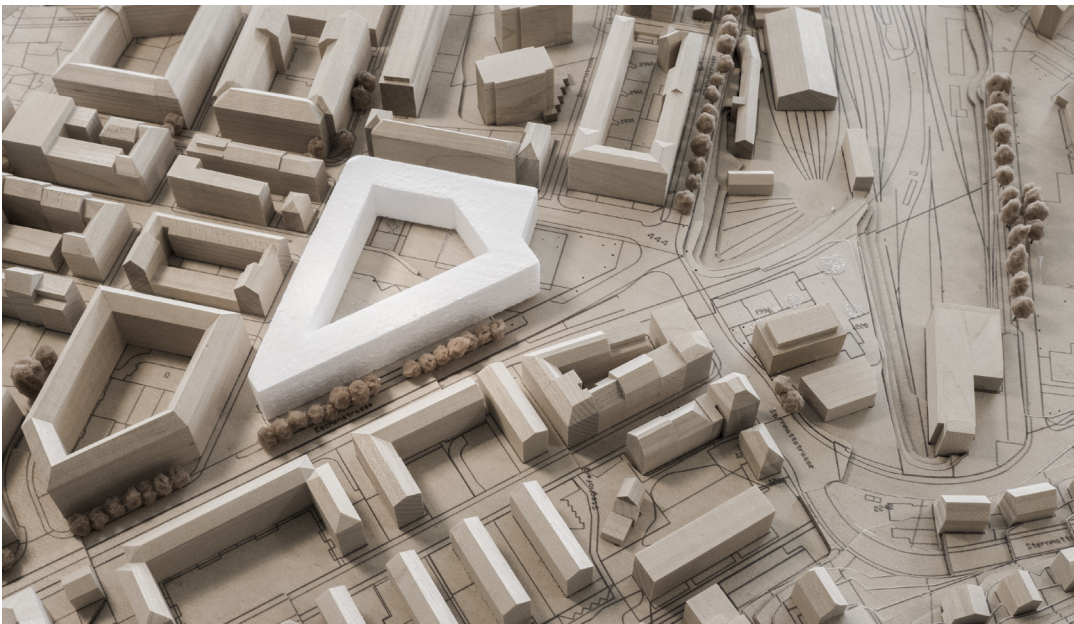
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt, Block allerdings eher gross; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; klare Fassung der Eschenstrasse
Baulinien	Baulinienverletzung auf allen drei Baufeldern; Bebauung der Kleinmattstrasse; Einzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 2'782 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 2'784'000
Lärmschutz (ES III)	guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen
Freiräume	Grosser, vielfältig nutzbarer Innenhof

Bewertung

Der «grosse Blockrand» sprengt die gewachsene Struktur der unmittelbaren Umgebung und die Kleinmattstrasse als öffentliche Wegverbindung wird verschlossen.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 2.2 | Blockrand mit städtischem Platz

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	nicht konform	nicht konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.57			
Dichte (AZ)	2.89			
Grundstücksfläche	8'955 m ²			
eingezonte GSF	8'476 m ²			
oberirdische GF	28'814 m ²			
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	98% -698 m ²			
HNF Wohnen	18'009 m ²			
HNF Gewerbe	3'602 m ²			
Anzahl Wohnungen	190			
Etappierbarkeit	nein	nein	nein	nein

Qualitative Kriterien

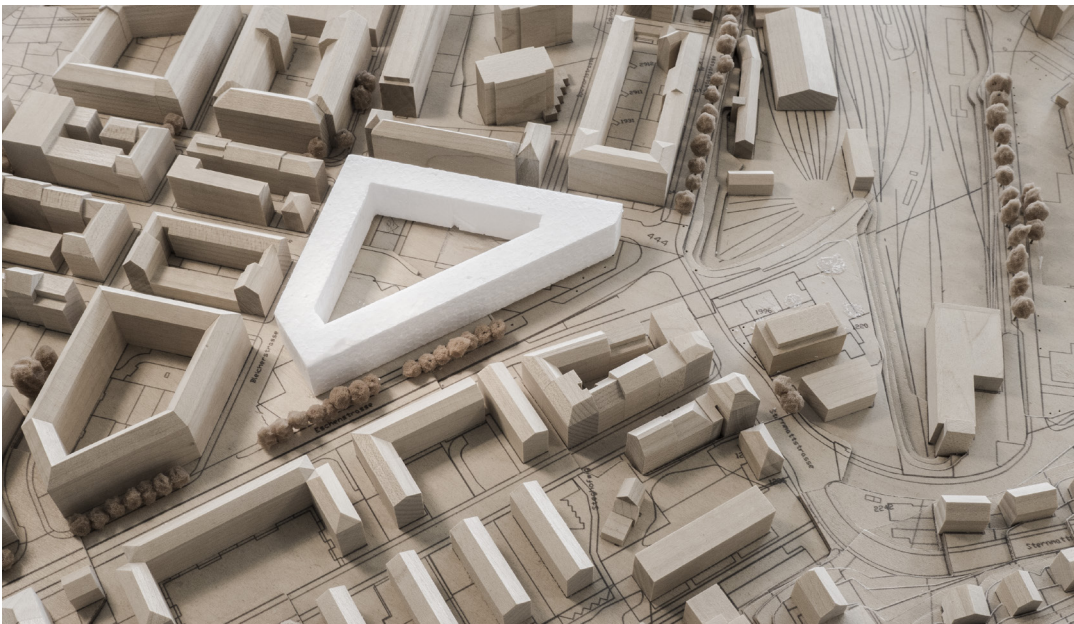
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt, Block allerdings eher gross; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; klare Fassung der Eschenstrasse; Platz
Baulinien	Baulinienverletzung auf allen drei Baufeldern; Bebauung der Kleinmattstrasse; Einzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 2'782 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 2'784'000
Lärmschutz (ES III)	guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen
Freiräume	Grosser, vielfältig nutzbarer Innenhof; Platz zum Steghof hin

Bewertung

Der «grosse Blockrand» sprengt die gewachsene Struktur der unmittelbaren Umgebung und die Kleinmattstrasse als öffentliche Wegverbindung wird verschlossen. Die Platzausbildung im Scheitel von Biregg- und Eschenstrasse entspricht nicht in den hier geäusserten städtebaulichen Absichten.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 2.3 | Blockrand mit Quartierplatz

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	nicht konform	nicht konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.58			
Dichte (AZ)	2.89			
Grundstücksfläche	8'955 m ²			
eingezonte GSF	8'476 m ²			
oberirdische GF	29'669 m ²			
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	101% 157 m ²			
HNF Wohnen	18'543 m ²			
HNF Gewerbe	3'709 m ²			
Anzahl Wohnungen	195			
Etappierbarkeit	nein	nein	nein	nein

Qualitative Kriterien

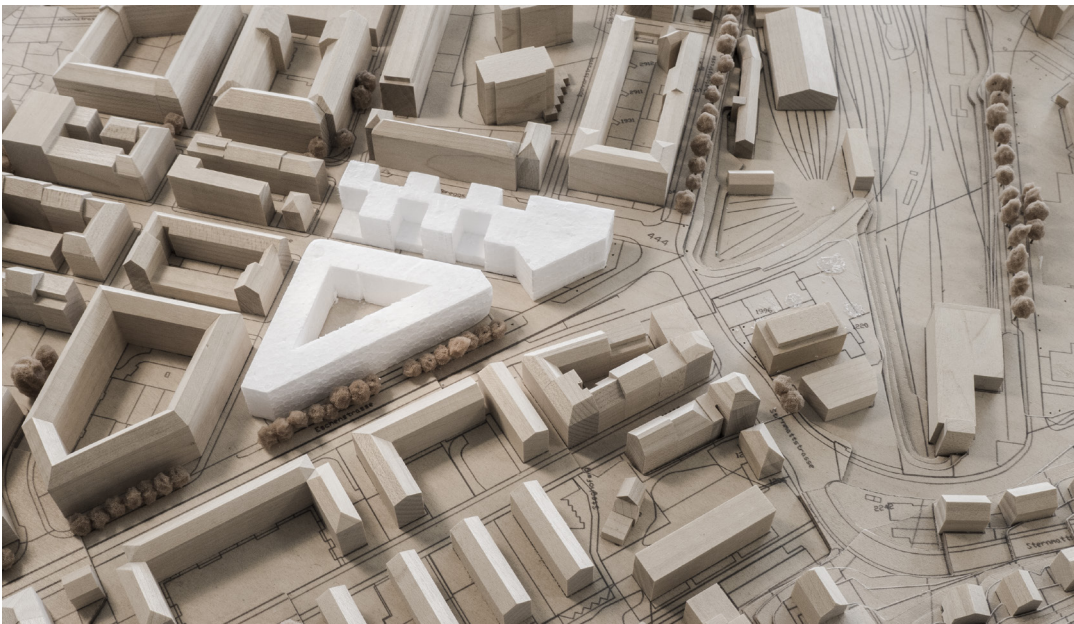
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt, Block allerdings eher gross; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; klare Fassung der Eschenstrasse; Platz
Baulinien	Baulinienverletzung auf allen drei Baufeldern; Bebauung der Kleinmattstrasse; Einzoning und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 2'782 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 2'784'000
Lärmschutz (ES III)	guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen
Freiräume	Grosser, vielfältig nutzbarer Innenhof; kleiner Platz Bleicherstrasse / Eschenstrasse

Bewertung

Der «grosse Blockrand» sprengt die gewachsene Struktur der unmittelbaren Umgebung und die Kleinmattstrasse als öffentliche Wegverbindung wird verschlossen. Die räumlichen Qualitäten des «Quartierplatzes» sind fraglich.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 3.1 | Zeile und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.82	0.76	0.89	
Dichte (AZ)	3.83	3.87	3.79	
Grundstücksfläche	7'546 m ²	3'851 m ²	3'695 m ²	
eingezonte GSF	7'063 m ²	3'552 m ²	3'511 m ²	
oberirdische GF	31'816 m ²	16'181 m ²	15'635 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	108% 2'303 m ²	-1'346 m ²	3'649 m ²	
HNF Wohnen	19'885 m ²	10'113 m ²	9'772 m ²	
HNF Gewerbe	3'977 m ²	2'023 m ²	1'954 m ²	
Anzahl Wohnungen	209	106	103	
Etappierbarkeit		ja	schwieriger	schwieriger

Qualitative Kriterien

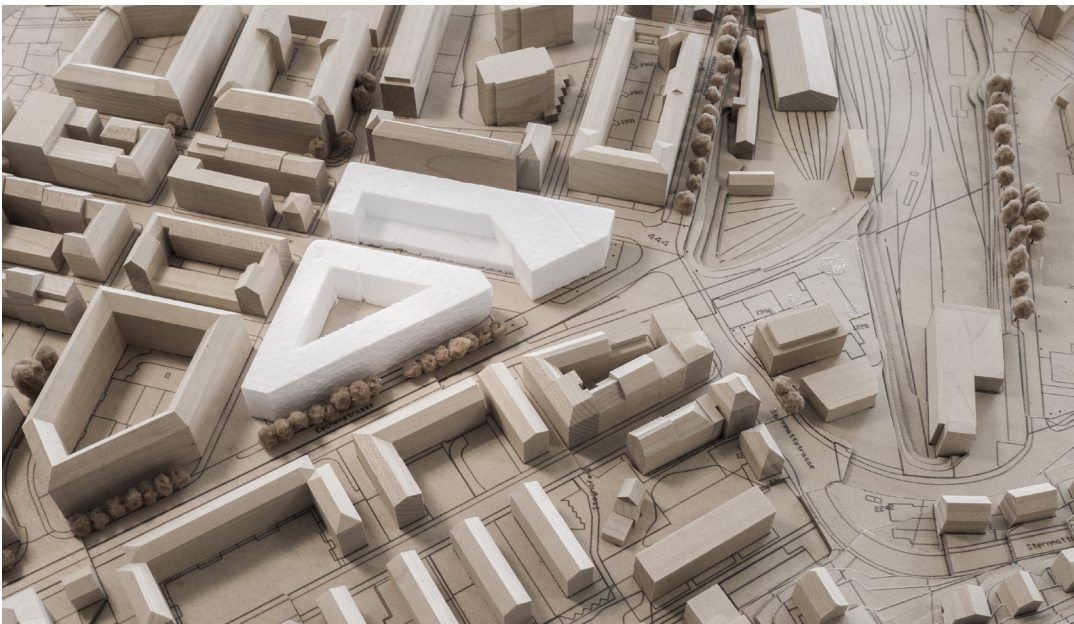
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt und komplettiert; Volumen führen die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse weiter; harmonische Weiterführung der Gebäudeflucht von der Neustadtstrasse; Abkröpfung der Kleinmattstrasse
Baulinien	Baulinienverletzung auf dem Baufeld B und Bebauung der Kleinmattstrasse; geringfügige Strassen- und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 529 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 529'000
Lärmschutz (ES III)	Volumen auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Versetzte Volumen beim Rieglebau reduzieren die Bautiefe ab dem 1. Obergeschoss (eher schwierige Belichtung)
Freiräume	Die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof; öffentlicher Raum wird bei «Steghof-Hochhaus» und auf Langsamverkehrsachse realisiert

Bewertung

Die vorgefundene Struktur wird durch die Bebauung auf eine selbstverständliche Art und Weise weiterentwickelt und das Quartier zur Eschenstrasse hin komplettiert. Die Bebauung setzt sich aus einem Blockrandgebäude, das in seinen Dimensionen verwandt ist zu angrenzenden Blockrändern, sowie einem spezifischeren Bautypen, der das Potential der grossen Bautiefe zwischen Kleinmatt- und Bireggstrasse nutzt, zusammen.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 3.2 | Riegel und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.85	0.76	0.95	
Dichte (AZ)	3.75	3.87	3.62	
Grundstücksfläche	7'546 m ²	3'851 m ²	3'695 m ²	
eingezonte GSF	7'063 m ²	3'552 m ²	3'511 m ²	
oberirdische GF	31'149 m ²	16'181 m ²	14'968 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	106% 1'636 m ²	-1'346 m ²	2'982 m ²	
HNF Wohnen	19'468 m ²	10'113 m ²	9'355 m ²	
HNF Gewerbe	3'894 m ²	2'023 m ²	1'871 m ²	
Anzahl Wohnungen	205	106	99	
Etappierbarkeit		ja	einfacher	einfacher

Qualitative Kriterien

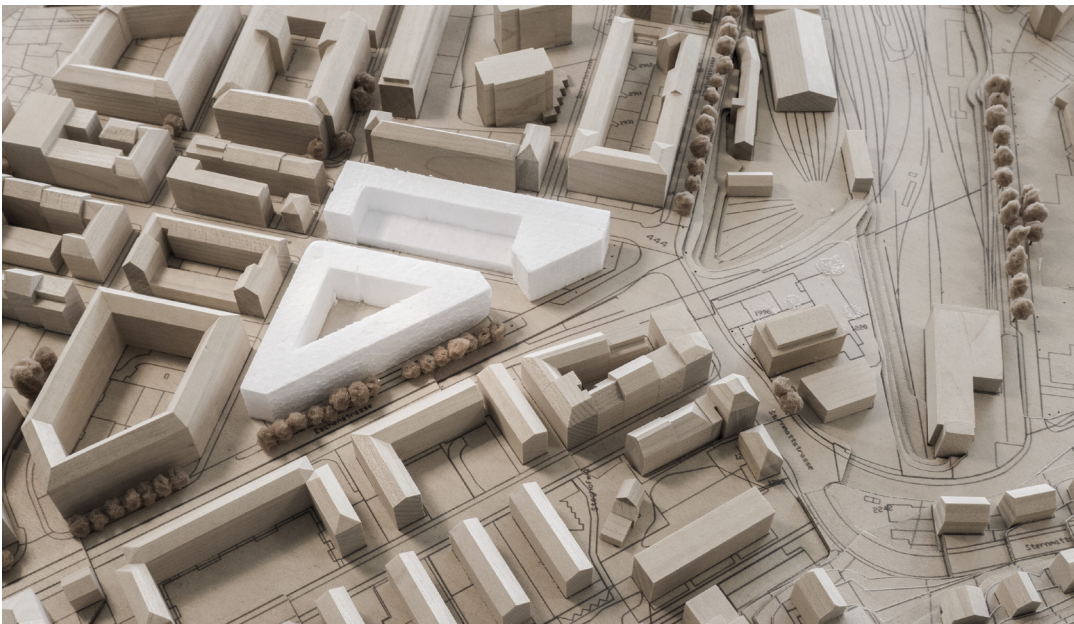
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt und komplettiert; Volumen führen die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse weiter; harmonische Weiterführung der Gebäudeflucht von der Neustadtstrasse; Abkrüpfung der Kleinmattstrasse
Baulinien	Baulinienverletzung auf dem Baufeld B und Bebauung der Kleinmattstrasse; geringfügige Strassen- und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 529 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 529'000
Lärmschutz (ES III)	Volumen (Riegel) auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Reduzierung der Bautiefe des Riegelbaus in den oberen Geschossen mit Wohnnutzung
Freiräume	Die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof; öffentlicher Raum wird bei «Steghof-Hochhaus» und auf Langsamverkehrsachse realisiert

