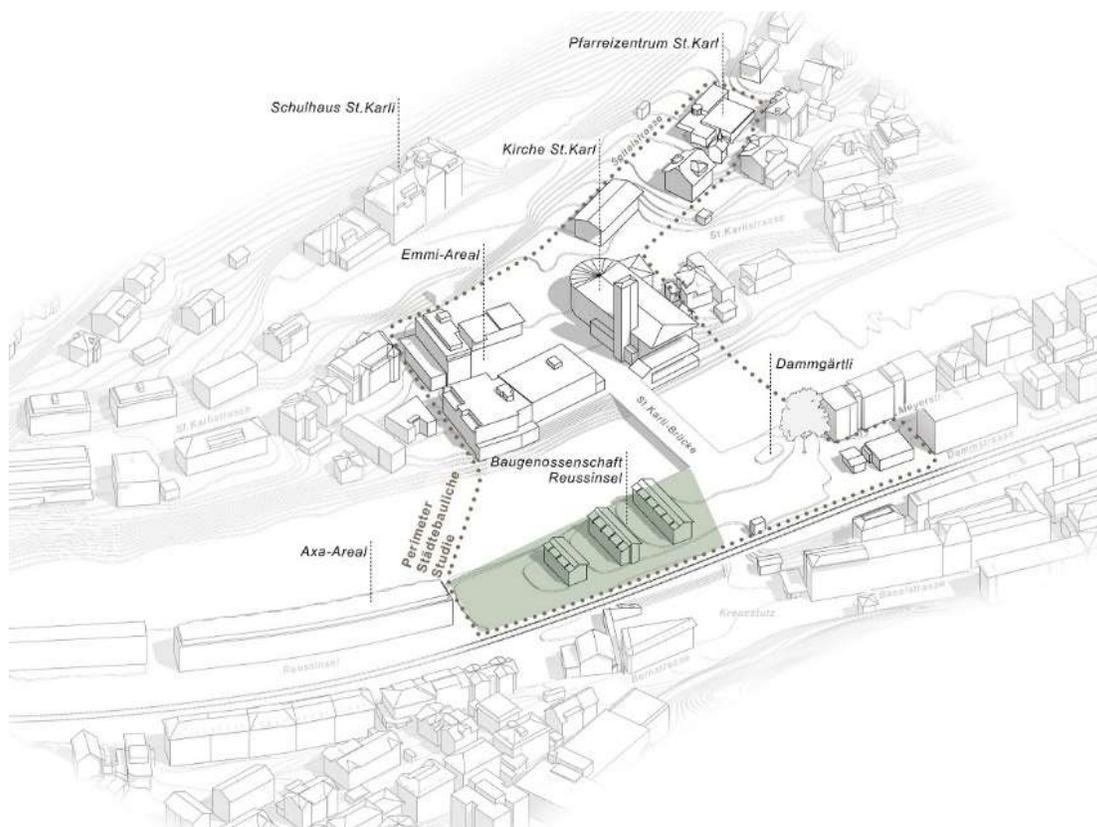


## Erläuterungsbericht Reussinsel

Beilage zum B+A



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Änderung der Bau- und Zonenordnung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe</b>	<b>6</b>
4.1	Nördlicher Brückenkopf	6
4.2	Südlicher Brückenkopf	6
4.3	Verkehrliche Überlegungen	8
4.4	Dammgärtli	8
4.5	Mitwirkung	9
4.6	Variantenentscheid südlicher Brückenkopf	9
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Variante «Reusspark plus Dammgärtli»</b>	<b>11</b>
5.1	Geltende Zonierung gemäss rechtskräftiger BZO	11
5.2	Neue Zonierung Reussinsel	11
<b>6</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>12</b>
6.1	Grundlagen Kanton	12
6.1.1	Kantonaler Richtplan	12
6.1.2	Agglomerationsprogramm vierte Generation	12
6.2	Grundlagen Gemeinde	13
6.2.1	Raumentwicklungskonzept (REK)	13
6.2.2	Stadtraumstrategie	13
6.2.3	Mobilitätsstrategie	13
6.2.4	Uferweg im Richtplan Fusswege und im Richtplan leichter Zweiradverkehr	14
6.2.5	Sozialräumliche Analyse Quartier Basel- und Bernstrasse	14
6.2.6	Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse	15
6.2.7	Denkmalpflegerisches Gutachten	16
<b>7</b>	<b>Handlungsbedarf</b>	<b>17</b>
7.1	Begründung für die Umzonung	17
7.2	Interessenabwägung	17
7.2.1	Involvierte Interessen	17
7.2.2	Abwägung der Interessen	19

# 1 Änderung der Bau- und Zonenordnung

Die vorgesehene Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist Teil einer langjährigen Strategie des Stadtrates zur Aufwertung des Quartiers Basel- und Bernstrasse. Dieses Quartier ist durch verschiedene Faktoren stark belastet. Der Stadtrat ist seit über 20 Jahren zusammen mit engagierten Quartierkräften bestrebt, die Qualitäten des Quartiers zu verbessern. Dabei zeigte sich, dass das Gebiet um den südlichen Kopf der St. Karli-Brücke, welches in städtischem Besitz ist, eine entscheidende Rolle spielt. An diesem Ort treffen diverse wichtige öffentliche Interessen (u. a. Fuss- und Veloverbindung, Schaffung von Freiraum, Eichenerhalt, gemeinnütziger Wohnungsbau, Ortsbilschutzzone B) aufeinander. Gestützt auf die Ergebnisse aus einem umfangreichen Planungsprozess sowie auf eine eingehende Interessenabwägung, beabsichtigt der Stadtrat auf den städtischen Grundstücken beim südlichen St. Karli-Brückenkopf einen grossen zusammenhängenden Freiraum zu schaffen, bestehend aus zwei sich ergänzenden Bereichen. Auf der einen Seite soll der Reusspark als grosszügiger und vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem öffentlichen Charakter entstehen. Auf der anderen Seite stellt das bestehende Dammgärtli mit seiner Eiche einen verwunschenen und schattigen Quartiergarten mit einem Kinderspielplatz dar. Ein Punktbau mit rund 15 gemeinnützigen Wohnungen soll das Dammgärtli ergänzen, wobei die heutigen zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel mit der gleichen Anzahl Wohnungen kompensiert werden können.

Zur Realisierung dieses Vorhabens sollen in einem ersten Schritt die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715, Wohnzone/Ortsbilschutzzone B) sowie das eigens für diesen Zweck erworbene Grundstück 250 (Wohnzone) in eine Grünzone umgezont werden. Damit bietet sich die einmalige Chance eine Parkanlage mit Spielplatz und das letzte noch fehlende Stück des linken Reussuferweges zu realisieren. In einem zweiten Schritt soll nach dem Bau des Bypasses die Bau- und Zonenordnung für das Dammgärtli und den neuen Punktbau angepasst werden. Der vorliegende Bericht umfasst deshalb lediglich die Anpassung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (BZR) für die Reussinsel.

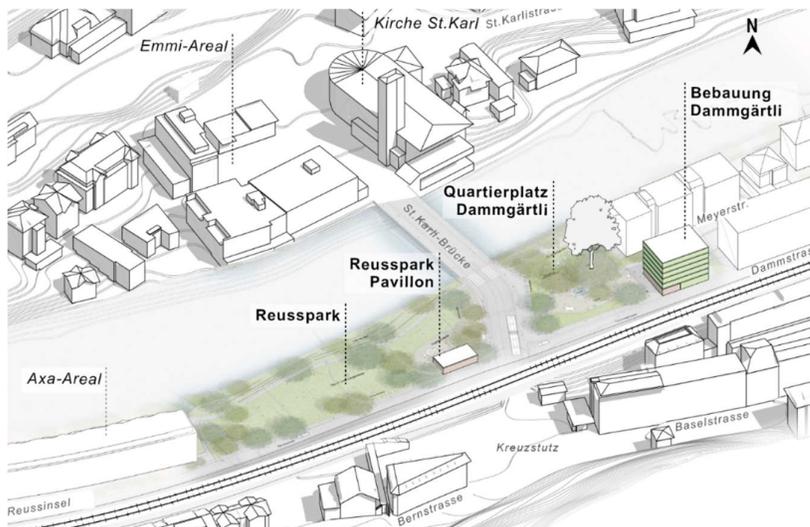


Abbildung 1: Städtebauliche Bestvariante: Reusspark und Dammgärtli

## 2 Quartierentwicklung Basel- und Bernstrasse

Das Quartier Basel- und Bernstrasse nimmt innerhalb der Stadt Luzern eine besondere Stellung ein. Das Gebiet reussabwärts zwischen Kasernenplatz und Seetalplatz ist historisch als Gebiet mit einer sozioökonomisch schwächeren Bevölkerung gewachsen. Seit Generationen siedelten sich entlang der Hauptstrasse nach Emmen insbesondere Mitarbeitende der frühen Industrie und des Handwerks, vor allem aber Fremdarbeiter an. Strassen- und Schienenverkehr zerschnitten und beschallten das Gebiet schon seit den Zeiten von Pferdekutsche und Tram.