Bewertung

Im Unterschied zu Variante 3.1 ist das Volumen auf dem Baufeld B+C grundsätzlich einfacher zu organisieren, im Strassenraum aber vermutlich weniger signifikant.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 3.3 | Riegel und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.85	0.76	0.95	
Dichte (AZ)	3.73	3.87	3.58	
Grundstücksfläche	7'546 m ²	3'851 m ²	3'695 m ²	
eingezonte GSF	7'063 m ²	3'552 m ²	3'511 m ²	
oberirdische GF	30'968 m ²	16'181 m ²	14'787 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	105% 1'455 m ²	-1'346 m ²	2'801 m ²	
HNF Wohnen	19'355 m ²	10'113 m ²	9'242 m ²	
HNF Gewerbe	3'871 m ²	2'023 m ²	1'848 m ²	
Anzahl Wohnungen	204	106	98	
Etappierbarkeit		ja	einfacher	einfacher

Qualitative Kriterien

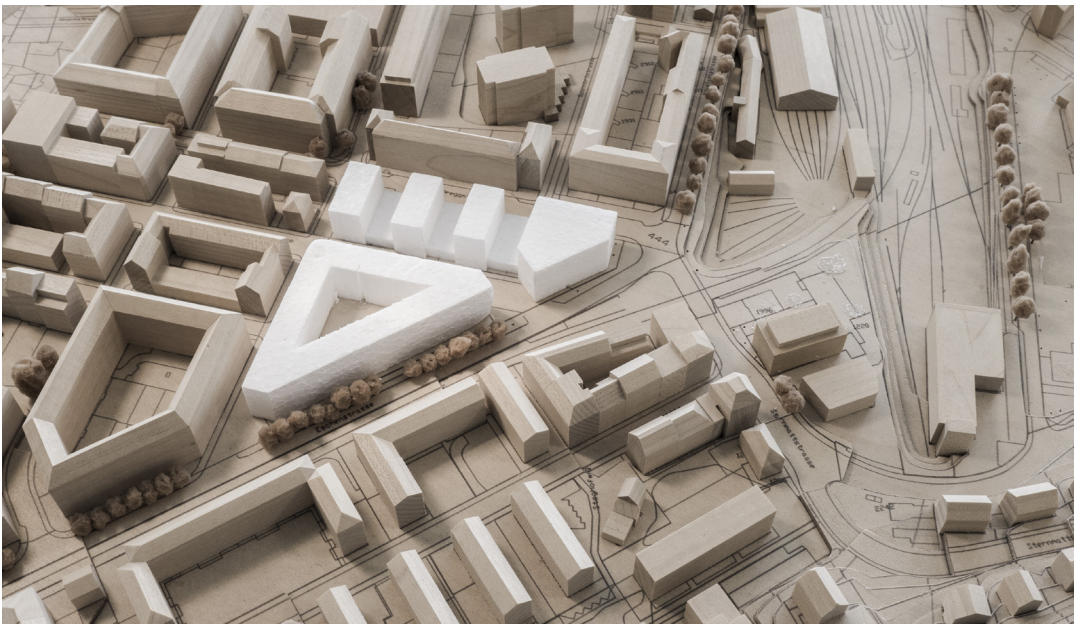
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt und komplettiert; Volumen führen die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse weiter; harmonische Weiterführung der Gebäudeflucht von der Neustadtstrasse; Abkrüpfung der Kleinmattstrasse
Baulinien	Baulinienverletzung auf dem Baufeld B und Bebauung der Kleinmattstrasse; geringfügige Strassen- und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 529 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 529'000
Lärmschutz (ES III)	Volumen (U) auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Reduzierung der Bautiefe des Riegelbaus in den oberen Geschossen mit Wohnnutzung
Freiräume	Die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof; öffentlicher Raum wird bei «Steghof-Hochhaus» und auf Langsamverkehrsachse realisiert

Bewertung

Im Unterschied zu Variante 3.1 ist das Volumen auf dem Baufeld B+C grundsätzlich einfacher zu organisieren, im Strassenraum aber vermutlich weniger signifikant.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 3.4 | Kamm und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.85	0.76	0.94	
Dichte (AZ)	3.74	3.87	3.61	
Grundstücksfläche	7'546 m ²	3'851 m ²	3'695 m ²	
eingezonte GSF	7'063 m ²	3'552 m ²	3'511 m ²	
oberirdische GF	31'101 m ²	16'181 m ²	14'920 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	105% 1'588 m ²	-1'346 m ²	2'934 m ²	
HNF Wohnen	19'438 m ²	10'113 m ²	9'325 m ²	
HNF Gewerbe	3'888 m ²	2'023 m ²	1'865 m ²	
Anzahl Wohnungen	205	106	99	
Etappierbarkeit		ja	schwieriger	schwieriger

Qualitative Kriterien

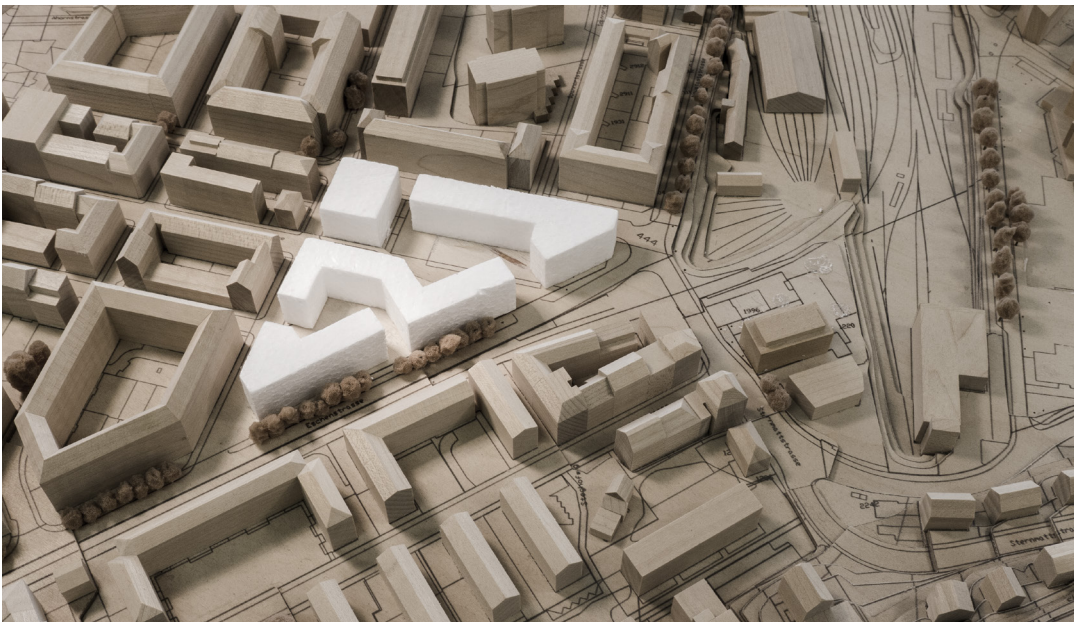
Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird weitergeführt und komplettiert; Volumen führen die Gebäudeflucht entlang der Eschenstrasse weiter; harmonische Weiterführung der Gebäudeflucht von der Neustadtstrasse; Abkröpfung der Kleinmattstrasse
Baulinien	Baulinienverletzung auf dem Baufeld B und Bebauung der Kleinmattstrasse; geringfügige Strassen- und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 529 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 529'000
Lärmschutz (ES III)	Volumen (Kamm) auf den Baufeldern B und C reagieren bedingt auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse
Belichtung	Blockrandbebauung mit Innenhof; Kamm-Typologie in den oberen Geschossen mit Wohnnutzung
Freiräume	Die Eschenstrasse wird durch den Kindergarten und die Gewerbenutzung miteinbezogen; privater Aussenraum im Hof; öffentlicher Raum wird bei «Steghof-Hochhaus» und auf Langsamverkehrsachse realisiert

Bewertung

Im Unterschied zu Variante 3.1 löst das Volumen auf dem Baufeld B+C das Potential des Grundstückszuschnittes nicht ein. Die serielle Stellung von kurzen Querscheiben ist im Gestus zu «modernistisch» und kann nicht überzeugen.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 4.1 | Mäander und Höfe

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.66	0.67	0.65	
Dichte (AZ)	3.36	3.41	3.30	
Grundstücksfläche	8'200 m ²	4'532 m ²	3'668 m ²	
eingezonte GSF	7'313 m ²	3'821 m ²	3'492 m ²	
oberirdische GF	28'872 m ²	15'324 m ²	13'548 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	98% -640 m ²	-2'202 m ²	1'562 m ²	
HNF Wohnen	18'046 m ²	9'578 m ²	8'468 m ²	
HNF Gewerbe	3'610 m ²	1'916 m ²	1'694 m ²	
Anzahl Wohnungen	190	101	89	
Etappierbarkeit	ja	ja	ja	ja

Qualitative Kriterien

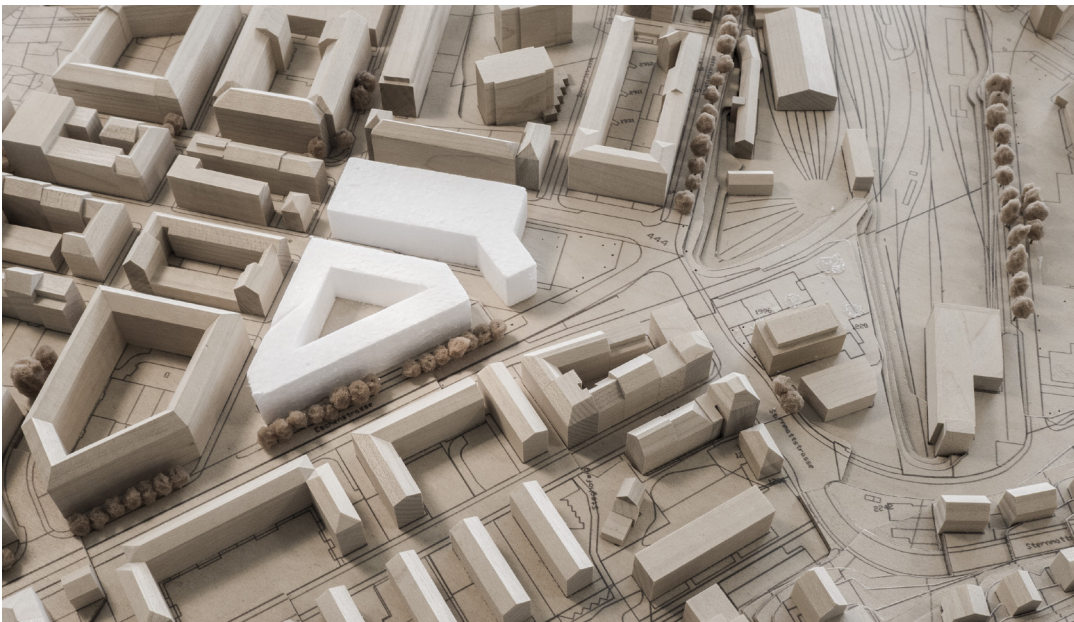
Städtebau	Einführung neuer Gebäudefiguren; gute Anschlüsse zu angrenzenden Bebauungen; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; differenzierte Ausrichtungen und Binnenräume
Baulinien	Baulinienverletzung an den Baufeldern A und B; Geringfügige Bebauung der Kleinmattstrasse; Teileinzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 841 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 841'000
Lärmschutz (ES III)	Guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse; davon ausgenommen ist das Gebäude auf Baufeld C
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen, davon ausgenommen ist Baufeld C
Freiräume	Differenzierte Binnenräume; mit den Strassenräumen verbunden

Bewertung

Die Bebauung führt eine interessante und neue räumliche Qualität in das Quartier ein, bei der Aussenräume «hybrider» ausgestaltet werden können («Mischformen» zwischen öffentlichen und privaten Räumen). Problematisch ist die Freistellung eines Solitärs auf den privaten Grundstücken (C).



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 4.2 | Zeile mit Platz und Blockrand

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.76	0.75	0.77	
Dichte (AZ)	3.51	3.83	3.19	
Grundstücksfläche	7'957 m ²	3'994 m ²	3'963 m ²	
eingezonte GSF	6'868 m ²	3'422 m ²	3'446 m ²	
oberirdische GF	28'362 m ²	15'420 m ²	12'942 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	96% -1'150 m ²	-2'106 m ²	956 m ²	
HNF Wohnen	17'727 m ²	9'638 m ²	8'089 m ²	
HNF Gewerbe	3'546 m ²	1'928 m ²	1'618 m ²	
Anzahl Wohnungen	187	102	85	
Etappierbarkeit		ja	einfacher	einfacher

Qualitative Kriterien

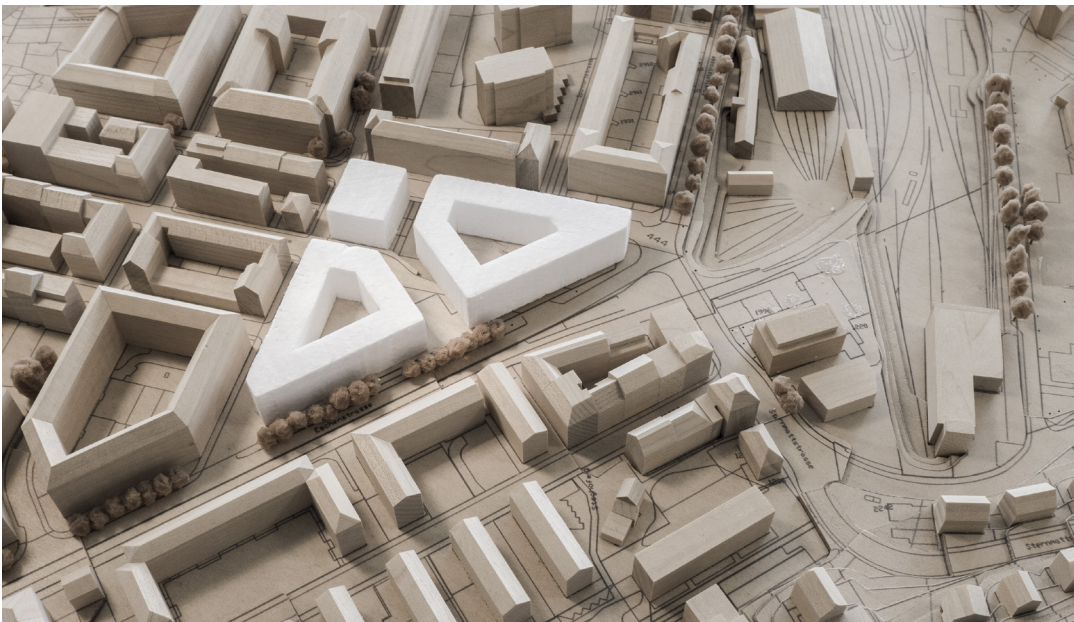
Städtebau	Knüpft städtebaulich an Varianten 3 an; schafft zudem einen Platz; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; differenzierte Aussenräume
Baulinien	Baulinienverletzung an den Baufeldern A und B; Geringfügige Bebauung der Kleinmattstrasse; Teileinzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 821 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 821'000
Lärmschutz (ES III)	Volumen (Kamm) auf den Baufeldern B und C reagieren auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse; Lärmriegel für die Bebauung des Baufeld A
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen
Freiräume	Differenzierte Binnenräume; mit den Strassenräumen verbunden

Bewertung

Die Variante knüpft an der Variantengruppe 3 an, schafft im Unterschied aber einen Platz im Scheitel von Biregg- und Eschenstrasse. Ob eine Platzbildung zur Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse sinnvoll ist, kann erst im Zusammenhang mit der Entwicklung der Areale SBB und ewl abschliessend beantwortet werden (Steghof-Hochhaus mit vorgelagertem Platz). Vorerst scheint eine solche Platzbildung nicht plausibel.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 5 | Blockrandbebauung und Solitär

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	teilw. konform	konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.75	0.78	0.77	
Dichte (AZ)	3.81	3.98	3.19	
Grundstücksfläche	7'779 m ²	3'034 m ²	3'963 m ²	
eingezonte GSF	7'289 m ²	2'822 m ²	3'446 m ²	
oberirdische GF	32'676 m ²	13'212 m ²	19'464 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	111% 3'164 m ²	-4'314 m ²	7'478 m ²	
HNF Wohnen	20'423 m ²	8'258 m ²	12'165 m ²	
HNF Gewerbe	4'085 m ²	1'652 m ²	2'433 m ²	
Anzahl Wohnungen	215	87	128	
Etappierbarkeit		schwieriger	schwieriger	ja

Qualitative Kriterien

Städtebau	Gewachsene Quartierstruktur wird durch Umlegung der Kleinmattstrasse entschieden weitergeführt/ homogenisiert; klare Fassung der Eschenstrasse; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter
Baulinien	Baulinienverletzung an den Baufeldern A und B; Bebauung der Kleinmattstrasse; Teileinzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 1'362 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 1'362'000
Lärmschutz (ES III)	Guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse; davon ausgenommen das Gebäude auf Baufeld C
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen, davon ausgenommen Baufeld C
Freiräume	Zwei gut nutzbare Innenhöfe

Bewertung

Der Bebauungsvorschlag bricht stark mit der westlich angrenzenden Quartierstruktur und lässt das Potential der Bautiefe von Baufeld B und C (Bautiefe von 30 m) ungenutzt. Auch hier erscheint die Freistellung eines Solitärs auf den privaten Grundstücken problematisch.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 6 | Dreigeschossige Teppichstruktur

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	nicht konform	nicht konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.72			
Dichte (AZ)	1.76			
Grundstücksfläche	8'955 m ²			
eingezonte GSF	8'476 m ²			
oberirdische GF	17'544 m ²			
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	59% -11'969 m ²			
HNF Wohnen	10'965 m ²			
HNF Gewerbe	2'193 m ²			
Anzahl Wohnungen	115			
Etappierbarkeit	nein	nein	nein	nein

Qualitative Kriterien

Städtebau	Einführung eines quartiersfremden Bautyps (Teppich-ähnlich); Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter
Baulinien	Baulinienverletzung auf allen Baufeldern; Bebauung der Kleinmattstrasse; Einzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 2'784 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 2'784'000
Lärmschutz (ES III)	Guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse
Belichtung	Schwierige Belichtung aufgrund vieler «Kreuzstellen»; zudem sind «innenliegende Wohnungen» hinsichtlich Orientierung problematisch
Freiräume	Viele kleine, stark privatisierte Innenhöf

Bewertung

Die Bebauungsform bricht mit städtebaulichen Kontext, widerspricht typologisch einer innerstädtischen Situation und fällt hinsichtlich der zu realisierenden Dichte (Referenzprojekt) stark ab.



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Variante 7 | Ensemble dreier Baukörper

Quantitative Kriterien

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
		Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
BZO-Konformität	nicht konform	nicht konform	nicht konform	
Überbauungsziffer	0.58			
Dichte (AZ)	2.97			
Grundstücksfläche	8'955 m ²			
eingezonte GSF	8'476 m ²			
oberirdische GF	29'580 m ²			
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	100% 68 m ²			
HNF Wohnen	18'488 m ²			
HNF Gewerbe	3'698 m ²			
Anzahl Wohnungen	195			
Etappierbarkeit	schwieriger	schwieriger	schwieriger	schwieriger

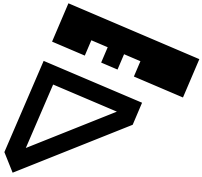
Qualitative Kriterien

Städtebau	Knüpft städtebaulich an Variante 4.1 an; allerdings werden die «Gewichte» neu verteilt; problematisch ist der Solitär im Südwesten; Volumen führen die Gebäudflucht entlang der Eschenstrasse weiter; differenzierte Aussenräume
Baulinien	Baulinienverletzung auf allenBaufeldern; Bebauung der Kleinmattstrasse; Einzonung und Leitungsumlegung Kostenschätzung Leitungsumlegung: (+/- 50%) 2'784 m ² à Fr. 1'000 = Fr. 2'784'000
Lärmschutz (ES III)	Guter Lärmschutz aufgrund «einfacher» Gebäudetiefen an der Bireggstrasse
Belichtung	Blockrandbebauung mit grossem Innenhof; gleiche Bautiefen
Freiräume	Grosser, gut nutzbarer Innenhof; differenzierte Strassenräume (Spielstrasse möglich)

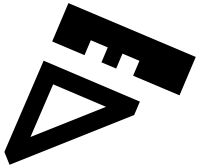
Bewertung

Die Bebauung bricht stark mit der westlich angrenzenden Struktur und lässt das Potential der Bautiefe von Baufeld B und C (Bautiefe von 30 m) ungenutzt. Das Punkthaus setzt städtebaulich falsche Akzente.

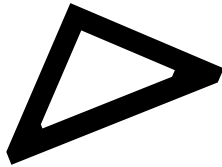
4 | ZWISCHENFAZIT



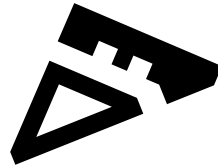
● Referenzprojekt



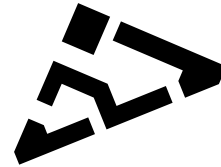
● Variantengruppe 1



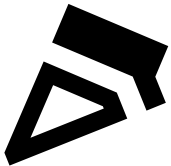
● Variantengruppe 2



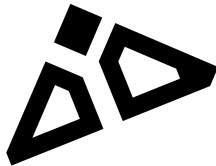
● Variantengruppe 3



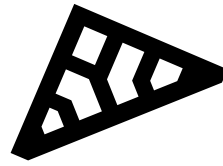
● Variante 4.1



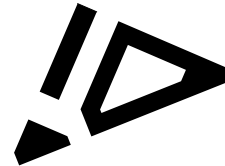
● Variante 4.2



● Variante 5

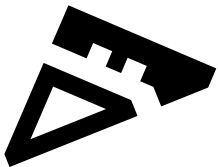


● Variante 6

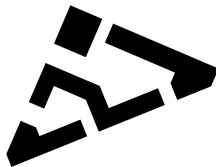


● Variante 7

Eingrenzung nach Bewertung durch die Architekten und die Begleitgruppe



Variantengruppe 3



Variante 4.1

Eingrenzung nach der Stadtbaukommissionssitzung vom 19. Dezember 2014 - Ausgangslage für Projekte

Eingrenzung und Festlegung auf zwei Varianten

Input Stadtbaukommission (19.12.2014):

Eine Freistellung der Gebäude für die privaten Eigentümer (Baufeld C) erachtet das Gremium der Stadtbaukommission als nicht sinnvoll, weil sie dadurch eine Wichtigkeit bekommen würden, welche der Situation nicht angemessen scheint. Eine Einbindung in die Gesamtbebauung ist anzustreben.

Die Frage ob die Ausbildung eines Platzes an der Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse als sinnvoll erachtet wird, kann vor dem Hintergrund, dass für das gegenüber liegende SBB-Areal in nächster Zeit Entscheidungen zu städtebaulichen Bauungen anstehen, nicht abschliessend beantwortet werden. Die Bebauung und die Ausbildung des Kopfteils auf dem Baufeld B (Hallenbad Biregg) müssen auch funktionieren, falls der Steghofplatz, welcher im Zusammenhang mit dem Steghof-Hochhaus angedacht wurde, nicht realisiert wird. Die städtebauliche Absicht von einer prägnanten «Kopfbildung» an der Kreuzung und dem Verzicht einer Platzbildung zugunsten einer besseren stadträumlichen Fassung wird grundsätzlich gutgeheissen.

Im Bezug auf die Kleinmattstrasse soll die Funktion als interne Erschliessungstrasse oder deren Entfall geprüft werden, um einen möglichst grosse Spielraum für die Bebauung zu schaffen und mehr Dichte zu erzielen.

Die Einhaltung der Fassadenflucht entlang der Eschenstrasse wird nicht als zwingend erachtet. Mit dieser Angleichung könnte die Chance vergeben werden, den neu entstehenden Strassenraum entlang der Langsamverkehrsachse zu strukturieren. Der Abschluss der Achse ist noch undefiniert und sollte mitgedacht werden.

Die Argumente für eine Zonenplanänderung werden als ausreichend befunden. Eine Untervariante aus der Variantengruppe 3 und die Variante 4.1 «Mäander und Höfe» sollen in einem nächsten Schritt vertieft werden. Dabei gilt es die Zwischenraumgestaltung zu prüfen und die öffentlichen, halb-privaten und privaten Freiräume in Abhängigkeit zur Volumetrie weiter zu bearbeiten.

Ziel der Studie sind Bebauungsvorschläge, die über einen Grundrissnachweis und konkrete Festlegungen bezüglich der Beschaffenheit der Strassen- und Aussenräume plausibilisiert werden. Zu diesem Zweck war eine Eingrenzung der gemachten Bebauungsvarianten auf maximal zwei mögliche Bebauungsszenarien notwendig.

Der Prozess der Eingrenzung vollzog sich in zwei Schritten: In einem ersten Schritt wurden im Rahmen von Diskussionen innerhalb der Begleitgruppe die verschiedenen Vorschläge bewertet und einzelne Ansätze ausgeschlossen. Die Variante 1 wurde ausgeschlossen, weil sie stadträumliche Defizite im Bereich der Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse aufweist. Die Variante 2 wurde nicht weiterverfolgt, weil der «grosse Blockrand» die gewachsene Struktur der unmittelbaren Umgebung sprengt und die Kleinmattstrasse schliesst. Die Variante 4.2 wurde verworfen, weil eine Platzbildung zur Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse (vorerst) nicht plausibel erschien. Und die Variante 6 wurde ausgeschlossen, weil sie hinsichtlich der zu realisierenden Dicht zu stark abfiel.

Eine weitere Eingrenzung fand anlässlich einer ersten Besprechung mit der Stadtbaukommission (19. Dezember 2014) statt. In dieser Diskussion wurde die Variante 5 verworfen, weil sie zu stark mit den westlich angrenzenden Strukturen bricht, respektive das sehr spezifische Potential der Bautiefe von Baufeld B und C (Bautiefe von 30m) ungenutzt lässt. Schliesslich wurde aufgrund ähnlicher Überlegungen auch die Variante 7 verworfen.

Mit der Wahl der zu vertiefenden Bebauungsvarianten folgte die Stadtbaukommission den grundlegenden, städtebaulichen Absichten, nämlich einer prägnanten «Kopfbildung» an der Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse und dem Verzicht einer Platzbildung zugunsten einer besseren stadträumlichen Fassung der Langsamverkehrsachse sowie einer leichten Kröpfung der Kleinmattstrasse, und sie erhofft sich die Auslotung der städtebaulichen Potentiale zweier grundsätzlich anderer Bebauungsformen.

Bei der Variantengruppe 3 wird das Potential einer Bebauung gesehen, die sehr selbstverständlich die vorgefundene Struktur weiterentwickelt und das Quartier zur Eschenstrasse hin komplettiert. Sie setzt sich aus einem Blockrandgebäude, das in seinen Dimensionen verwandt ist zu angrenzenden Blockrändern sowie einem spezifischeren Bautypen, der das Potential der grossen Bautiefe zwischen Kleinmatt- und Bireggstrasse nutzt, zusammen. Die Variante 4.1 dagegen führt eine interessante, neue räumliche Qualität ein, bei der die Aussenräume «hybrider» ausgestaltet werden können («Mischformen» zwischen öffentlichen und privaten Räumen).

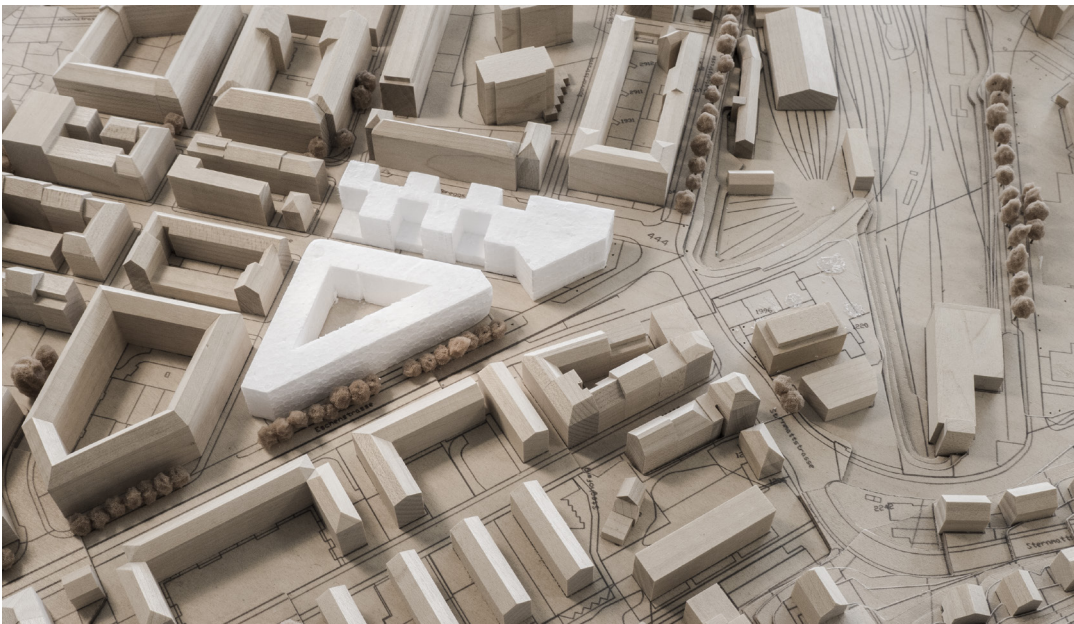
Langsamverkehrsachse als linearer Park

Mit der Wahl der Varianten 3 und 4.1 folgte die Stadtbaukommission auch dem Vorschlag, die Langsamverkehrsachse zusammen mit der Eschenstrasse im Abschnitt zwischen Bleicherstrasse und Bireggstrasse als linearer Park zu gestalten. Die Eschenstrasse wird dabei für den Autoverkehr geschlossen. Die Konzeption dieses öffentlichen Parkraums muss nach Ansicht der Architekten und der Stadtbaukommission zwingend parallel mit der Entwicklung des Areals Biregg/Kleinmatt erfolgen.