Heute liegt das Quartier Basel- und Bernstrasse an der Peripherie der Innenstadt zwischen Reuss und Gütschwald. Stadträumlich geprägt ist es zudem durch die stark befahrenen Kantonsstrassen Basel- und

Bernstrasse, eine der zentralen Einfallsachsen ins Stadtzentrum, der spezifischen topografischen Lage durch das Reussufer und den steilen Gütschwald sowie den auf einem Damm höher gelegenen Bahngleisen mit entsprechender Trennwirkung für das Quartier. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten und einer relativ hohen Mieterfluktuation stellt das Quartier eine Art Ankunftsart für viele Neuzuziehende in der Stadt Luzern dar und gilt als «Multikulti-Quartier». Seinen Charakter verdankt das Quartier unter anderem der kleinteiligen Nutzungsdurchmischung mit diversen Nischen für Gewerbe, Kultur, selbstständig Erwerbende und Kunstschaffende. Das Gebiet ist baulich dicht und mit Freiraum deutlich unterversorgt. Die spärlichen öffentlichen Räume weisen einen erheblichen Aufwertungsbedarf auf. Ein grösserer zusammenhängender Freiraum fehlt im Quartier gänzlich und private Freiräume sind ebenfalls rar. Das Quartier weist zudem einen der höchsten Kinderanteile der Stadt auf. Diese wohnen auf deutlich weniger Wohnfläche als im übrigen Luzern. Auf der Grundlage des [BaBeL Konsensszenario](#) aus dem Jahr 2003 wurden verschiedenste Teilprojekte weiterverfolgt. In Gesprächen und Verhandlungen mit Liegenschaftseigentümer/innen und Wohnbaugenossenschaften ist es gelungen, vereinzelte Innenhöfe und ungenutzte Räume zu begrünen, den Lädeliplatz temporär zu beleben und den Kreisel Kreuzstutz neu zu gestalten. Andere Vorhaben zur Aufwertung, wie z. B. der Durchbruch des Bahndamms, konnten aus finanziellen und politischen Gründen nicht realisiert werden. Mit dem [Bericht und Antrag 12/2017 «Quartierentwicklung»](#) fokussierte sich der Quartierentwicklungsprozess deshalb auf die baulich-räumlichen Potentiale des Gebiets Basel- und Bernstrasse und die Möglichkeiten für deren Nutzung.

Der Ursprung nahm der Quartierentwicklungsprozess Basel- und Bernstrasse vor über 20 Jahren, als 2001 die Fachhochschule Zentralschweiz und die Stadt Luzern ein Projekt initiierten. Ende der Neunzigerjahre entwickelte sich das Gebiet entlang der Baselstrasse zu einem Brennpunkt und der Handlungsdruck bei der Stadt nahm zu: Drogenprobleme, die Ansiedlung des Strassenstrichs an der Dammstrasse und eine steigende Zahl von Etablissements zwangen zur Intervention. Sie bildeten den Start der heutigen Quartierentwicklung. Dieser Prozess wurde vom Bund mit «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten» finanziell unterstützt und fand schweizweit Beachtung. Er umfasst verschiedenste baulich-räumliche Planungen sowie soziokulturelle Projekte. Die wesentlichen Schritte des Quartierentwicklungsprozesses sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Jahr 2001	Start Quartierentwicklungsprozess Basel- und Bernstrasse mit der <a href="#">Hochschule Luzern – Soziale Arbeit</a> , Wirtschaft, Technik und Architektur
Jahr 2002	Information der Öffentlichkeit mit Einbezug der Bevölkerung
Jahr 2003	<a href="#">Festlegung Konsensszenario</a>
Jahr 2004	<a href="#">B 4/2004</a> vom 4. Februar: «BaBeL-Nachhaltige Quartierentwicklung Basel», Weiterführung der Teilprojekte und Umsetzungsschritten
Jahr 2007	Gründung der Trägerschaft Verein BaBeL, mit Stadträten im Vorstand und Unterstützung Professioneller aus der Verwaltung
Jahr 2008	<a href="#">B+A 23/2008</a> vom 13. August: «BaBeL-Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse II», Weiterführung des Quartierentwicklungsprozesses; Aktionsplan Rück- und Ausblick
Jahr 2011	<a href="#">B+A 12/2011</a> zu Quartier- und Stadtteilpolitik
Jahr 2012	BaBeL: Nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse Luzern, Liegenschaften <a href="#">Schlussbericht</a> vom Bundesamt für Wohnungswesen
Jahr 2017	<a href="#">B+A 12/2017</a> vom 3. Mai: «Quartierentwicklung», Auftrag für Studie zu Nutzung baulicher Potenziale im Gebiet BaBeL
Januar bis Dezember 2019	<a href="#">Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse</a> mit zwei öffentlichen Mitwirkungsphasen

Juli bis Oktober 2020	<a href="#">Denkmalpflegerisches Gutachten</a> Siedlung Reussinsel – St.-Karli-Brückenköpfe
Oktober 2020	Externe Evaluation Organisationsform Verein BaBeL
November 2020 bis Oktober 2021	<a href="#">Städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe</a>
Oktober bis November 2021	Öffentliche Mitwirkungsphase
Dezember 2021 bis März 2022	Variantenentscheid Stadtrat
Ab Jahr 2022	Neues Organisationsmodell BaBeL: Geschäftsstelle ist neu administrativ der Dienstabteilung Quartiere und Integration angegliedert.
April 2022	Einreichung Planungsbericht «Reussinsel», kantonale Vorprüfung Anpassung BZO
Oktober 2023	Öffentliche Auflage BZO mit Planungsbericht «Reussinsel»

### 3 Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse

Mit dem B+A 12/2017: «Quartierentwicklung» wurde eine Standortanalyse durchgeführt und festgestellt, dass im soziokulturellen Bereich bereits viel erreicht werden konnte, aber das baulich-räumliche Potenzial weiterhin nicht ausgeschöpft sei. Eine städtebauliche Studie wurde als Massnahme definiert, welche das Potenzial analysieren und über mögliche Nutzungen Auskunft geben soll, mit einem besonderen Fokus auf den öffentlichen Raum. Die Ergebnisse sollen planungsrechtlich gesichert werden.

In einem ersten Schritt wurde deshalb im Jahr 2019 ein [Entwicklungskonzept](#) für das Quartier Basel- und Bernstrasse mit einem interdisziplinären Planungsteam aus Landschaftsarchitektur und Städtebau erarbeitet (Details siehe Kapitel 6.2.6). Dabei wurden folgende zentralen Themen behandelt: die städtebaulichen Entwicklungspotentiale, die Nutzbarkeit und Gestaltung der öffentlichen Räume, die Erreichbarkeit sowie das soziale Zusammenleben im Quartier. Auf der Grundlage des Zukunftsbildes und den Mitwirkungsergebnissen ([Mitwirkungsbericht I](#) & [Mitwirkungsbericht II](#)) definierte das Entwicklungskonzept drei Fokusgebiete, die in einem zweiten Schritt konkretisiert werden sollten. Eines dieser Fokusgebiete sind die St.-Karli-Brückenköpfe.

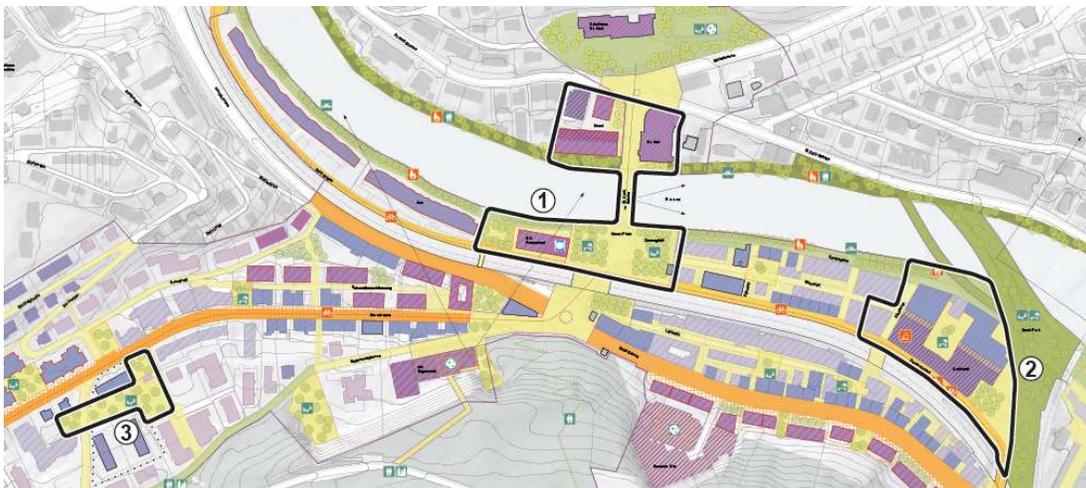


Abbildung 2: Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse; Fokusgebiete: 1. St-Karli-Brückenköpfe, 2. Areal Sentimatt, 3. Sagenmattrain-Park)

## 4 Städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe

Das Fokusgebiet St. Karli-Brückenköpfe weist ein grosses räumliches Entwicklungspotential auf, das insbesondere für eine verbesserte Freiraumversorgung und für die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs genutzt werden soll. Hinzu kommt, dass mit dem Strassenprojekt Bypass und dem auslaufenden städtischen Baurechtsvertrag Reussinsel im Jahr 2023 ein zeitnaher Handlungsdruck besteht. Die Stadt will bei der Entwicklung und Gestaltung der St. Karli-Brückenköpfe eine aktive Rolle einnehmen. Hierfür wurde eine [städtebauliche Studie](#) (Beilage c1) im Jahr 2020 mit einem interdisziplinären Planungsteam aus Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung erarbeitet. Dabei wurden die Vorstellungen aus dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse für den Perimeter der St. Karli-Brückenköpfe weiterverfolgt und präzisiert. Im Fokus stand die Abstimmung von Siedlung, Freiraum und Mobilität. Weiter wurden die Absichten aus dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse zu den Qualitätsansprüchen an den Städtebau, die Quartierverträglichkeit und die Wohn- und Lebensqualität im Perimeter rund um die St. Karli-Brückenköpfe konkretisiert. In der städtebaulichen Studie wurden verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht und entwickelt.



Abbildung 3: Studienperimeter städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe

### 4.1 Nördlicher Brückenkopf

Am nördlichen Brückenkopf befindet sich das Areal der Emmi und der Pfarrei St. Karl mit der St. Karl Kirche und den Gebäuden an der Spitalstrasse. In der städtebaulichen Studie wurde für diese Areale eine Schlussvariante ausgearbeitet, welche zum Ziel hat, mögliche Verdichtungspotentiale mit einer hohen städtebaulichen Qualität, Aufwertungspotentiale mit Bezug zur Reuss und eine gute Verkehrsführung aufzuzeigen. Diese Schlussvariante ist aus verschiedenen Teilvarianten entstanden und ist mit der möglichen Entwicklung am südlichen Brückenkopf abgestimmt. Es bleibt zu beachten, dass die Bebauung von den privaten Grundstückbesitzern abhängig ist und dass es sich bei der Schlussvariante um ein mögliches Entwicklungsszenario handelt.

### 4.2 Südlicher Brückenkopf

In der städtebaulichen Studie wurden für den südlichen Brückenkopf drei Entwicklungsvarianten erarbeitet. Gestützt auf das im Vorfeld bei Prof. Dr. Martin Steinmann in Auftrag gegebene denkmalpflegerische Gutachten, das die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715) weder von seiner Siedlungsform noch von der Beschaffenheit der Wohnungen her als schützenswert einstuft, wurde dabei keine Variante mit Erhalt oder Teilerhalt der Baugruppe «Reussinsel» geprüft (vgl. auch Kapitel 6.2.7). Vielmehr wurden drei Varianten mit hochwertigem Freiraum ins Zentrum gerückt, bei denen die Zugänglichkeit zur Reuss

ermöglicht, der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden sollen.



Abbildung 4: Variante «Uferband»

In der **Variante «Uferband»** soll die bestehende Längsbebauung aufgenommen und weitergeführt werden. Mit dieser Bebauungsform können rund 50 gemeinnützige Wohnungen entlang der Reuss realisiert werden. Dabei soll das Uferband zu einer Promenade mit Aufenthaltsmöglichkeiten ausgestaltet werden. Auf der anderen Strassenseite soll das heutige Dammgärtli zu einem grosszügigen Quartierplatz mit einem Kinderspielplatz ausgebaut werden. Die bereits bestehende Eiche soll als zentraler Bestandteil des Platzes erhalten bleiben. Somit können insgesamt zirka 3'225 m<sup>2</sup> Frei- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden.

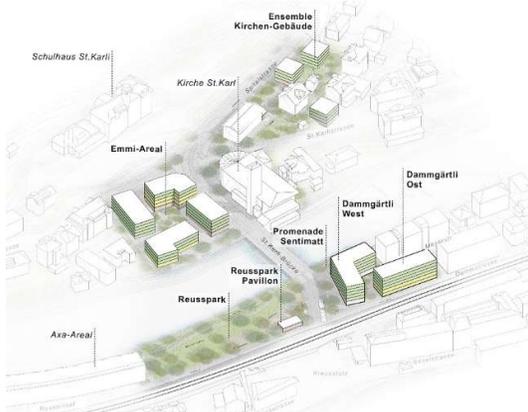


Abbildung 5: Variante «Reusspark»

In der **Variante «Reusspark»** soll auf der Reussinsel ein grosszügiger Park entlang der Reuss entstehen (zirka 3'990 m<sup>2</sup>). Der Park soll einen vielseitig nutzbaren und grosszügigen Freiraum bereitstellen. Denkbar ist unter anderem ein Pavillon mit öffentlich zugänglichen Nutzungsmöglichkeiten. Währenddessen soll auf dem Dammgärtli gemeinnütziger Wohnraum mit rund 40 Wohnungen entstehen. Mit dem Eckgebäude wird das Gebiet Sentimatt abgeschlossen. In dieser Variante könnte die alte Eiche auf dem Dammgärtli nicht erhalten werden.

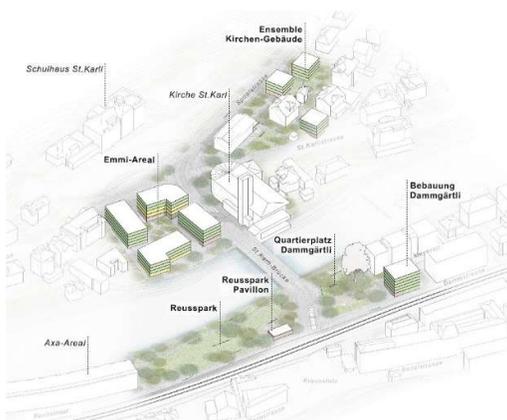


Abbildung 6: Variante «Reusspark plus Dammgärtli»

Mit der **Variante «Reusspark plus Dammgärtli»** soll ein grosser zusammenhängender Freiraum über den gesamten südlichen Brückenkopf geschaffen werden, bestehend aus zwei sich ergänzenden Bereichen. Auf der einen Seite ist der Reusspark ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem öffentlichem Charakter. Auf der anderen Seite stellt das Dammgärtli einen verwünschten und schattigen Quartiergarten mit einem Kinderspielplatz dar. Ein Punktbau soll das Dammgärtli ergänzen, wobei die heutigen zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel mit der gleichen Anzahl Wohnungen kompensiert werden können. Diese Variante enthält zirka 5'375 m<sup>2</sup> Frei- und Aufenthaltsflächen.

### 4.3 Verkehrliche Überlegungen

Die verkehrlichen Massnahmen sollen dazu beitragen, dass die Aufenthaltsqualität der Strassenräume gesteigert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmende verbessert werden können. Dabei sollen die einzelnen Massnahmen aufeinander abgestimmt werden, damit über beide Brückenköpfe hinweg ein gesamtheitliches Verkehrskonzept geschaffen werden kann.

Die bereits bestehende Tempo 30 Zone auf der Spitalstrasse soll neu über die St.-Karli-Brücke bis hin zum Kreisel Kreuzstutz ausgeweitet werden. Dieses neue Temporegime soll dazu beitragen, dass die Querungsmöglichkeiten für zu Fuss Gehende und für Velofahrende verbessert werden. Zudem soll diese Massnahme zu einer höheren Schulwegsicherheit beitragen. Weiter soll ein engmaschiges Fussgänger-Netz das Gebiet der St.-Karli-Brückenköpfe durchziehen. Dabei sind die Reussufer auf beiden Seiten durchgängig begehrbar und gut erreichbar. Die Veloschnellroute Innenstadt-Emmen wird entlang der Reussinsel und Dammstrasse vorgesehen, sodass im Bereich der Sentimattstrasse eine Nutzungsentflechtung von schnellen Velofahrenden und zu Fuss Gehenden erzielt werden kann. Mit dem Verkehrsregime ist zudem vorzusehen, dass die Bushaltestellen neu auf dem Brückenkopf statt unter der Eisenbahnbrücke anzuordnen sind. Diese Massnahme soll ermöglichen, dass die Bushaltestellen grosszügiger und einladender gestaltet werden können, zugleich können Synergien mit den vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen genutzt werden.