5 | PROJEKTE



Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Projekt 1 - Mehrgenerationenhaus und Blockrand

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
	Biregg/ Kleinmatt	Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
Überbauungsziffer	0.65			
Dichte (AZ)	3.15			
Grundstücksfläche	9'370 m ²	8'463 m ²		907 m ²
eingezonte GSF	9'277 m ²	8'370 m ²		907 m ²
oberirdische GF	34'361 m ²	17'494 m ²	16'867 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	116% 4'849 m ²	-32 m ²	4'881 m ²	
GF Wohnen	28'609 m ²	17'119 m ²	11'490 m ²	
			6'609 m ²	4'881 m ²
Anzahl Wohnungen	207	131	54	22
			76	
GF Gewerbe (min. 1/6 o. GF)	5'752 m ² (5'727 m ²)	375 m ²	5'377 m ²	
			4'987 m ²	390 m ²
Anzahl Gewerbe	18	2	13	3
			16	
Etappierbarkeit	ja	ja	schwieriger	schwieriger

Städtebauliche Setzung

Die vorgefundene Struktur wird durch die Bebauung auf eine selbstverständliche Art und Weise weiterentwickelt und das Quartier zur Eschenstrasse hin komplettiert. Die Bebauung setzt sich aus einem Blockrandgebäude, das in seinen Dimensionen verwandt ist zu angrenzenden Blockrändern, sowie einem spezifischeren Bautypen, der das Potential der grossen Bautiefe zwischen Kleinmatt- und Bireggstrasse nutzt, zusammen. Entlang der Eschenstrasse wird der Strassraumquerschnitt durch den Blockrand leicht verjüngt.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

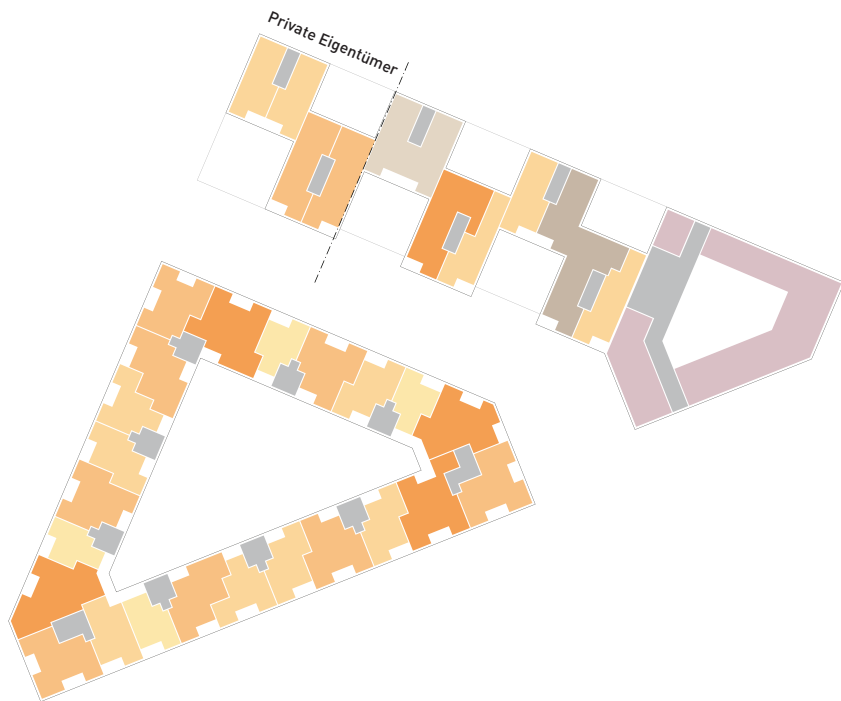
BZO - Areale Biregg/Kleinmatt

Grundnutzung: Wohn- und Arbeitszone
 Max. Fassadenhöhe: 21m (max. 6 Vollgesch.)
 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
 Überbauungsziffer: 0.8
 Bauweise: geschlossen
 Weitere Bestimmungen:
 Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
 (momentan nur auf den Areal Biregg)

Der im Bau- und Zonenreglement für die Wohn- und Arbeitszone vorgeschriebene minimal Anteil an Gewerbenutzung, 1/6 der gesamten Geschossfläche, wird eingehalten. Die Bebauung weist 6 Vollgeschoss auf und die Fassadenhöhe beträgt 21 Meter. Die maximal zulässige Überbauungsziffer von 0.8 (mit zusätzlichen 10% Bonus mit Gestaltungsplan, weiter 5% Bonus für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau u. weiter 5% bei Erfüllung der energetischen Anforderungen nach Art. 14 PBV; Total ÜZ 0.96) wird nicht ausgeschöpft. Mit einer Ausnützungsziffer von 3.15 wird eine hohe städtische Dichte erreicht. Das Volumen entlang der Bireggstrasse reagiert auf die Lärmsituation und bildet einen Lärmriegel für den dahinter liegenden Blockrand.



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

- «Aktionshalle»
Kultur, Konzert, Gastro,
Bibliothek, Arbeiten
- 2 Kindergärten (je 150 m²)
Kinderhort (200 m²)
- Gewerbe und Dienstleistung
14 GE (64 - 369 m²)
- Duplex-Atelierwohnungen
8 WE (118 - 195 m²)
- Erschliessung und
Nebenräume
- Einstellhallenzufahrt
2

Freiräume

Innerhalb des Areals entstehen durch die Bebauung zwei unterschiedliche Freiraumtypen. Ein Strassenraum mit öffentlichem Charakter (Kleinmattstrasse) zwischen der Zeile und dem Blockrand und ein privater Hof im Innern der Blockrandbebauung. Mit der Gestaltung des linearen Parkraums werden die Freiräume über das Areal hinaus erweitert. Die Eschenstrasse wird im Abschnitt zwischen der Bleicherstrasse und der Bireggstrasse für den Durchgangsverkehr geschlossen. Dies ermöglicht eine Umlenkung der Langsamverkehrsachse auf den bestehenden Strassenabschnitt. Auf dem ehemaligen Bahntrasse kann dadurch Freiraum geschaffen werden für einen öffentlichen Park mit Spiel- und Sitzflächen, Kiosk/Café, öffentliche WC-Anlage und Veloabstellplätze. Das «Überangebot» an öffentlichem Raum wird in eine Nutzung überführt und die Langsamverkehrsachse erhält einen Anfang beziehungsweise einen Abschluss.

Erschliessung

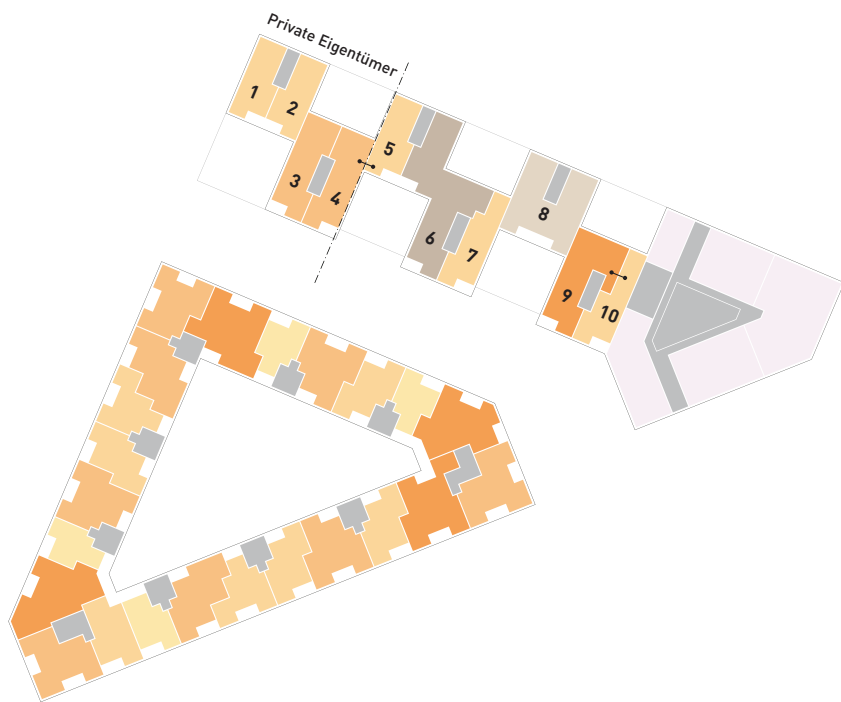
Die Gebäude sind von den Strassen her erschlossen. Bei der Zeilenbebauung ist eine Einstellhallenzufahrt ab der Bleicherstrasse her vorgesehen sowie acht Hauszugänge ab der Biregg- und Kleinmattstrasse. Auch für den Blockrand ist eine Einstellhallenzufahrt ab der Bleicherstrasse vorgesehen sowie zehn Hauszugänge abgehend von den umgebenen Strassen. Über die Hauseingänge gelangt man zudem in den Hofraum. Der Hof wird im weiteren über drei Zugänge, welche jeweils an seinen Ecken situiert sind, direkt von aussen erschlossen.

Parkierung

Gemäss dem geologischen Gutachten kann ein Untergeschoss realisiert werden, in welchem sich die Einstellhallen sowie Technik, Keller und Veloräume befinden. Die Untergeschosse befinden sich unterhalb der Baukörper bzw. dem Hof. Im Bereich der Kleinmattstrasse ist auf Grund der vorhandenen Leitungen keine Verbindung der Untergeschosse vorgesehen. Nach den Empfehlungen für ein autoarmes Wohnen (siehe S. 33) sollten beim Baubereich Biregg maximal 40 und beim Baubereich Kleinmatt maximal 55 Parkplätze geplant werden. Die rund 900 Veloparkplätze (siehe Berechnungsschema S.33) sind im Untergeschoss (Veloräume) und bei den Hauszugängen (ausser und Velo-/Kinderwagenraum innen) vorgesehen. Weitere Abstellplätze sind bei der Freiraumgestaltung innerhalb des Areals geplant.

Nutzung

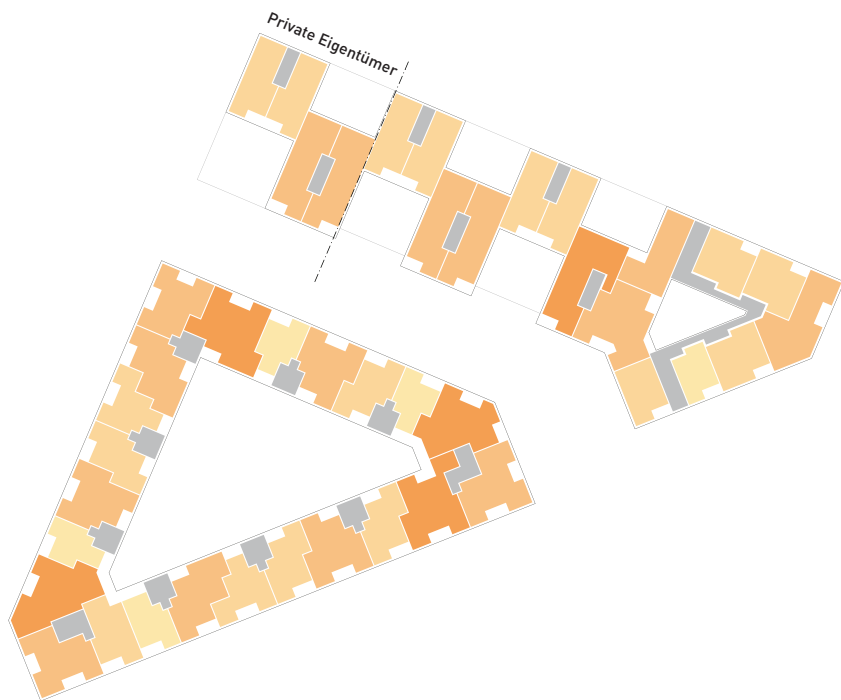
Die Gewerbeflächen des gesamten Areals werden im Zeilenbau konzentriert. Das Erdgeschoss weist eine Höhe von 5 Meter auf. Entlang der Bireggstrasse ist eine konventionelle Gewerbenutzung geplant. Im Bereich der Kleinmattstrasse sind Duplex-Atelierwohnungen angesiedelt. Im Kopfbau ist die zweigeschossige «Aktionshalle» situiert, die in einer transformierten Art die heutige Neubad-Nutzung als wichtiges kulturelles Element im Quartier fortsetzen könnte. Darüber befinden sich zwei weitere Gewerbe-geschosse. Eine Stapelung der Gewerbenutzung im Kopfbau reagiert auf die Lärmsituation an der Bireggstrasse. Darüber sind als Abschluss zwei Wohngeschosse angedacht. Bezüglich der Wohnnutzung sind Grundrisse für ein Mehrgenerationen-Wohnen entwickelt worden. Die einzelnen Wohnungen können durch interne Verbindungen zusammengeschaltet oder für Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen) zusammengelegt werden. Durch die Konzentration der Gewerbenutzung im Zeilenbau



2. und 3. Obergeschoss

Mehrgenerationen-Wohnen

- 1 Paar ohne Kinder
- 2 Single
- 3 Alleinstehende Mutter mit Kind und Grossmutter
- 4 + 5 Familie mit zwei Kinder + Grosseltern
- 6 Betreute Alterswohngemeinschaft
- 7 Alleinstehender Vater und Kind
- 8 Wohngemeinschaft
- 9 + 10 Familie mit drei Kindern + Grosseltern



4. und 5. Obergeschoss

- Betreutes Wohnen (6 Zimmer)
3 WE (209 m²)
- Wohngemeinschaft (6 Zimmer)
3 WE (165 m²)
- 5.5 Zimmerwohnung und grösser
27 WE (123 - 137 m²)
- 4.5 Zimmerwohnung
60 WE (97 - 137 m²)
- 3.5 Zimmerwohnung
78 WE (69 - 90 m²)
- 2.5 Zimmerwohnung und kleiner
28 WE (40 - 62 m²)

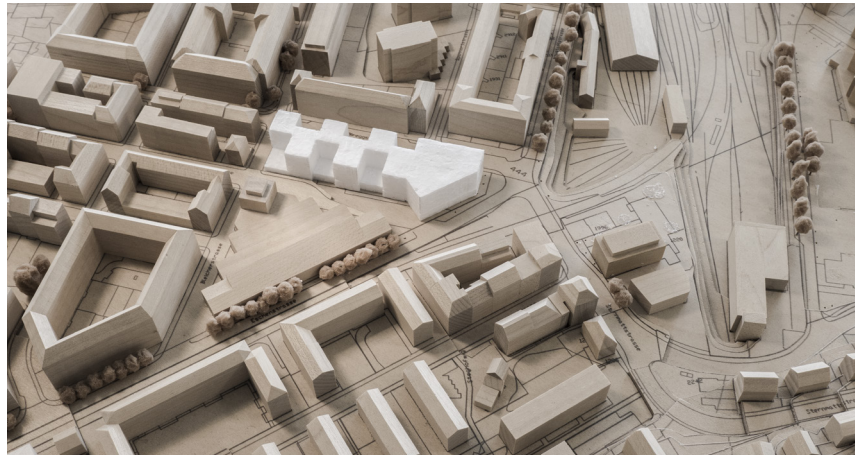
ergeben sich beim Blockrand Hochparterrewohnungen im Erdgeschoss. Dort befinden sich auch die zwei Einheiten Kindergärten mit ihren Aussenräumen. Das Wohnungskonzept mit jeweils zwei Schaltzimmern schafft einen variablen Wohnungsmix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen auf sechs Geschossen.

Arealentwicklung

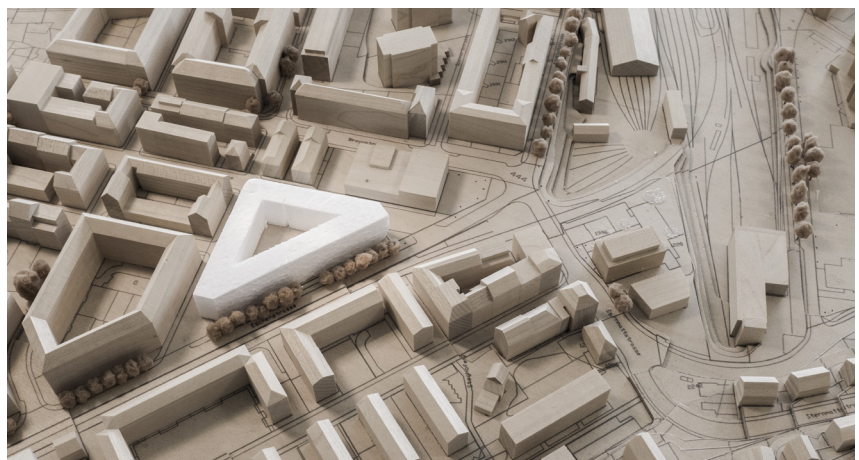
Um eine qualitätvolle Bebauung des Areals sicherzustellen ist eine gemeinsame Entwicklung der Baufelder (A, B und C) sinnvoll. Insbesondere der spezifische Bautyp auf den Baufeldern B und C, welcher das Potential der grossen Bautiefe zwischen der Kleinmatt- und Bireggstrasse von 30 Meter nutzt, soll als ein Baukörper in Erscheinung treten und von einem Bauträger entwickelt werden. Die Flächen der privaten Eigentümer sind im Stockwerkeigentum zu integrieren. Eine gemeinsame Projektentwicklung mit den privaten Eigentümern ist anzustreben.