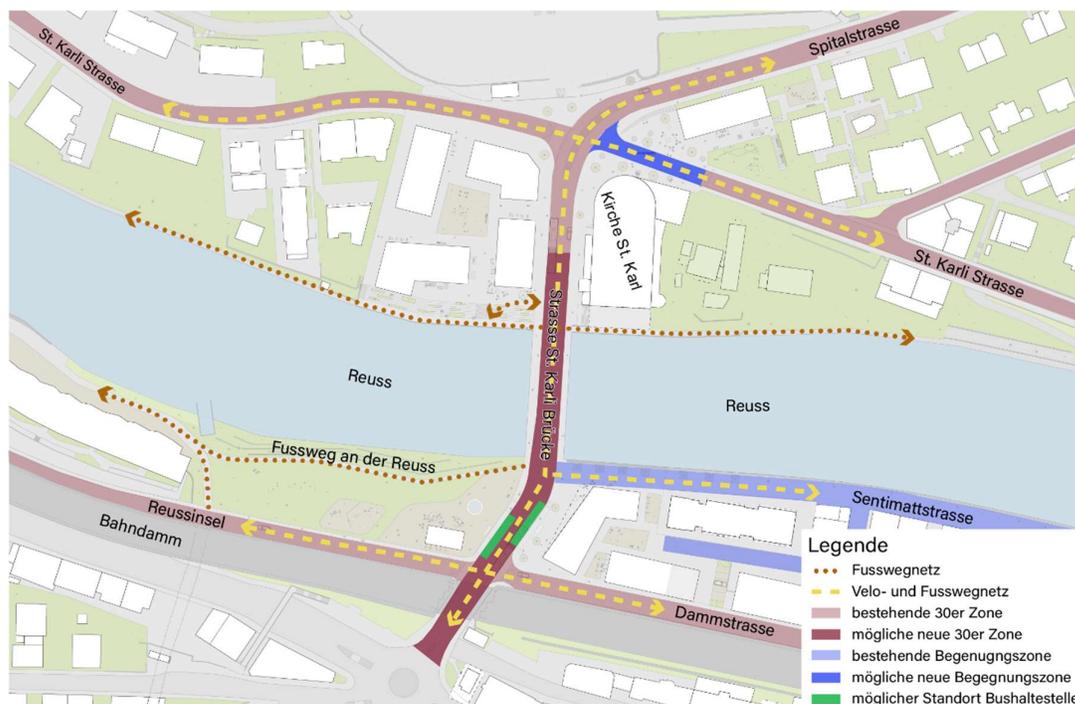


Abbildung 7: Verkehrskonzept mit möglichem Temporegime und besserer Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr

### 4.4 Dammgärtli

Für den Bau des Projekts Bypass ist von Seite des Bundesamts für Strassen (ASTRA) im Dammgärtli ein Hilfsschacht geplant. In der siebenjährigen Bauphase wird das Dammgärtli nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar sein. Der Zeitplan für das Projekt Bypass wird zurzeit überarbeitet, frühestmöglicher Startpunkt ist im Jahr 2023.

Gegen den Standort im Dammgärtli ist der Bevölkerungsantrag 377 «Das Dammgärtli bleibt! NEIN zum Zugangsschacht für den Bypass im Dammgärtli» mit folgender Begründung eingereicht worden: Das Dammgärtli ist ein wichtiger Grün- und Freiraum im sehr dicht bebauten Quartier Basel- und Bernstrasse. Mit dem Zugangsschacht für den Bypass kann der einzige Grünpark und Spielplatz im Quartier über

mehrere Jahre nicht oder nur sehr eingeschränkt benutzt werden. Zudem würde eine Bohrung in unmittelbarer Nähe der Eiche das Wurzelwerk kaum unbeschadet überstehen. In der Stellungnahme zum Bevölkerungsantrag hält der Stadtrat fest: «Dem Stadtrat ist die Wichtigkeit und die Bedeutung des Dammgärtlis für das Quartier bewusst. Neben Kindern, die sich hier austoben und spielen können, ist die Anlage auch für Erwachsene ein Ort der Erholung. Der Bedarf an Grünraum und Spielflächen im Quartier ist unbestritten».

Die Stadt Luzern hat deshalb gegen den geplanten Standort des Hilfsschachts Einsprache erhoben. Zudem wurde ein externes Baumgutachten in Auftrag gegeben, das den Nachweis erbrachte, dass die Eiche in einem guten Zustand ist und eine langfristige Lebenserwartung aufweist. Zurzeit besteht ein fachlicher Austausch zwischen der Stadt Luzern und dem Astra, sodass eine Optimierung bezüglich der Positionierung des Hilfsschachts vorgenommen werden kann. Ziel ist es, dass auch während der Bauzeit möglichst grosse Teile des Dammgärtlis erhalten bleiben können und dass der Baumbestand maximal geschont wird.

## 4.5 Mitwirkung

Die Quartier- und Stadtbevölkerung konnte sich in einem Mitwirkungsverfahren im Herbst 2021 zu den städtebaulichen Ergebnissen einbringen (Beilage c2). Folgende Schlussfolgerungen können dabei gezogen werden:

- Die Variante «Reusspark plus Dammgärtli» wird gegenüber den Varianten «Uferband» und «Reusspark» klar bevorzugt. Von den Umfrageteilnehmenden spricht sich eine überwiegende Mehrheit von rund 70 Prozent für die freiraumreichste Variante «Reusspark plus Dammgärtli» aus, wobei vor allem die Ausgestaltung und die Grösse des Freiraums die überzeugenden Argumente sind.
- Zu den einzelnen Teilgebieten «Reussinsel» und «Dammgärtli» zeigt sich folgendes Stimmungsbild:
  - Insgesamt sprechen sich rund 82 Prozent der Teilnehmenden für einen Reusspark aus. Die Schaffung einer Frei- und Aufenthaltsfläche mit Bezug zur Reuss ist hier ein ausschlaggebendes Argument.
  - Der Erhalt der Eiche im Dammgärtli ist sowohl beim Variantenentscheid für das «Uferband» als auch für den «Reusspark plus Dammgärtli» ein wichtiges Argument. Die Eiche soll aufgrund ihres Alters sowie ihrem kulturellen und ökologischen Wert erhalten bleiben.
- Der gemeinnützige Wohnungsbau ist im Quartier grundsätzlich ein Anliegen. In der Interessensabwägung zwischen mehr gemeinnützigem Wohnraum oder mehr Freiraum wird am südlichen Brückenkopf jedoch die Realisierung von mehr Freiraum deutlich priorisiert.

## 4.6 Variantenentscheid südlicher Brückenkopf

Gestützt auf die städtebauliche Studie und die Mitwirkungsergebnisse verfolgt der Stadtrat die städtebauliche Variante «Reusspark und Dammgärtli» aus folgenden Gründen weiter:

- Mit der städtebaulichen Variante «Reusspark und Dammgärtli» kann ein grosser und abwechslungsreicher Frei- und Aufenthaltsraum entlang der Reuss für alle Altersgruppen realisiert werden. Insbesondere für das Quartier Basel- und Bernstrasse, das mit Freiraum stark unterversorgt ist, eine hohe Bebauungsdichte aufweist sowie viele Familien beherbergt, ist die Realisierung eines qualitativvollen Freiraums zentral. Der neue Freiraum generiert nicht nur für das Quartier einen grossen Mehrwert, sondern ist ebenso ein wichtiges Element in der gesamtstädtischen Freiraumversorgung. Die Wichtigkeit, dass ein grosser und zusammenhängender Frei- und Aufenthaltsraum an diesem Ort realisiert werden kann, kommt auch deutlich in den Mitwirkungsergebnissen zum Ausdruck.
- Mit der Entwicklung des Grundstücks «Reussinsel» bietet sich der Stadt die einmalige Chance, einen neuen Park entlang der Reuss realisieren zu können. Mit dem Erwerb des Grundstücks 250 ergibt sich auf der Reussinsel eine zusammenhängende Frei- und Aufenthaltsfläche mit einem grosszügigen Gestaltungsspielraum. Dieser ermöglicht es, dass bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse berücksichtigt werden können. Auch die Zugänglichkeit zum Wasser kann bei dieser Variante einfacher für alle Altersgruppen ermöglicht werden.

- Mit der Variante «Reusspark und Dammgärtli» wird das Dammgärtli als wichtiger Identifikationspunkt des Quartiers Basel- und Bernstrasse weiter gestärkt und aufgewertet, ganz im Sinne des Bevölkerungsantrags «Das Dammgärtli bleibt! NEIN zum Zugangsschacht für den Bypass im Dammgärtli». Weiter wurde durch das externe Baumgutachten (Beilage c5) der Nachweis erbracht, dass die Eiche in einem guten Zustand ist und eine langfristige Lebenserwartung aufweist. Die Eiche kann somit bei der Aufwertung des Dammgärtlis als zentrales Element in die zukünftige Freiraumgestaltung miteinbezogen werden.
- Im [B+A 21/2019 vom 3. Juli 2019 «Städtische Wohnraumpolitik III, 1. Controllingbericht»](#) sind für die Reussinsel 30 gemeinnützige Wohnungen vorgesehen. Mit dem Punktbau (rund 15 Wohnungen) auf der Seite Dammgärtli können die zwölf wegfallenden Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel voraussichtlich kompensiert werden. Die fehlende Anzahl von rund 15 weiteren gemeinnützigen Wohnungen können mit der Gebietsentwicklung Grenzhof im Quartier aufgefangen werden, wie die entsprechende Entwicklungsstudie zum Grenzhof aufzeigt.

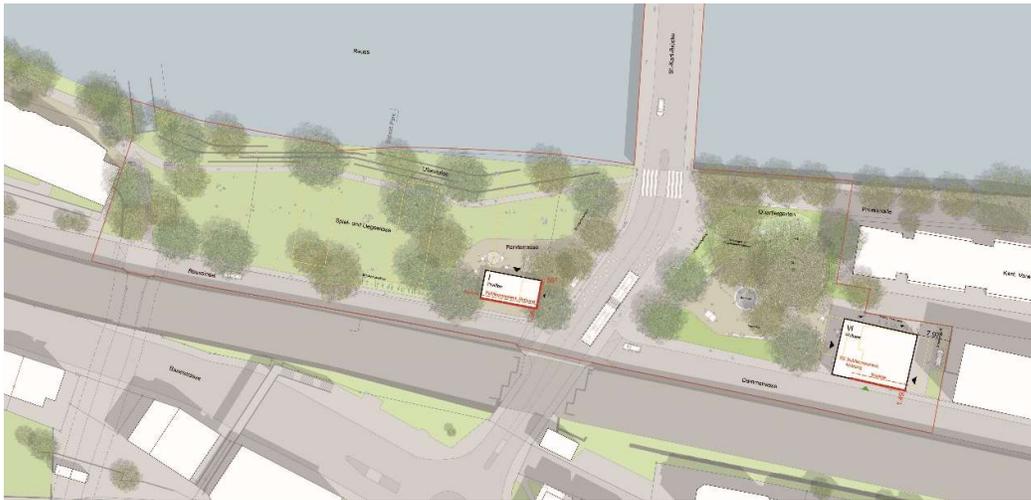


Abbildung 8: Ausschnitt Situationsplan Variante «Reusspark plus Dammgärtli»

## 5 Planungsrechtliche Umsetzung der Variante «Reusspark plus Dammgärtli»

Mit dem Entscheid für die Variante «Reusspark plus Dammgärtli» beim südlichen Brückenkopf ist die BZO anzupassen. Hierfür wird der südliche Brückenkopf jedoch in zwei Teilgebiete unterteilt. In einem ersten Schritt sollen die Baugruppe Reussinsel (Grundstück 2715) sowie das Grundstück 250 in eine Grünzone umgezont werden. In einem zweiten Schritt soll die Änderung der BZO für das Dammgärtli erfolgen, wenn die definitiven Baupläne des Bypasses aufliegen sowie das Mobilitätsregime und die Ausgestaltung des Knotenpunktes auf dem südlichen Brückenkopf erarbeitet sind. Ziel ist es, dass die Umgestaltung des Dammgärtlis nach der Bauphase des Bypasses 2032 in Angriff genommen werden kann.

### 5.1 Geltende Zonierung gemäss rechtskräftiger BZO

Gemäss geltender BZO liegen die beiden betroffenen Grundstücke 250 und 2715 i. U. in der 4-geschossigen Wohnzone, wobei das Grundstück 2715 'Reussinsel' mit der Ortsbildschutzzone B überlagert ist. Entlang des Reussufers befindet sich bereits heute eine Grünzone mit Zweckbestimmung «Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten» sowie «Langsamverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur» (ON 433, Zweckbestimmung 4).



Abbildung 9: Aktuell geltender Zonenplan Reussinsel

### 5.2 Neue Zonierung Reussinsel

Die beiden Grundstücke 250 und 2715 i. U. werden mit derselben Zonierung versehen, wie die heute angrenzende Grünzone: Ordnungsnummer 433 mit Zweckbestimmung 4 «Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten» sowie «Langsamverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur».



Abbildung 10: Neue Zonierung Reussinsel

## 6 Grundlagen

Nachfolgend werden die wesentlichsten Grundlagen für die vorliegende Planung im Sinne eines Überblicks dargelegt.

### 6.1 Grundlagen Kanton

#### 6.1.1 Kantonaler Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan werden die verschiedenen raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander und auf die erwünschte Entwicklung abgestimmt. Für die vorliegende Planung sind folgende richtungsweisen Festlegungen zu den Gewässern besonders relevant:

- L2: Die Gewässer im Kanton Luzern sollen als vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie als Erholungsräume für die Menschen aufgewertet werden.
- L2-3: Der öffentliche Zugang zu den Gewässern ist im Rahmen der Nutzungsplanung sowie bei Wasserbauprojekten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erweitern.

#### 6.1.2 Agglomerationsprogramm vierte Generation

Das Agglomerationsprogramm Luzern ist das überkommunale Planungsinstrument für die Abstimmung von Siedlung, Freiraum und Verkehr. Darin ist bei der Reussinsel vorgesehen, dass die bestehenden Netzwerkelemente optimiert werden (FVV-5.6-4B). Für den Bereich Kreuzstutz soll die Personen- und Strassenunterführung angepasst werden (FVV-4.5-4B). Ausserdem enthält das Agglomerationsprogramm folgende für das Planungsgebiet relevante Massnahmen:

- L-1: Freiräume im Siedlungsgebiet für Naherholung und Biodiversität sichern und aufwerten.
- L-2: Gewässerräume stärken und aufwerten.
- L-3: Weitere Naherholungsgebiete aufwerten und Angebot erweitern.
- FVV-1: Agglomeration der kurzen Wege zugunsten des Fussverkehrs stärken.
- FVV-2: Durchgängiges und attraktives Velonetz realisieren.
- FVV-4: Landschafts- und Naherholungsräume mit dem Fuss- und Veloverkehr erschliessen.

## 6.2 Grundlagen Gemeinde

### 6.2.1 Raumentwicklungskonzept (REK)

Im Herbst 2018 verabschiedet, setzt das [REK](#) die strategischen Leitplanken für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebiets über einen Planungshorizont von rund 15 Jahren. Dessen wichtigsten Aussagen im Raum der St. Karli-Brückenköpfe sind:

- Die Baselstrasse und St. Karli-Brücke sind bedeutsame Stadtachsen für den motorisierten Individualverkehr. Im Umfeld dieser Achsen soll nicht nur Rücksicht auf Mobilitätsbedürfnisse genommen werden, sondern auch auf das Stadtleben.
- Durch das Gebiet führen zwei Velohaupttrouten (Bahnhof Luzern – Emmenbrücke und Littau – Kantonsspital).
- Die St. Karli-Brückenköpfe weisen mit der Reussinsel und dem Emmi Areal zwei dynamische Umstrukturierungsgebiete auf (veränderte Nutzung in den nächsten 15 Jahren anzustreben).
- Die städtische [Freiraumanalyse](#) (2017) zeigt auf, dass insbesondere die linke Reussuferseite sowohl mit privatem Hausumschwung wie auch mit öffentlichem Freiraum unterversorgt ist. Zudem wird in der Freiraumanalyse auf die zukünftige Verschlechterung der Freiraumversorgung hingewiesen: «Infolge der geplanten Bautätigkeit entlang der Bernstrasse (dynamische Gebiete, neue Entwicklungen) erhöht sich einerseits die Nachfrage und andererseits reduziert sich das Freiraumangebot, da die bauliche Entwicklung auf bisherigen Grünräumen erfolgt (Schulanlage, Sportfläche)». Bei baulichen Entwicklungen muss daher geprüft werden, inwiefern bestehende Freiräume aufgewertet oder neue geschaffen werden können.
- Die Baselstrasse ist ein Quartierzentrum mit einem vielfältigen Angebot an unterschiedlichen Einrichtungen und Nutzungen identifiziert, welches es weiterzuentwickeln gilt. Dabei liegen die Potenziale vor allem in der qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raumes.