Etappierung

Grundsätzlich können das Baufeld A (Blockrand) und die Baufelder B+C (Zeile) zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden.



Etappierung - Bebauung Baufelder B und C

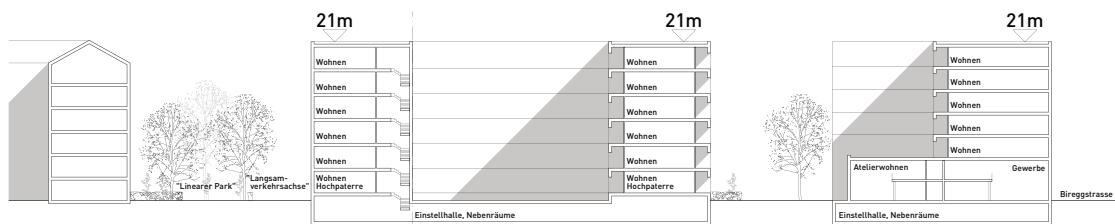


Etappierung - Bebauung Baufeld A



Situation Projekt Baulinien / Linearer Park 1:2000

- - - Baulinie neu
- - - Baulinie bestehend
- - - Baulinie aufgehoben
- vorgeschlagene Bebauung
- Abbruch betehende Gebäude
- bestehende Gebäude
- Linearer Park

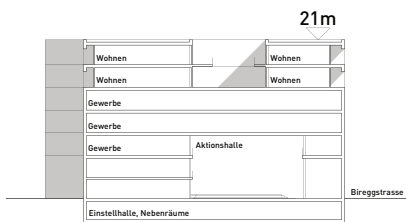


Schnitt A-A 1:800



Situation Projekt Parzellengrenzen 1:2000

- Parzellengrenze neu
- Parzellengrenze bestehend
- Parzellengrenze aufgehoben
- vorgeschlagene Bebauung
- Abbruch betehende Gebäude
- bestehende Gebäude



Schnitt B-B 1:800



Bleicherstrasse

Eschenstrasse

A-A

"Langsamverkehrsachse"

Sitzbänke

Spielplatz

Sitzbänke



Bireggstrasse

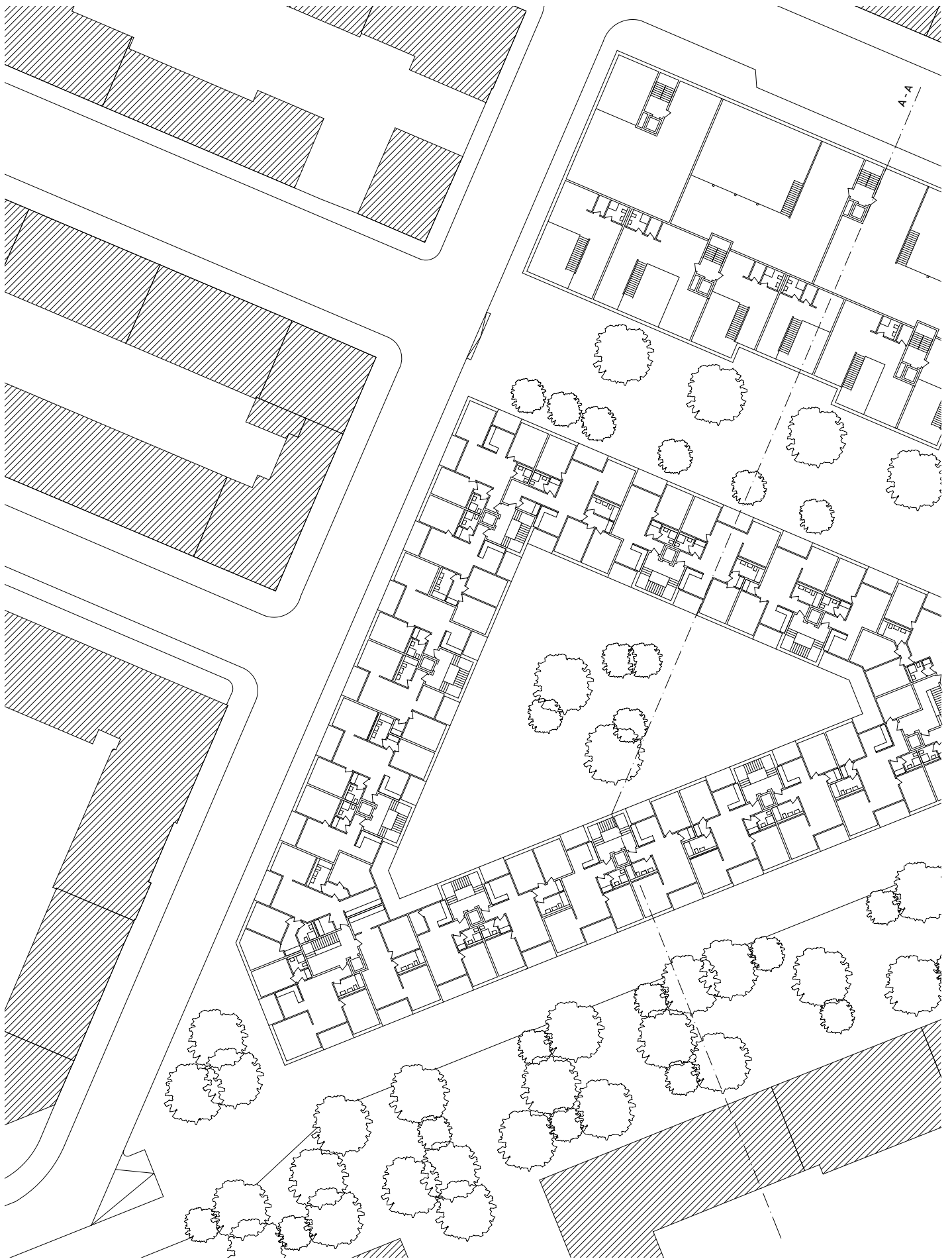
B-B

Café

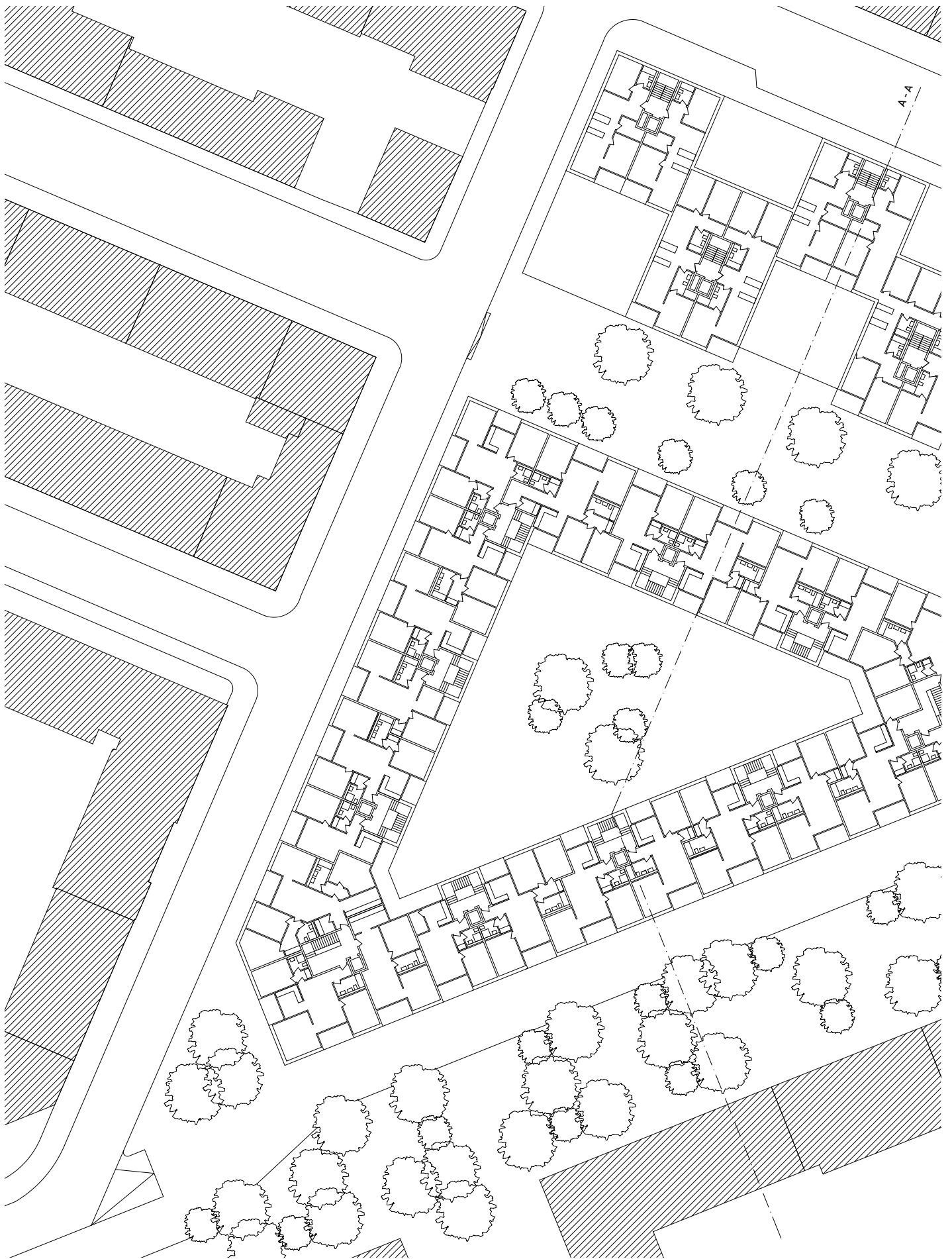
Spielplatz

Velo

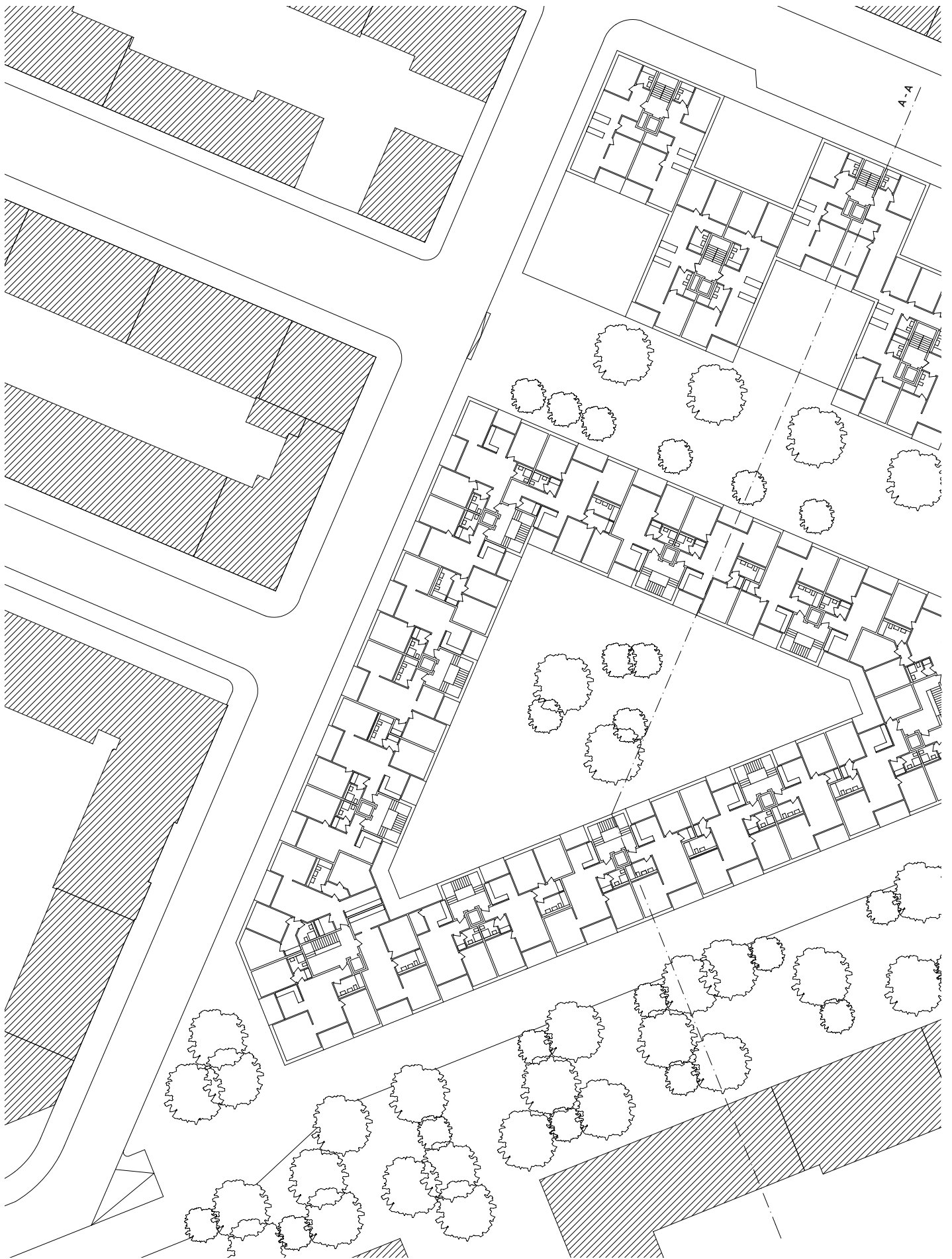
WC







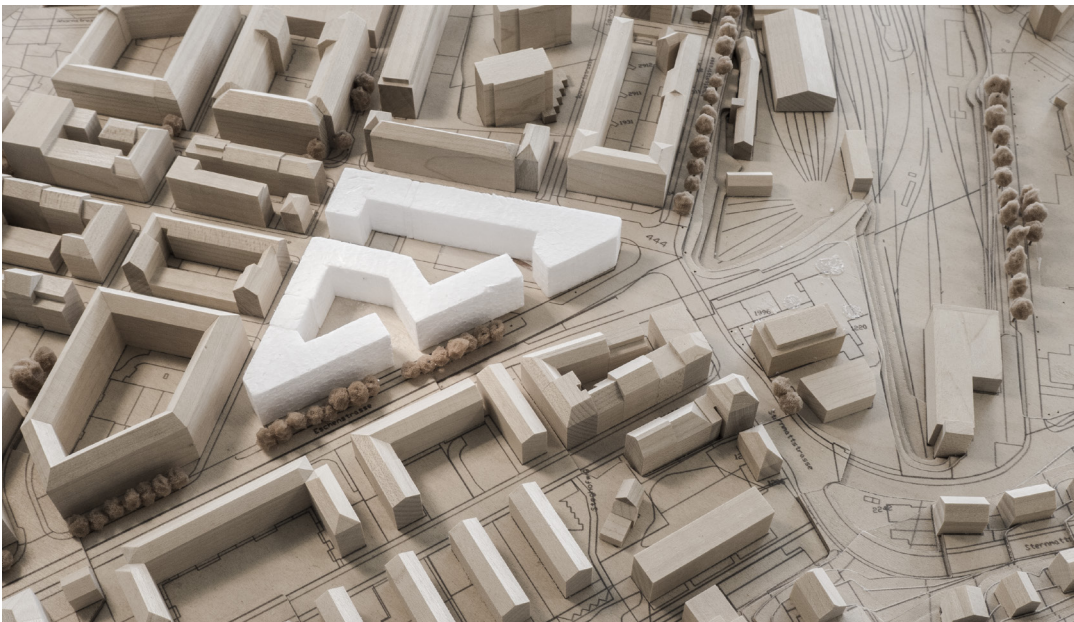








Schwarzplan 1:6000



Modellfoto

Projekt 2 - Mäander und Höfe

	Areal	Baubereich Kleinmatt	Baubereich Biregg	
	Biregg/ Kleinmatt	Baufeld A Feuerwehr	Baufeld B Hallenbad	Baufeld C Private
Überbauungsziffer	0.51			
Dichte (AZ)	2.59			
Grundstücksfläche	9'370 m ²	8'463 m ²		907 m ²
eingezonte GSF	9'277 m ²	8'370 m ²		907 m ²
oberirdische GF	28'277 m ²	14'950 m ²	13'327 m ²	
GF im Vergleich zu Referenzprojekt	96% -1'235 m ²	-2'576 m ²	1'341 m ²	
GF Wohnen	23'550 m ²	12'496 m ²	11'054 m ²	
			7'656 m ²	3'398 m ²
Anzahl Wohnungen	180	95	60	25
			85	
GF Gewerbe (min. 1/6 o. GF)	4'727 m ² (4'713 m ²)	2'454 m ²	2'273 m ²	
			1'550 m ²	723 m ²
Anzahl Gewerbe	18	2	5	4
			10	
Etappierbarkeit	ja	ja	einfacher	einfacher