### 6.2.2 Stadtraumstrategie

Die [Stadtraumstrategie](#) vom März 2019 definiert für die kommenden 15 Jahren die strategischen Stossrichtungen und die daraus abgeleiteten Planungsgrundsätze für die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Stadtraums. Für das Gebiet St. Karli-Brückenköpfe sind insbesondere die folgenden Planungsgrundsätze und Inhalte von grosser Bedeutung:

- Die Stadt sichert vorhandene Freiräume und nutzt ihre Potenziale.
- Die Stadt setzt sich für eine hohe Verkehrssicherheit und Hindernisfreiheit ein.
- Die Stadt gestaltet den Strassenraum als Lebensraum (Fokus auf die Perspektive der Fussgängerinnen und Fussgänger).
- Die Stadt nutzt das Potenzial der Reuss und entwickelt die Ufergebiete weiter.
- Die Stadt fordert eine hohe Qualität und eine biodiversitätsfreundliche Gestaltung der Grünräume.
- Das hohe Geschwindigkeitsniveau des motorisierten Verkehrs auf den Stadtachsen Basel- und Bernstrasse beeinträchtigt das Sicherheitsgefühl und die Bewegungsqualität für den Fuss- und den Veloverkehr.
- Dem Stadtpark Dammgärtli kommt eine besondere Bedeutung als kleine Oase zu, dem als einer der wenigen Grünräume im Quartier Basel- und Bernstrasse auch eine stadtklimatische Rolle zukommt. Bei einer potenziellen Aufwertung des Dammgärtlis soll deshalb die Erweiterung des Parks über die Dammstrasse hinweg mitsamt Aufhebung des Parkplatzes wie auch der Einbezug der Sentimattstrasse (Aufenthaltsorte am Fluss) geprüft werden.

### 6.2.3 Mobilitätsstrategie

Die [Mobilitätsstrategie](#) vom Herbst 2018 setzt die strategischen Leitplanken für die künftige Entwicklung der Mobilität in der Stadt Luzern. Für die Entwicklung des Gebiets St. Karli-Brückenköpfe sind insbesondere die folgenden Planungsgrundsätze und Inhalte von grosser Bedeutung:

- Die Stadt gestaltet den Strassenraum als Lebensraum.
- Die Stadt setzt sich für hohe Verkehrssicherheit und Hindernisfreiheit ein.
- Die Stadt bietet attraktive, durchgehende und sichere Fuss- und Velowege an und setzt sich für gemeindeübergreifende Anschlüsse ein.

### 6.2.4 Uferweg im Richtplan Fusswege und im Richtplan leichter Zweiradverkehr

Der Richtplan R1 Fusswege von 1997 sieht mit den zwei Nummern 28 vor, dass zwischen diesen Positionen ein Fussweg realisiert wird.

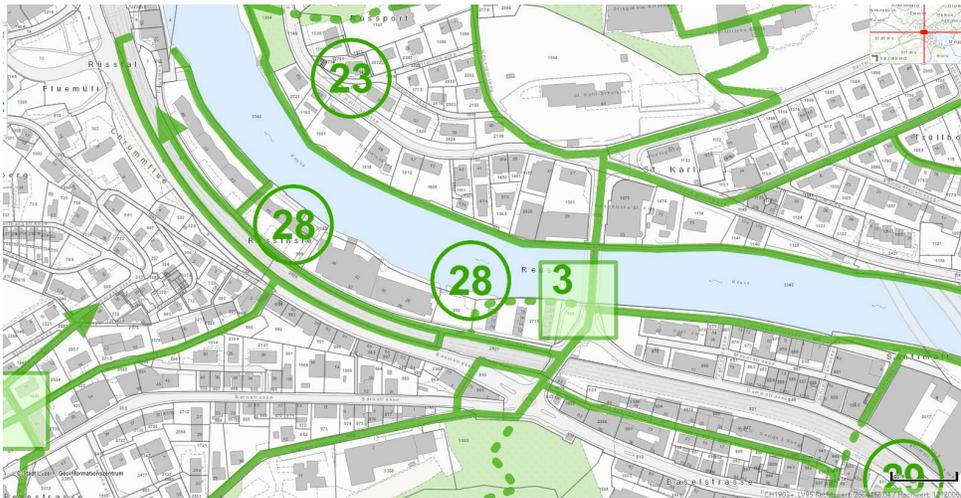


Abbildung 11: Richtplan Fusswege von 1997, Uferweg im Plan mit den zwei Nr. 28 bezeichnet.

Zudem ist gemäss Richtplan leichter Zweiradverkehr von 2009 der Uferweg (gelb, M1.7) für den leichten Zweiradverkehr vorgesehen.

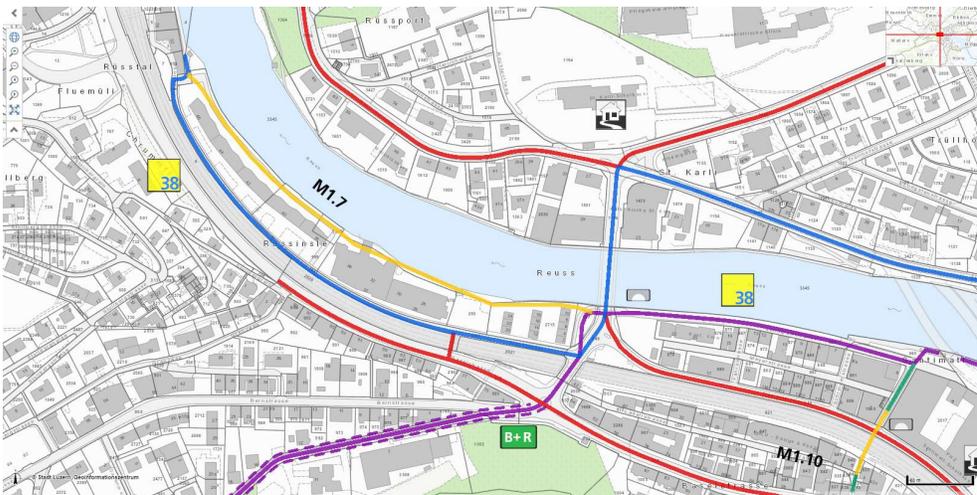


Abbildung 12: Richtplan leichter Zweiradverkehr von 2009, Uferweg im Plan gelb, M1.7.

Zur bisherigen Umsetzung des Uferweges ist festzuhalten, dass mit der ersten und zweiten Etappe der Reussinsel Überbauung Teilstücke des Uferweges realisiert worden sind. Im Rahmen der Realisierung der dritten Etappe der Überbauung erstellt die Grundeigentümerin aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Luzern die Fortführung des Uferweges auf den Grundstücken 678 und 3143 GB Luzern. Das Grundstück 250 GB Luzern wurde durch die Stadt Luzern erworben. Der letzte Abschnitt des Uferweges bis zur St. Karli-Brücke ist durch die Stadt Luzern mit der Planung der neuen Spiel- und Freizeitfläche auf dem Grundstück 250 und einer Umgestaltung des stadt-eigenen Grundstücks 2715 zu realisieren.

### 6.2.5 Sozialräumliche Analyse Quartier Basel- und Bernstrasse

Die sozialräumliche Analyse stützt sich auf das Statistikportal von LUSTAT (Jahr 2020) sowie auf den Wohnkalkulator, einer Studie der HSLU-Wirtschaft im Auftrag der Stadt Luzern aus dem Jahr 2017. Folgende sozialräumliche Eckpunkte charakterisiert das Quartier Basel- und Bernstrasse:

- Rund 3'400 Personen wohnen im Quartier in insgesamt ~1'800 Wohnungen.

- Die Altersstruktur setzt sich zusammen aus: 17,2% Kinder- und Jugendliche, der Anteil von 20 bis 64-Jährigen liegt bei 74,2% und 8,6 Prozent sind älter als 65 Jahre. Im städtischen Vergleich ist der Anteil an Kinder und Jugendliche hoch.
- Das Quartier weist mit rund 48% den höchsten Ausländeranteil der Stadt auf.
- Ein erhöhter Anteil von Kleinwohnungen ist festzustellen. 27% der Wohnungen verzeichnen eine Wohnfläche von unter 50 m<sup>2</sup> und 57% eine Wohnfläche von unter 100 m<sup>2</sup>.
- Der Wohnflächenverbrauch liegt bei 36 m<sup>2</sup> pro Person, was deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 46 m<sup>2</sup> liegt.
- Die durchschnittliche Nettomiete im Quartier liegt mit CHF 1'100 zusammen mit dem Quartier Udelboden im städtischen Vergleich am tiefsten. Der Anteil an Mietwohnungen (ohne Wohnbaugenossenschaften) beträgt 82%, der Anteil an Wohneigentum lediglich 3%. Rund 15% der Wohnungen sind im Besitz von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.
- Das Quartier Basel- und Bernstrasse weist das tiefste durchschnittliche Haushaltseinkommen und die höchste Armutsgefährdung der Stadt Luzern auf.