Städtebauliche Setzung

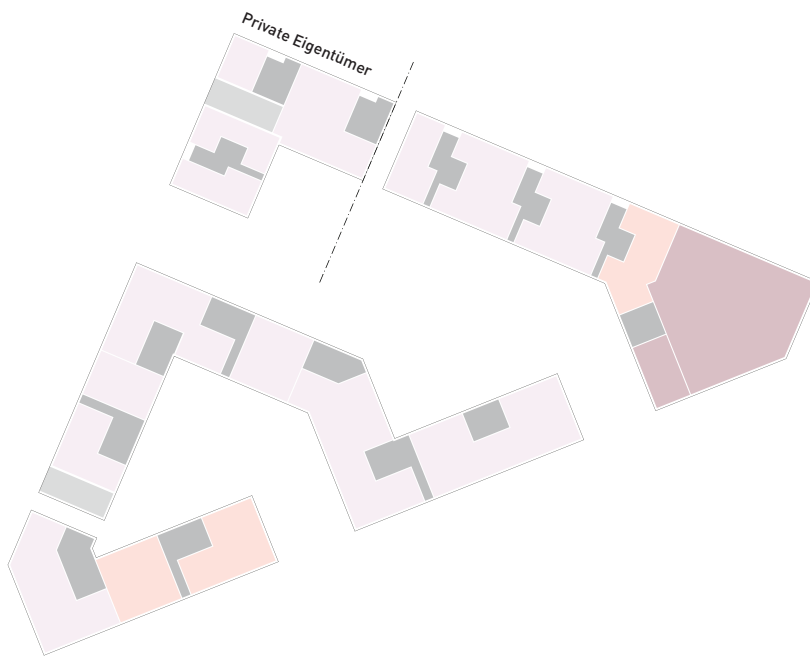
Die Bebauung führt eine interessanten neue räumliche Qualität in das Quartier ein, bei der Aussenräume «hybrider» ausgestaltet werden können («Mischformen» zwischen öffentlichen und privaten Räumen). Die Bebauung springt zurück auf die Häuserflucht entlang der Eschenstrasse und es wird ein gleichförmiger Strassenraum geschaffen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

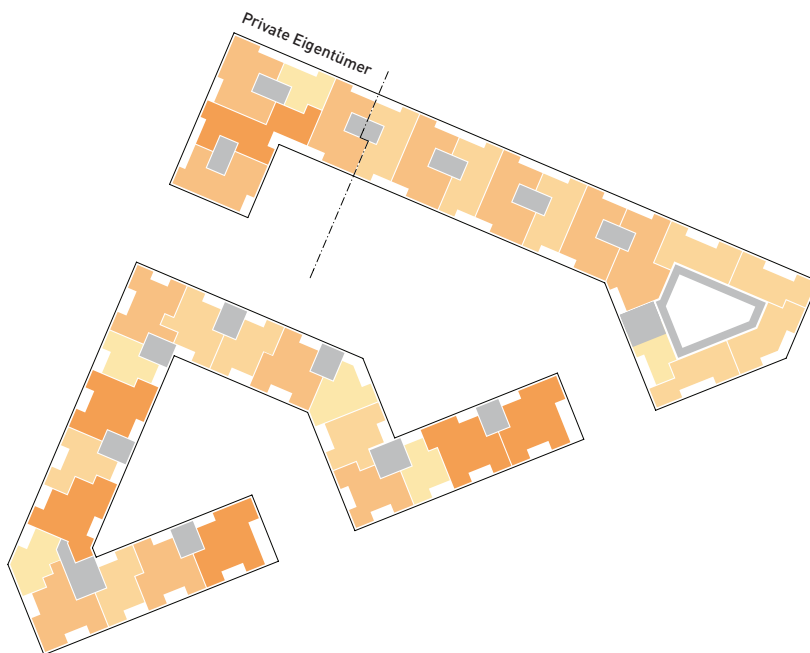
BZO - Areale Biregg/Kleinmatt

Grundnutzung: Wohn- und Arbeitszone
 Max. Fassadenhöhe: 21m (max. 6 Vollgesch.)
 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
 Überbauungsziffer: 0.8
 Bauweise: geschlossen
 Weitere Bestimmungen:
 Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
 (momentan nur auf den Areal Biregg)

Der im Bau- und Zonenreglement für die Wohn- und Arbeitszone vorgeschriebene minimal Anteil an Gewerbenutzung, 1/6 der gesamten Geschossfläche, wird eingehalten. Die Bebauung weist 6 Vollgeschoss auf und die Fassadenhöhe beträgt 21 Meter. Die maximal zulässige Überbauungsziffer von 0.8 (mit zusätzlichen 10% Bonus mit Gestaltungsplan, weiter 5% Bonus für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau und weiter 5% bei Erfüllung der energetischen Anforderungen nach Art. 14 PBV; Total ÜZ 0.96) wird nicht ausgeschöpft. Die Ausnützungsziffer beträgt 2.59, dies entspricht in etwa dem Referenzprojekt beziehungsweise den heutigen Möglichkeiten nach der geltenden BZO. Das Volumen mit einer konventionellen Bautiefe von 15.5 Meter entlang der Bireggstrasse reagiert auf die Lärmsituation und bildet einen Lärmriegel für die dahinter liegende Bebauung.



Erdgeschoss



1. bis 5. Obergeschoss

- «Aktionshalle»
Kultur, Konzert, Gastro,
Bibliothek, Arbeiten
- 2 Kindergärten (je 150 m²)
Kinderhort (144 m²)
- Gewerbe und Dienstleistung
14 GE (54 - 313 m²)
- Erschliessung und
Nebenräume
- Einstellhallenzufahrt
2
- 5.5 Zimmerwohnung und grösser
30 WE (123 - 137 m²)
- 4.5 Zimmerwohnung
60 WE (97 - 137 m²)
- 3.5 Zimmerwohnung
60 WE (69 - 90 m²)
- 2.5 Zimmerwohnung und kleiner
30 WE (40 - 62 m²)

Freiräume

Innerhalb des Areals entstehen Hofräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden. Im Bereich der Kleinmattstrasse erweitert sich der Strassenraum zu einem grossen öffentlichen Hof, welcher durch die Gewerbenutzung im Erdgeschoss aktiviert wird. Der zweite Hof tritt durch die Öffnung der Bebauung in einen Dialog mit dem linearen Parkraum. Durch den höheren Grad an Geschlossenheit weist er einen privateren Charakter auf. Die Eschenstrasse wird im Abschnitt zwischen der Bleicherstrasse und der Bireggstrasse für den Durchgangsverkehr geschlossen. Zwischen der Bebauung, welche auf die Häuserflucht der Eschenstrasse zurückspringt, und der Langsamverkehrsachse wird ein öffentlicher Parkraum mit Spiel- und Sitzflächen, Kiosk/Café, öffentliche WC-Anlage und Veloabstellplätze geschaffen. Durch das Zurücksetzen der Bebauung entsteht das Potential den Freiraum auf die Eschenstrasse umzuschichten. Die Gliederung dieses «linearen Parkes» reagiert auf die Gewerbenutzung in den Erdgeschossen und die Langsamverkehrsachse erhält in diesem Abschnitt ihren Anfang beziehungsweise einen Abschluss.

Erschliessung

Die Gebäude sind entsprechend dem Freiraumkonzept sowohl von der Strassen- als auch der Hofseite her erschlossen. Durch die Gewerbenutzung im Erdgeschoss sind Verbindungen durch die Gebäude möglich. Es sind zwei Einstellhallenzufahrten ab der Bleicherstrasse vorgesehen sowie vierzehn Gebäudeerschliessungen.

Parkierung

Gemäss dem geologischen Gutachten kann ein Untergeschoss realisiert werden, in welchem sich die Einstellhallen sowie Technik, Keller und Veloräume befinden. Die Untergeschosse befinden sich unterhalb der Baukörper bzw. dem Hof. Im Bereich der Kleinmattstrasse ist auf Grund der vorhandenen Leitungen keine Verbindung der Untergeschosse vorgesehen. Nach den Empfehlungen für ein autoarmes Wohnen (siehe S. 33) sollten beim Baubereich Biregg maximal 40 und beim Baubereich Kleinmatt maximal 55 Parkplätze geplant werden. Die rund 800 Veloparkplätze (siehe Berechnungsschema S.33) sind im Untergeschoss (Veloräume) und bei den Gebäudeerschliessungen (ausser und Velo-/ Kinderwagenraum innen) vorgesehen. Weiter Abstellplätze sind bei der Freiraumgestaltung innerhalb des Areals geplant.

Nutzung

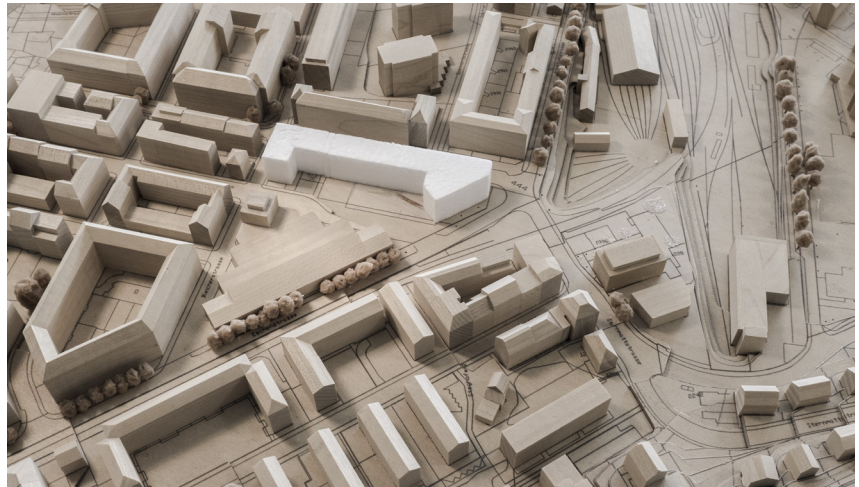
Für das gesamte Erdgeschoss ist eine Gewerbenutzung vorgesehen. Das Erdgeschoss weist eine Höhe von 4.5 Meter auf. Im Kopfbau an der Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse ist die «Aktionshalle» situiert, die in einer transformierten Art die heutige Neubad-Nutzung als wichtiges kulturelles Element im Quartier fortsetzen könnte. In den fünf Obergeschossen sind Wohnungen von unterschiedlicher Grössen entwickelt worden. Die zwei Einheiten Kindergärten mit Aussenräumen befinden sich im Erdgeschoss und sind zum linearen Park und dem Hof orientiert. Das Konzept der Wohnungen bildet einen konventionellen Wohnungsmix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen ab.

Arealentwicklung

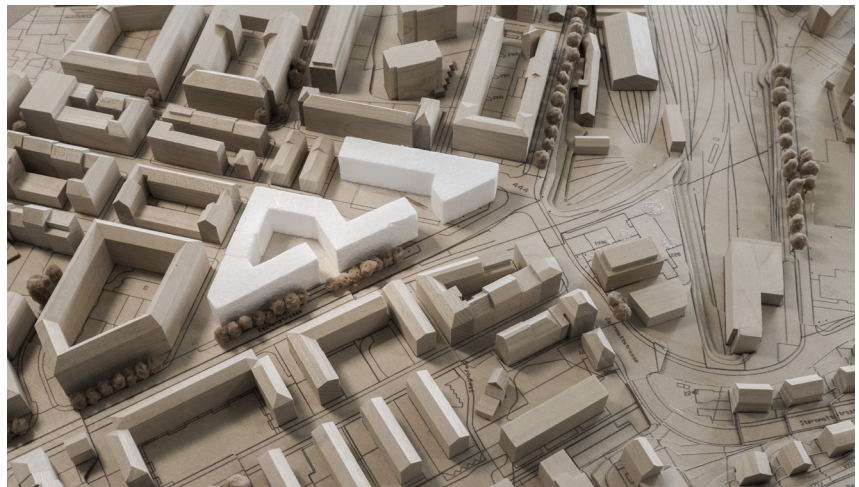
Um eine qualitätvolle Bebauung des Areals sicherzustellen ist eine gemeinsame Entwicklung der Baufelder (A, B und C) sinnvoll. Bei einem Zeilenbau mit konventioneller Bautiefe entlang der Bireggstrasse ist es aber auch denkbar, dass die privaten Eigentümer ihren Baubereich eigenständig entwickeln. Jedoch sollte keine Freistellung ihrer Bebauung daraus resultieren.

Etappierung

Grundsätzlich können alle drei Baufelder zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden.



Etappierung - Bebauung Baufelder B und C

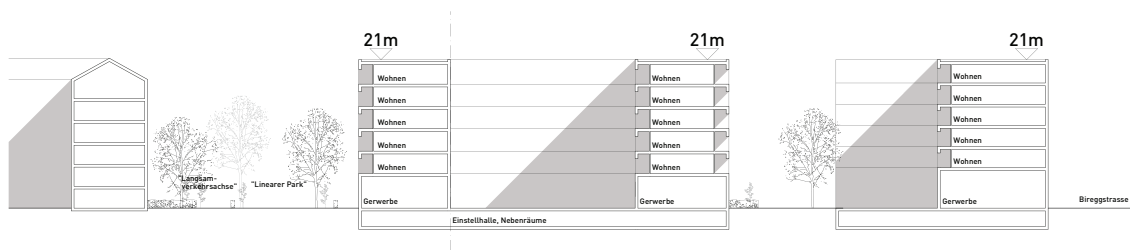


Etappierung - Bebauung Baufelder A und B

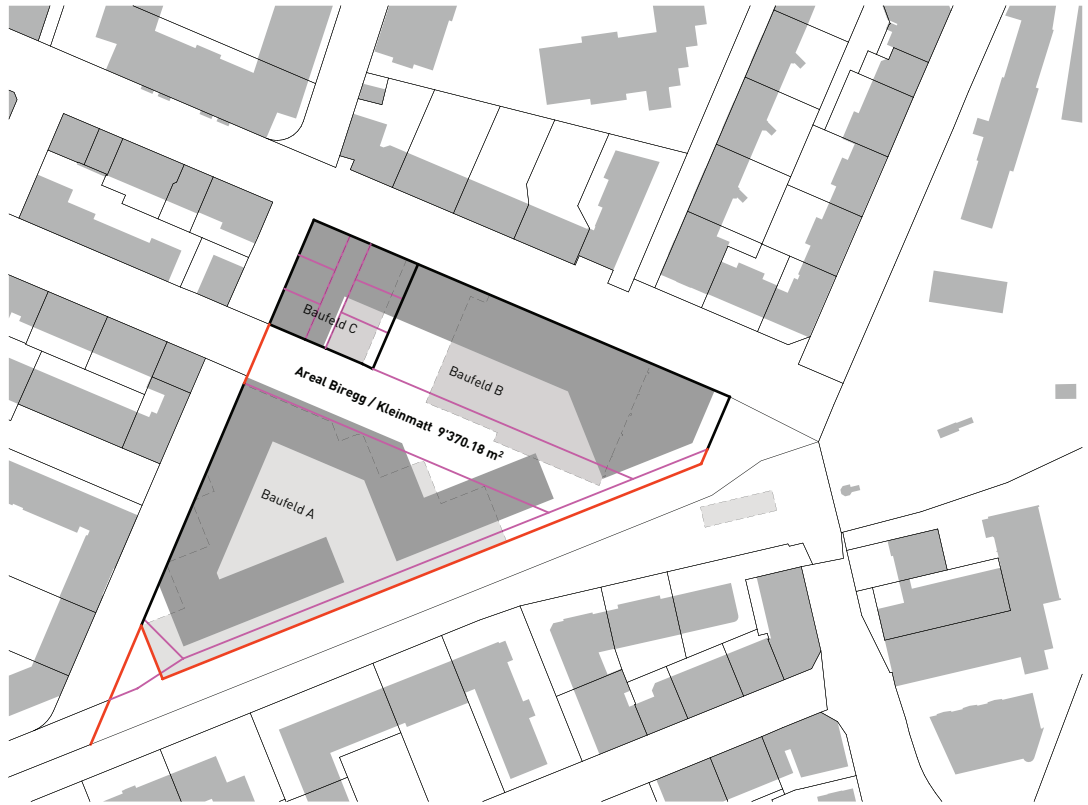


Situation Projekt Baulinien / Linearer Park 1:2000

- - - Baulinie neu
- - - Baulinie bestehend
- - - Baulinie aufgehoben
- vorgeschlagene Bebauung
- Abbruch betehende Gebäude
- bestehende Gebäude
- Linearer Park