### 6.2.6 Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse

Das Zukunftsbild des [Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse](#) vom Jahr 2019 sieht für das Fokusgebiet St. Karli-Brückenköpfe folgende strategischen Leitplanken vor:

- Die Reussufer sind wichtige Naturerholungsgebiete, wobei die Reussuferseiten unterschiedliche Charakter aufweisen. Das rechte Reussufer ist ein natur- und wassernaher Erholungsraum mit einem wanderwegähnlichen Fussweg. Das linke Reussufer weist einen durchgehenden Reussuferweg auf (Flaniermeile mit gastronomischen und kulturellen Angeboten).
- Die St.-Karli-Brückenköpfe sind ein grosser neuer Freiraum (Kreuz-Plätze). Die St. Karli-Brücke selbst ist ein Aufenthaltsraum mit Sitzgelegenheiten und Freizeitangeboten.
- Zwischen AXA-Gebäude und Reussinsel befindet sich eine neue Aufenthalts- und Grünfläche.
- Das städtische Grundstück Reussinsel trägt mit einem Neubau zu einer attraktiven Platzsituation beim St.-Karli-Brückenkopf bei und ermöglicht einen durchgehenden Reussuferweg. Eine Mischnutzung aus gemeinnützigem Wohnen und öffentlichen Nutzungen belebt den Freiraum «Kreuz-Plätze».
- Die St.-Karli-Brücke, die Platzsituationen an den Brückenköpfen, der Kreuzstutz und der St.-Karli-Platz werden als eine Raumsequenz gelesen und sind die starke Verbindung zwischen den Quartieren.
- Die St.-Karli-Brücke sowie die St.-Karli- und Spitalstrasse sind verkehrsberuhigte Strassen, wo dem Fuss- und Veloverkehr Vorrang eingeräumt wird.
- Die Veloschnellroute zwischen der Luzerner Innenstadt und Emmen führt entlang der Dammstrasse und der Reussinsel.
- Der rechte Reussuferweg ist durchgehend begehrbar und von der St.-Karli-Brücke zugänglich.

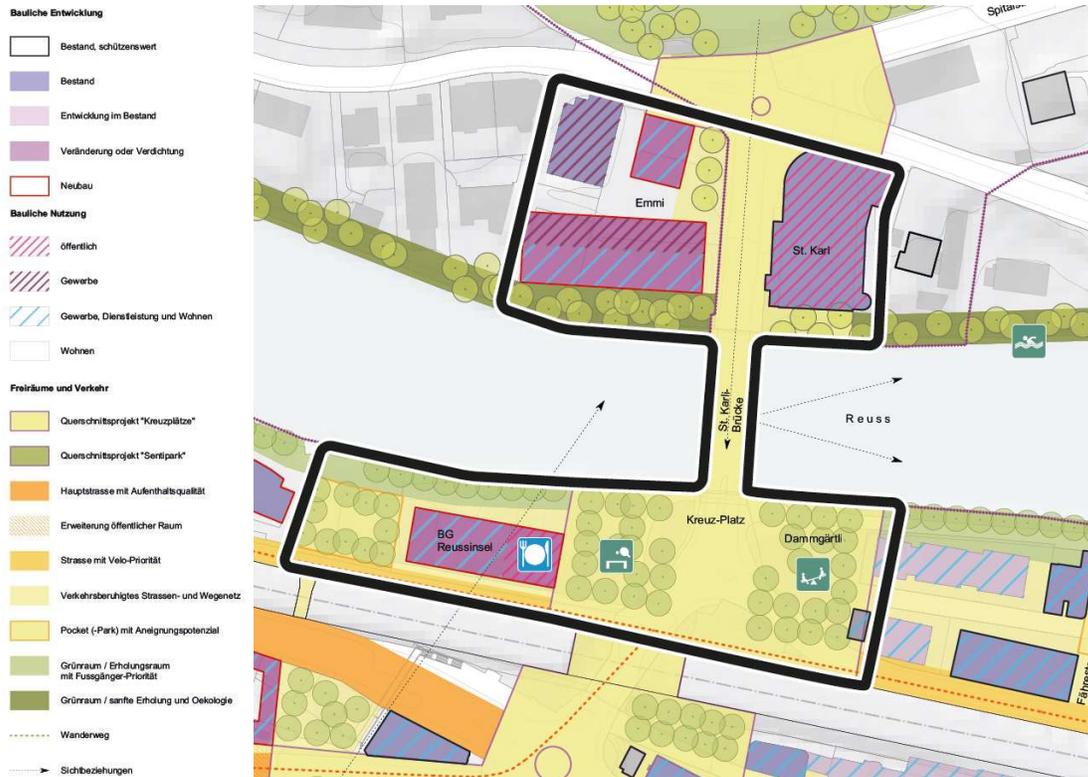


Abbildung 13: Ausschnitt Zukunftsbild mit Perimeter Fokusgebiet Brückenköpfe

### 6.2.7 Denkmalpflegerisches Gutachten

Die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715) ist als «erhaltenswert» im ISOS eingetragen, der Ortsbildschutzzone B sowie dem kantonalen Bauinventar zugehörig und damit von denkmalpflegerischer Bedeutung. Um die Aktualität dieser Bedeutung einordnen zu können, wurde bei Prof. Dr. Martin Steinmann ein denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben (Beilage c3). Der Gutachter kommt darin zum Schluss, dass die errichtete Siedlung «Reussinsel» im Jahr 1943 von den Architekten E. Scherz und H. Bucher aus Kriens keinen architekturgeschichtlichen Beitrag zur Entwicklung des Wohnungsbaus leistete. Ausserdem trage das ISOS in diesem Fall der besonderen Lage der Siedlung zu wenig Rechnung: «Die Siedlung ist ein Stadtrand-Fragment, das an einem ausgesprochen städtischen Ort gebaut wurde: An der engsten Stelle des Untergrund-Quartiers mit viergeschossigen Mietshäusern aus den 1890er bis 1950er Jahren, zwischen dem Hang des Gütschwaldes, der Baselstrasse, dem Bahndamm und der Reuss, zeugt sie keineswegs von der Entwicklung der Stadt in der Zeit 1940-1950, sondern bildete an diesem Ort von Anfang an ein fremdes städtebauliches Element. Diese Erkenntnisse führen mich zum Schluss, dass die Siedlung Reussinsel weder von ihrer Siedlungsform noch von der Beschaffenheit der Wohnungen her schützenswert ist und darum abgebrochen werden kann, wenn der Baurechtsvertrag 2023 ausläuft und die Parzelle in der Folge genutzt werden kann, um den südlichen Brückenkopf der St.-Karlibrücke neu zu gestalten.»

Das Gutachten wurde zudem in der Stadtbaukommission vom 26. März 2021 diskutiert. Diese hält fest: «Beim Brückenkopf Süd verdankt insbesondere auch die Denkmalpflege die sorgfältige Aufarbeitung der Situation bzw. das präzise denkmalpflegerische Gutachten zur Siedlung Reussinsel. Die Abklärungen zeigen, dass ein Abbruch auch aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar ist.» (Beilage c4).

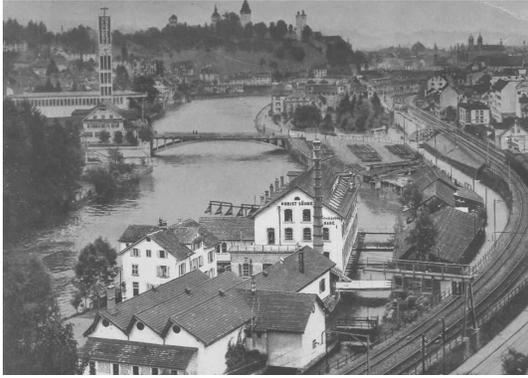


Abbildung 14: Reussinsel vor 1943



Abbildung 15: Baugruppe Reussinsel 2020

## 7 Handlungsbedarf

Nicht nur die städtischen, sondern auch die kantonalen Grundlagen fordern eine Aufwertung des Gebiets rund um die St. Karli-Brückenköpfe. Es besteht Handlungsbedarf in verschiedenen Bereichen. Es gilt in diesem Gebiet wichtige Naturerholungsgebiete sowie neue, zusätzliche Freiräume zu schaffen und bestehende aufzuwerten. Das linke Reussufer muss mit einem durchgehenden Reussuferweg aufgewertet werden. Die bestehenden Veloachsen sind durchgehend, attraktiv und sicher auszugestalten. Der Verkehrssicherheit ist grosse Bedeutung zuzumessen.

### 7.1 Begründung für die Umzonung

Wie bereits ausgeführt, weist das Fokusgebiet St. Karli-Brückenköpfe das grösste räumliche Entwicklungspotential im Quartier Basel- und Bernstrasse auf. Es soll insbesondere für eine verbesserte Freiraumversorgung und für die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs genutzt werden. Die linke Reussuferseite ist mit einem öffentlichen Freiraum von weniger als 8 m<sup>2</sup> pro Person deutlich unterversorgt. Deshalb gilt es, der dichten Bebauung entgegen zu wirken und mehr Freiräume zu schaffen. Dabei steht die Abstimmung von Siedlung, Freiraum und Mobilität im Vordergrund.