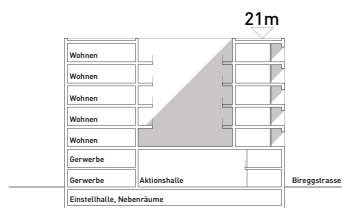


Schnitt A-A 1:800

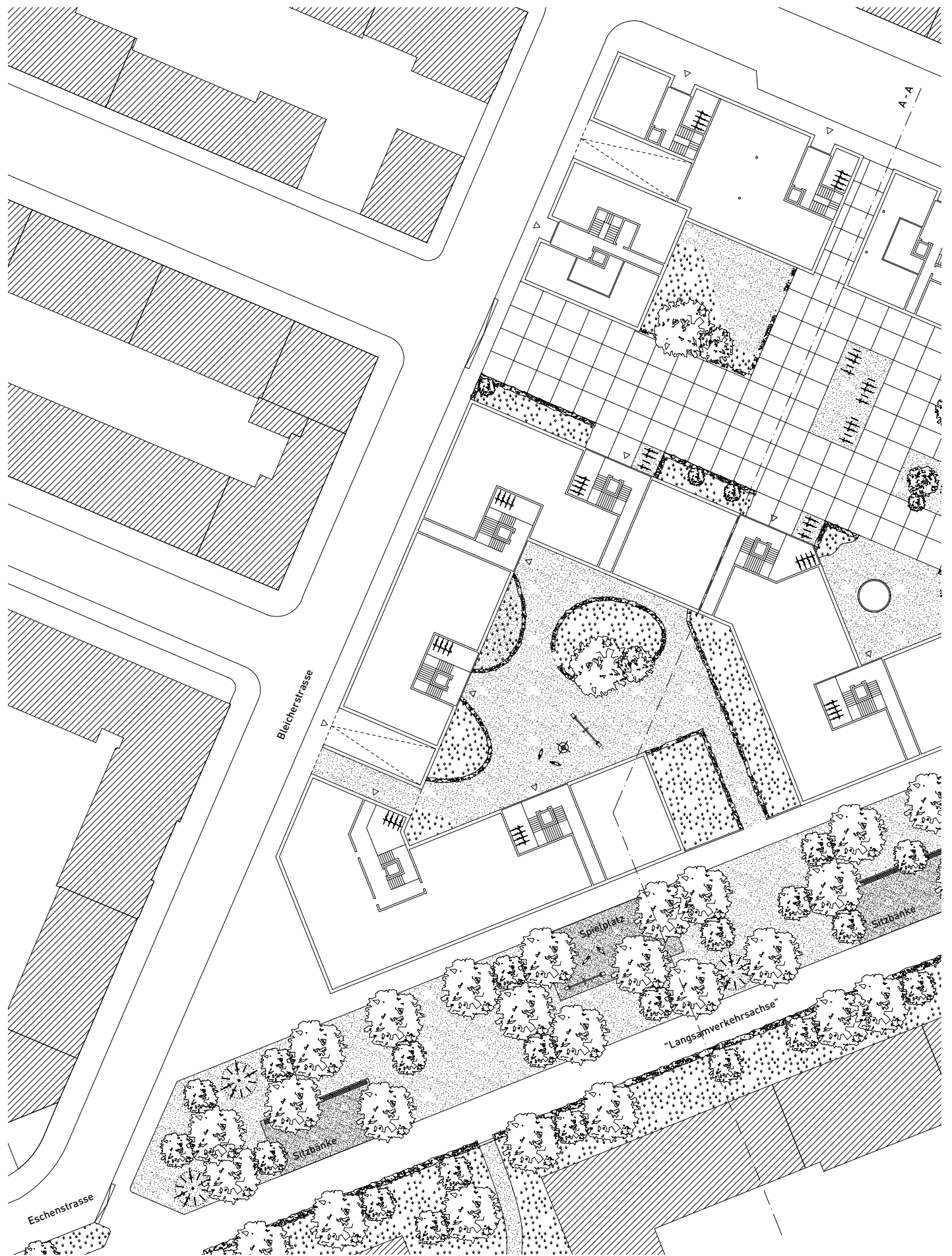


Situation Projekt Parzellengrenzen 1:2000

- Parzellengrenze neu
- Parzellengrenze bestehend
- Parzellengrenze aufgehoben
- vorgeschlagene Bebauung
- Abbruch bestehende Gebäude
- bestehende Gebäude



Schnitt B-B 1:800



Bleicherstrasse

Eschenstrasse

Spielplatz

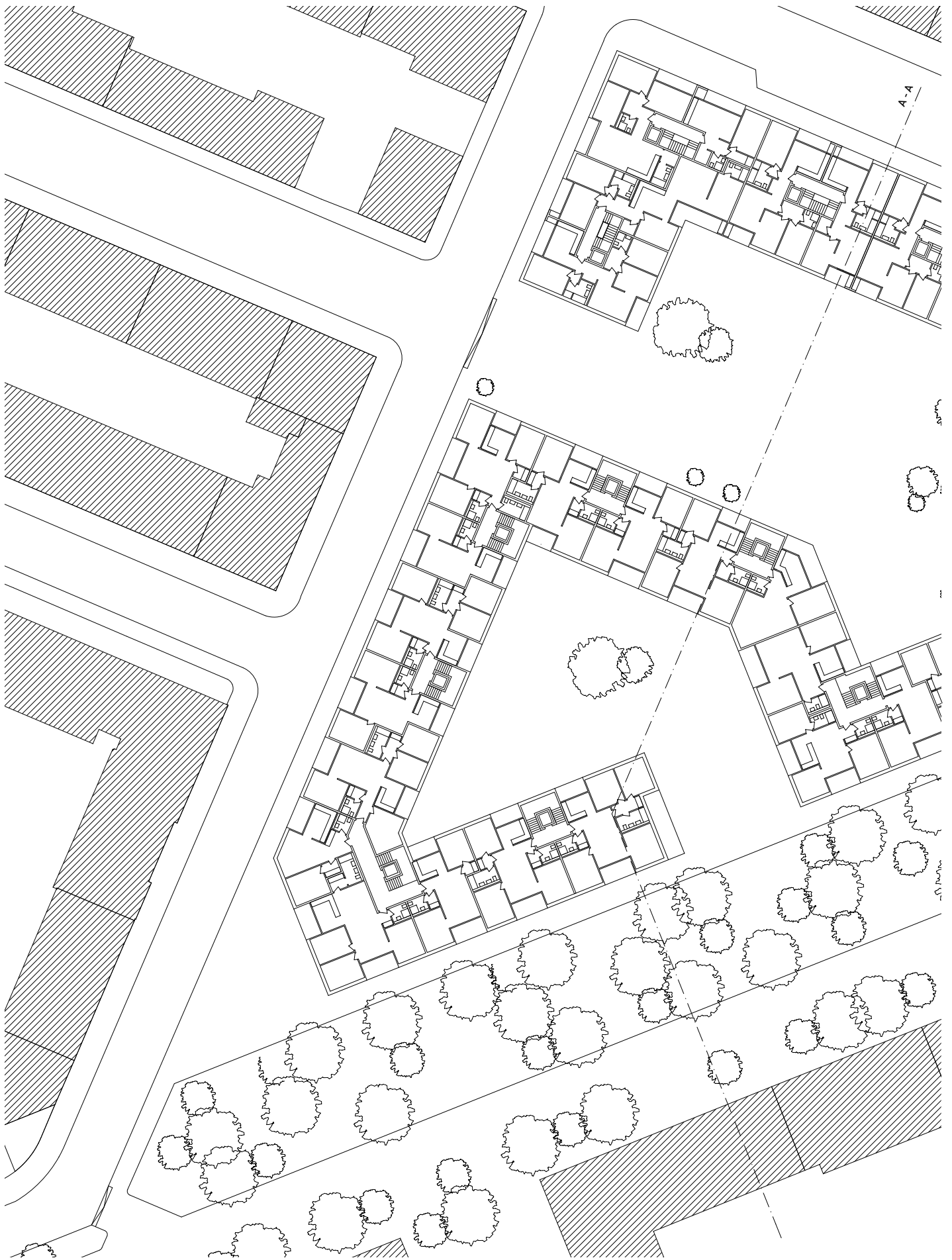
Langsamverkehrsachse

Sitzbank

Sitzbank

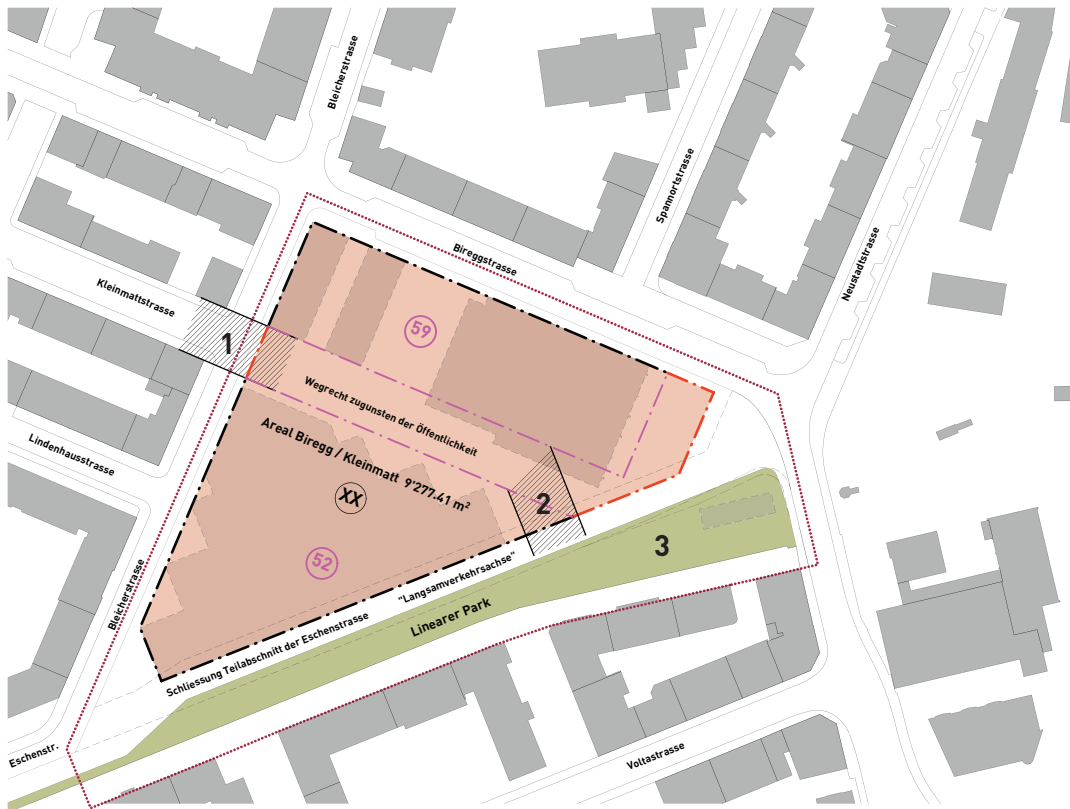
A-A







6 | EMPFEHLUNGEN



Einzonung und neue Baulinien 1:2000

- Baulinie neu
- Baulinie bestehend
- Baulinie aufgehoben
- vorgeschlagene Einzonung Areal
- Abbruch bestehende Gebäude
- bestehende Gebäude
- Linearer Park
- Bearbeitungsperimeter Gestaltungsplan

- 1 Aufnahme und Weiterführung des Strassenraumes der Kleinmattstrasse
- 2 Abkröpfung des Strassenraumes
- 3 Linearer Park

Städtebau

Input Stadtbaukommission II (27.03.2015):

Das Ziel der Machbarkeitsstudie soll darin bestehen, die Randbedingungen für die nächste Phase der Bearbeitung festzulegen. Es ist denkbar, dass in einer nächsten Phase über ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren die städtebaulichen Schwerpunkte zusätzlich geklärt werden.

Die zwei vertieften Projekte bestätigen, dass ein Platz an der Kreuzung Biregg-/Eschenstrasse als Verbindung zum SBB-Areal (die noch nicht bekannt ist) nicht erforderlich ist. Die Ausgestaltung der Kleinmattstrasse ist nicht zwingend als «Strasse» zu formulieren.

Das Konzept den Abschnitt der Langsamverkehrsachse zwischen Bleicherstrasse und Bireggstrasse als linearer Park zu entwickeln wird als wichtiges Element der Studie angesehen. Eine Projektierung und Realisierung zusammen mit der Bebauung des Areals Biregg/Kleinmatt muss angestrebt werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Idee eines linearen Parks nicht umgesetzt wird. Der Perimeter für die Bearbeitung ist entsprechend festzulegen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie wird als gute Grundlage für die BZO-Anpassung angesehen. Eine BZO-Änderung ist zwingend anzustreben. Dabei wird auch eine Einzonung der Kleinmattstrasse unterstützt. Die Baulinie entlang der Eschenstrasse soll in ihrer Lage unverändert bleiben.

Input Ressort Stadtgestaltung:

Wesentlicher Faktor bei der Gliederung des Freiraums «linearer Park» (Eschenstrasse/Langsamverkehrsachse) und damit die Lage der Langsamverkehrsachse ist die Nutzung der Erdgeschosse. Gewerbe im Erdgeschoss würde die Verlegung der Langsamverkehrsachse auf die heutige Eschenstrasse unterstützen. Bei Wohnungen im Erdgeschoss ist das Bedürfnis nach Grünraum vor der Wohnungstüre höher zu gewichten.

Schliesslich ist auch dem «pragmatische» Ansatz Beachtung zu schenken, wonach die Langsamverkehrsachse bald gebaut ist und wohl nur verschoben wird, wenn ein deutlicher Mehrwert erreicht werden kann.

Die beiden städtebaulichen Projekte «Mehrgenerationenhaus und Blockrand» sowie «Mäander und Höfe» versuchen das urbanistische Potential einer Arealentwicklung Biregg/Kleinmatt auf den drei definierten Baufeldern A, B und C auszuloten. Sie folgen dabei den oben dargelegten, städtebaulichen Absichten: 1. Der Weiterentwicklung der für die Luzerner Neustadt charakteristischen, städtebaulichen Qualitäten, 2. Einer «Kopfausbildung» im Bereich von Biregg-, Eschen- und Sternmattstrasse in Verbindung mit einer leichten Abkröpfung der Kleinmattstrasse zur Eschenstrasse hin und einer stadträumlichen Akzentuierung der Richtungsänderung der Langsamverkehrsachse von Eschen- zu Neustadtstrasse, 3. Der Schaffung eines linearen Parkraumes zwischen Bleicher- und Sternmattstrasse im Bereich der Eschenstrasse und der Langsamverkehrsachse. Die Gliederung dieses Freiraums, wie auch die Lage der Langsamverkehrsachse, sollte in Abhängigkeit zur konzipierten Erdgeschossnutzung betrachtet werden.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass es dazu sinnvoll ist, die drei Baufelder A, B und C mit Einbezug des dazwischen liegenden Abschnitts der Kleinmattstrasse zu einem Areal zusammenzufassen. Das Zusammenfassen zu einem Areal bietet bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes und schliesslich eines Bauprojektes die grösstmögliche Flexibilität hinsichtlich der Bebauungsstruktur, der Ausgestaltung der Aussenräume aber auch bezüglich der Verteilung der Gewerbeflächen (gemäss BZO ist ein Sechstel der Nutzfläche Gewerbenutzungen zuzuführen) und der Dichte.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Auf der planungsrechtlichen Ebene macht das vorgeschlagene und von der Stadtbaukommission gestützte Konzept eine Zonenplanänderung erforderlich, bei welcher der im Areal liegende Abschnitt der Kleinmattstrasse sowie eine Ausweitung des Baufeldes B hin zur Eschen-/Steinmattstrasse eingezont werden. Gleichzeitig mit dieser Einzonung werden die Baulinien angepasst, welche der eingezonten Fläche im Umriss folgen. Zudem wird empfohlen, in diesem Zug Baulinien und Parzellengrenzen aufeinander abzustimmen (heute sind Baulinien und Parzellengrenzen nicht kongruent). Die bebaubaren Parzellen werden dabei zulasten der Strassenparzellen vergrössert.

Ebenfalls im Rahmen dieser Zonenplanänderung soll die heute für die Baufelder B und C geltende Gestaltungsplanpflicht auf das gesamte Areal ausgeweitet werden. Diesem Vorschlag liegt der Wunsch zugrunde, auch bei etappiertem Vorgehen letztlich eine kohärente Bebauungsstruktur mit entsprechenden Aussenräumen zu schaffen.

Weiteres Vorgehen

Das hier skizzierte Konzept legt ein stufenweises Vorgehen nahe. Zunächst muss eine entsprechende Zonenplanänderung erfolgen. Ist diese rechtskräftig, wird – idealerweise bereits in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bauträgern sowie den privaten Eigentümern des Baufeldes C – ein Wettbewerb lanciert, der die Konzeption des «linearen Parks» miteinschliesst. Das Siegerprojekt wiederum, bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

7 | ANHANG



Einzel-Protokoll zu Nr. 225

vom 19. Dezember 2014

Zeit: 95 min. (inkl. Begehung)

13.30 – 14.30 Uhr **Biregg / Kleinmatt**
Machbarkeitsstudie Arealentwicklung
Behördenvertretung: Immobilien Stadt Luzern, Anja Kloth Projektleiterin
Planer: Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, Badenerstrasse 156
 8004 Zürich
**Vorstellung durch die Behörden, Frau Pfromm und Frau Kloth und
die Architekten, Herr Inderbitzin, Frau Schilling und Herr Winter**

Zum Objekt

Bei der Revision der BZO ging man davon aus, dass die Feuerwehr weiterhin an jetzigen Standort Kleinmatt verbleibt. Bei der Überprüfung der dafür notwendigen Massnahmen, mit einem Umzug in ein notwendiges Provisorium an anderer Stelle zur Aufrechterhaltung der Feuerwehr und dem anschliessenden nochmaligen Umzug, wurde aus wirtschaftlichen Gründen eine Rückkehr an den Standort ausgeschlossen. Die Feuerwehr wird neu auf dem Areal der EWL sein.

Der Planungssperimeter umfasst zwei Areale die beide zur Erhöhung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorgesehen sind. Die ÜZ beträgt mit Feuerwehr 1,0, ohne Feuerwehr 0,8. Die Kleinmattstrasse ist in der BZO festgeschrieben.

Städtebaulich liegt das Areal an einer Engstelle der Stadt mit drei prägenden Elementen, der topografischen Enge durch die Hügel vom Bireggwald und Gigeliwald sowie das Gleisfeld, durch die Obergrundstrasse und durch die neue Veloverbindung auf der Trasse der Zentralbahn. Zudem gibt es zwei signifikante Bauten, die Paulus-Kirche und das geplante Steghof-Hochhaus. Kleinräumlich sind die Strassenräume individuell unterschiedlich.

Das Areal besteht aus drei Baufeldern, Baufeld A ist die Feuerwehr, Baufeld B ist das Hallenbad und Baufeld C umfasst die privaten Grundstücke. Auf dem Baufeld A schiebt sich die Feuerwehr in die Eschmattstrasse und springt somit über die Fassadenfluchten hinaus. Es wurden Gespräche mit den privaten Grundeigentümern geführt. Diese möchten sich der Überbauung anschliessen und die Grundstücke in gleicher Form entwickeln.

In verschiedenen Varianten (alle mit ÜZ 0,8) werden neben den möglichen Bebauungsstrukturen drei Fragen aufgeworfen.

1. Soll die Fassadenflucht an der Eschmattstrasse sich nach den Nachbargebäuden richten?
2. Ist die Ausbildung eines Platzes an der Kreuzung Bireggstrasse/Eschmattstrasse als Kopfteil städtebaulich sinnvoll?
3. Soll die Kleinmattstrasse mit einer kleineren oder grösseren Kröpfung in die Eschmattstrasse eingeführt werden?

Die am Modell vorgestellten Varianten zeigen verschiedene Baustrukturen aus Blockrand, Zeilenbau, Solitär und Mäandern. Bei einer Zeilenbebauung der Baufelder B und C muss eine adäquate Lösung für die schwierige Tiefe gefunden werden. Eine Blockrandbebauung als einzelne Grossform ist denkbar, scheint aber dem Ort nicht angemessen.

In allen Varianten können sich die Planer im Kopfteil eine multifunktional nutzbare „Aktionshalle“ vorstellen, die die Institution des Neubad fortführt. Dies ist natürlich abhängig vom jeweiligen Bauherrn.

Für die Planer ist die Ausbildung eines Platzes nicht erforderlich, die Ausbildung eines Kopfbaus schliesst die Bebauung besser ab und stellt die Verlängerung zur Neustadtstrasse her.

Offene Diskussion

Die SBK ist der Meinung, dass eine Freistellung der Gebäude für die Privaten nicht sinnvoll ist. Sie bekommen dadurch eine Wichtigkeit, die der Situation nicht angemessen ist. Als Standort für ein Mehrgenerationenhaus bietet sich das an, aber eine Einbindung in die Gesamtbebauung scheint besser.

Die SBK wirft die Frage auf, ob zu diesem Zeitpunkt eine Entscheidung für oder gegen einen Platz getroffen werden kann. Dies vor dem Hintergrund, dass für das SBB-Areal in nächster Zeit Entscheidungen zu städtebaulichen Bauungen anstehen, die wiederum dazu führen, dass das Hochhaus in der jetzigen Form kaum gebaut würde. Die Bebauung und die Ausbildung des Kopfteils müssen also auch ohne Hochhaus funktionieren. Somit bleibt die Entscheidung für einen Platz offen.

Die SBK regt an, dass die Weiterführung der Kleinmattstrasse grundsätzlich überprüft wird. Könnte es nicht einfach nur eine interne Erschliessungsstrasse sein. Für den Wettbewerb sollte ein möglichst grosser Spielraum gegeben werden, also sollte auch über den Entfall der Kleinmattstrasse auf dem Areal nachgedacht werden. Es muss aber eine Anpassung der Baulinien erfolgen. Wenn der Spielraum für die Bebauung offener gehalten wird, lässt sich auch mehr Dichte erzielen.

Für die SBK ist die Einhaltung der Fassadenfluchten entlang der Eschmattstrasse nicht zwingend erforderlich. Durch die Angleichung wird vielleicht eine Chance vergeben den neu entstehenden Strassenraum entlang der Langsamverkehrsachse zu strukturieren. Dies auch, weil am Ende der Eschmattstrasse bis jetzt ein Abschluss der Achse fehlt.

Für die SBK ist bei der Entwicklung der Bebauungsstruktur wichtig, dass die Zwischenraumgestaltung weiter geprüft wird. Öffentliche, halb-private und private Räume sind in Abhängigkeit der Volumenstruktur weiter zu bearbeiten.

Die SBK sieht keine notwendige Einschränkung in Bezug auf die vorgestellten Varianten der Bebauungsstruktur. Der Spielraum sollte zum jetzigen Zeitpunkt möglichst offen gelassen werden.

Antrag

Die weitere Bearbeitung der Machbarkeitsstudie ist der SBK nochmals zu präsentieren.



Stadt Luzern

Stadtbaukommission

Einzel-Protokoll zu Nr. 227

vom 27. März 2015

Zeit: 60 min.

16.00 – 17.00 Uhr **Biregg / Kleinmatt**
Machbarkeitsstudie Arealentwicklung (Protokoll 225)
Behördenvertretung: Immobilien Stadt Luzern, Anja Kloth, Projektleiterin
Planer: Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, Badenerstrasse 156
 8004 Zürich
**Vorstellung durch die Behördenvertretung, Frau Kloth und die
Planer, Herr Inderbitzin und Frau Schilling**

Zum Objekt

Die Anregungen der letzten Präsentation wurden in der weiteren Bearbeitung aufgenommen. Der Bedarf an einem Platz zu den Geleisen der SBB ist nicht gegeben, die Bebauung kann in diese Richtung, eventuell mit einem Kopfbau, ausgedehnt werden da sonst genügend Aussenraum vorhanden ist. Jedoch soll ein solcher Entscheid auch noch später gefällt werden können. Es erfolgt keine Freistellung der privaten Liegenschaften. Sie sollen in die Bebauung integriert werden. Die Kröpfung der Kleinmattstrasse erscheint richtig. Die Frage der Lage der Baulinie entlang der Eschmattstrasse soll offen gehalten werden, die Übernahme der Fassadenflucht der Feuerwehr erscheint aber sinnvoll und eröffnet mehr Möglichkeiten. Die Aussenraumvielfalt soll aufgezeigt werden und die Gebäudetypen sollen mit möglichen Wohnungstypen überprüft werden.

Die zwei vorgestellten Varianten beruhen auf den bei der letzten Präsentation bevorzugten Bebauungsstrukturen. Beide Varianten haben eine lange Gebäudestruktur entlang der Bireggstrasse, die eine zeigt eine Blockrandbebauung, die andere einen Mäander auf dem Grundstück der Feuerwehr.

Variante 1: spezieller Zeilentyp mit zirka 30m Tiefe + Blockrand (ÜZ: 0.65, AZ: 3.15, Wohnungsanzahl: 207). Der Blockrand ist quartierstypisch und umschliesst einen klassischen Hof. Die Verlängerung der Kleinmattstrasse dient als Strassenraum. Das Gewerbe wird an der Bireggstrasse konzentriert über mehrere Geschosse, dadurch ergeben sich im Blockrand Hochparterrewohnungen.

Variante 2: Zeile mit Kopfbau entlang der Bireggstrasse + Mäander (ÜZ: 0.51, AZ: 2.59, Wohnungsanzahl: 180). Bildet durch seine Form unterschiedliche Hofformen, die an vielen Stellen von Aussen zugänglich sind. Die Verlängerung der Kleinmattstrasse vereint öffentliche, halbprivate und private Aussenräume. Die Gewerbefläche ist für das ganze Erdgeschoss vorgesehen.

Die Langsamverkehrsachse soll zu einem Aufenthaltsraum aufgewertet werden, es entsteht ein linearer Park. Ausser dem Fahrradstreifen gibt es keinen Verkehr. Bei einer Rückverschiebung der Fassadenebene entstehen mehr Möglichkeiten.

Es sind Anpassungen der Baulinien erforderlich um die Bebauung in den vorgeschlagenen Varianten zu realisieren, zudem kann mit dem Einbezug der Kleinmattstrasse in das Arealgebiet eine höhere Dichte bei der Bebauung erzielt werden, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugutekommt. Für die Anpassung der Zone und Baulinien ist eine Änderung der BZO erforderlich. Zurzeit befindet sich das Projekt im Topf 2 mit zweithöchster Priorität (2016). Wichtig ist, dass man bei der Änderung genügend Spielraum lässt um die

verschiedenen Varianten zu ermöglichen. Erhalten bleiben sollte ein Wegerecht für die Verlängerung der Kleinmattstrasse.

Unklar ist noch, wann die Feuerwehr wirklich umzieht. Eine Umsetzung in Etappen ist nicht geprüft worden. Einen Zeitplan kann man so noch nicht festlegen. Ziel ist aber, die BZO-Änderung so schnell als möglich zu erlangen und dann das Verfahren zu starten.

Offene Diskussion

Erstaunlich sind die grossen Unterschiede in der Dichte bei den aufgezeigten Varianten. Dies liegt insbesondere an der unterschiedlichen Gebäudestruktur der Zeile, die beim Blockrand den Sockelbereich über die ganze Tiefe belegt. Es ist aber durchaus möglich die Zeilenstruktur der Varianten zu tauschen oder zu kombinieren. Für die BZO-Änderung ist diese nicht entscheidend.

Das Tiefbauamt hat signalisiert, dass der Abschnitt der Eschenmattstrasse vor der Überbauung nicht befahrbar ist. Aber selbst wenn die Eschenmattstrasse in der heutigen Form eine Erschliessungsstrasse bleibt ist die geplante Bebauung realisierbar. Ein Konzept als linearer Park in diesem Bereich passt in die Planung der gesamten Langsamverkehrsachse.

Nach Meinung der SBK müsste das Ziel darin bestehen, die Randbedingungen für die nächste Phase der Bearbeitung festzulegen. Dabei muss überlegt werden, wie der Zusammenhang zwischen der Erdgeschossnutzung und den Aussenräumen funktioniert, insbesondere bei der Ausgestaltung der Keimattstrasse in der Variante Mäander.

Die SBK betont nochmals, dass für die Festlegung des Areals die Erweiterung der Baulinie bei der Eschmattstrasse beibehalten werden sollte. Es kann aber sein, dass später Projekte mit einer zurückgesetzten Baulinie bessere Lösungen aufzeigen. Für die Änderung der BZO muss die Lage jedoch festgelegt werden.

Eine Gefahr besteht eigentlich darin, dass durch die Zusammenlegung aller Flächen zu einem Areal die Bedingungen zu offen werden. Alles ist möglich, aber vielleicht ist ja nicht Alles erwünscht. Für die SBK ist denkbar, dass die Möglichkeiten in einer nächsten Phase über ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren mit städtebaulichem Schwerpunkt geklärt werden.

Die vorliegenden Varianten zeigen für die SBK nochmals, dass ein Platz an der Kreuzung Biregg-/Eschmattstrasse als Verbindung zum Areal der SBB-Bebauung (die noch nicht bekannt ist) nicht erforderlich ist. Vielmehr kann mit den gezeigten Varianten und dem linearen Park die Struktur des Quartiers besser aufgenommen werden. Die Verlängerung der Kleinmattstrasse nicht zwingend als Strasse erforderlich, sondern als räumliche Struktur des Strassenraums, deren Ausgestaltung noch geklärt werden muss.

Für die SBK muss der Aussenraum der Eschmattstrasse zusammen mit der Bebauung projektiert und verwirklicht werden, da sonst die Gefahr besteht, dass die Idee eines linearen Parks nicht umgesetzt wird. Der Perimeter für die Bearbeitung des Freiraums ist entsprechend festzulegen.

Die SBK betont, dass die Studie eine gute Grundlage für die BZO-Anpassung ist. Die BZO-Änderung ist anzustreben.

Die SBK unterstützt die Einzonung der Kleinmattstrasse in das Areal. Ein Strassenraum soll ausgebildet werden. Die Abkröpfung der Kleinmattstrasse wird als richtig erachtet.

Die SBK ist der Meinung, dass die Baulinie entlang der Eschmattstrasse in der Lage der heutigen Fassadenebene verbleiben soll. Die maximale Bauhöhe für das ganze Areal beträgt 21m Fassadenhöhe.