Der Stadtrat will daher auf den städtischen Grundstücken beim südlichen St. Karli-Brückenkopf einen grossen zusammenhängenden Freiraum schaffen, bestehend aus zwei sich ergänzenden Bereichen. Auf der einen Seite soll der Reusspark als grosszügiger und vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem öffentlichen Charakter entstehen. Auf der anderen Seite stellt das bestehende Dammgärtli mit seiner Eiche einen verwünschten und schattigen Quartiergarten mit einem Kinderspielplatz dar. Ein Punktbau mit rund 15 gemeinnützigen Wohnungen soll das Dammgärtli ergänzen, wobei die heutigen zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel mit der gleichen Anzahl Wohnungen kompensiert werden können. Obwohl die Baugruppe «Reussinsel» aktuell im ISOS und im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft ist und der Ortsbildschutzzone B angehört, sprechen überwiegende öffentliche und private Interessen für deren Abbruch.

### 7.2 Interessenabwägung

Bei der vorliegenden Planung treffen diverse öffentliche Interessen aufeinander, die sich teilweise widersprechen. Dies bedingt eine Interessensabwägung. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715) aufgrund der Aufnahme im ISOS grundsätzlich zu erhalten ist.

#### 7.2.1 Involvierte Interessen

Es ergeben sich mehrere Interessensbereiche, die für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung sind und nachfolgend genauer erläutert werden.

- **Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen**

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen handelt es sich um ein Aufgabeninteresse, dessen Grundlage sich in Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG findet. Insbesondere gilt es dabei eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen. Das Interesse besteht an einer hochwertigen Siedlungsqualität, bei der genügend Wohn- und Arbeitsraum kombiniert mit hoher Lebens- und Freiraumqualität zur Verfügung gestellt wird.

- **Interesse an zusätzlichem Freiraum**

Aktuell fehlt es insbesondere auf der linken Reussuferseite, im Quartier Basel- und Bernstrasse an Freiraum. Die Bauweise ist sehr dicht und mit weniger als 8 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum pro Person besteht eindeutig eine Freiraumunterversorgung. Dies obwohl das Quartier Basel- und Bernstrasse einen der höchsten Kinderanteile der Stadt aufweist. Als einer der wenigen Grünräume im Quartier und Treffpunkt aller Altersklassen kommt dem Dammgärtli aktuell eine grosse soziale Bedeutung zu. An einer Erweiterung dieses Parks und der Schaffung zusätzlicher Freiräume haben die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner der Basel- und Bernstrasse demnach ein grosses Interesse, wie auch das Mitwirkungsverfahren zu den städtebaulichen Ergebnissen gezeigt hat (vgl. Kapitel 4.5). Der zusätzliche Freiraum entspricht auch den Anforderungen mehrerer kantonaler und städtischer Grundlagen wie dem Agglomerationsprogramm vierte Generation, den Richtplänen Fusswege und leichter Zweiradverkehr, dem Raumentwicklungskonzept, der Stadtraumstrategie oder dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse (vgl. Kapitel 6).

Hinzu kommt, dass trotz intensiven Bemühungen die Realisierung von neuen Frei- und Aufenthaltsflächen im Quartier Basel- und Bernstrasse unbefriedigend ausfiel. Für die Behebung der Freiraumproblematik wurden verschiedenste Wege beschritten. So wurden kleinere Grünflächen zu Pocket-Parks aufgewertet, dank Grundeigentümergegesprächen wurden Innenhöfe zugänglich gemacht und zusätzliche Aussenraumaufwertungen umgesetzt. Ausserdem wurde versucht mit temporären Pop-up-Parks Aufwertungen des öffentlichen Raumes vorzunehmen. Die Freiraumunterversorgung konnte jedoch seit der Initiierung des Quartierentwicklungsprozesses im Jahr 2001 nicht behoben werden. Mit der Entwicklung Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715) bietet sich nun die einmalige Chance für das Quartier Basel- und Bernstrasse einen zusätzlichen Frei- und Aufenthaltsraum zu erstellen, der zu einer wesentlichen und langfristigen Verbesserung beiträgt. Der neue Freiraum würde aber nicht nur für das Quartier einen Mehrwert generieren, sondern wäre ein wichtiges Element in der gesamtstädtischen Freiraumversorgung.

- **Interesse an vollständigem Flussuferweg**

Mit einer Entwicklung auf dem südlichen Brückenkopf kann der Flussuferweg in diesem Bereich vervollständigt werden. Dies ist im Interesse der gesamten Stadtbevölkerung, zumal damit sowohl der Fussweg durchgängig, als auch das Velowegnetz entlang des linken Reussufers vervollständigt wird. Dies wiederum vereinfacht nicht nur die Fortbewegung, sondern bringt den Verkehrsteilnehmenden auch ein erhöhtes Mass an Sicherheit.

Das Interesse an der Stärkung, Attraktivierung und Vervollständigung des Fuss- und Velowegnetzes spiegelt sich denn auch in den kantonalen und kommunalen Grundlagen wieder. So verlangen der Richtplan Fusswege, der Richtplan leichter Zweiradverkehr sowie das «Agglomerationsprogramm vierte Generation» die Stärkung des Fussverkehrs und die Realisierung eines durchgängigen und attraktiven Fuss- und Velonetzes. Aber auch aus der Stadtraumstrategie, der Mobilitätsstrategie und dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse kommt das Interesse an einem vollständigen Flussuferweg in diesem Bereich zum Ausdruck.

- **Umweltpolitische Interessen**

Die geplante Gebietsentwicklung im Sinne von zusätzlichen Grünflächen entspricht auch umweltpolitischen Interessen. Inmitten von städtischen Hitzeinseln haben Grünflächen eine nicht zu unterschätzende stadtklimatische Rolle. Es ist davon auszugehen, dass die Schaffung von mehr Grünfläche in diesem Bereich einen positiven Einfluss auf die Luftqualität haben wird, was wiederum der Gesundheit und dem Wohnbefinden der Bevölkerung dienen wird. Die Entwicklung auf der Reussinsel ermöglicht zudem eine Neugestaltung und Aufwertung des Reussufers. Somit können die flussökologischen Gegebenheiten im

Vergleich zur heutigen Situation stark verbessert werden. Die Wichtigkeit der umweltpolitischen Interessen spiegeln sich auch im Raumentwicklungskonzept, in der Stadtraumstrategie und im Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse wieder (vgl. Kapitel 6).

▪ **Interesse an verbessertem Verkehrskonzept**

Es ist unbestritten, dass die Baselstrasse und die St. Karli-Brücke bedeutsame Stadtachsen für den motorisierten Individualverkehr sind. Umso grösser ist das Interesse aller Verkehrsteilnehmenden an einem verbesserten Verkehrskonzept. Damit kommt es nicht nur zu einer Erhöhung der Sicherheit, sondern auch zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität der Strassenräume.

Das Interesse der Verkehrsteilnehmenden an einem gesamtheitlichen Verkehrskonzept über beide Brückenköpfe zeigt sich auch im kantonalen «Agglomerationsprogramm vierte Generation», in den Richtplänen Fusswege und leichter Zweiradverkehr, im Raumentwicklungskonzept, in der Stadtraumstrategie sowie im Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse (vgl. Kapitel 6), weshalb es ebenfalls in die Interessensabwägung einzufließen hat.

▪ **Interesse am Ortsbild- und Denkmalschutz**

Ist ein Grundstück im ISOS als «erhaltenswert» klassiert und kollidiert so mit einer gegenläufigen Planung, muss die Planbehörde die ISOS-Erhaltungsziele zuerst präzisieren und auf ihre Aktualität überprüfen. Hierfür wurde bei Prof. Dr. Martin Steinmann ein denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben (vgl. Kapitel 6.2.7). Der Gutachter kommt darin zum Schluss, dass die errichtete Siedlung «Reussinsel» weder von ihrer Siedlungsform noch von der Beschaffenheit der Wohnungen her schützenswert ist und darum abgebrochen werden kann. Dieser Meinung schloss sich die Stadtbaukommission am 26. März 2021 an und empfand einen Abbruch auch aus denkmalpflegerischer Sicht als vertretbar. Das Interesse am Ortsbild- und Denkmalschutz wird damit relativiert.

▪ **Interesse an gemeinnützigem Wohnraum**

Die Luzerner Bevölkerung hat ein Interesse an zahlbarem Wohnraum, zumal Wohnen innerhalb der Stadt für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv bleiben soll. Die Stimmbevölkerung hat 2012 dann auch die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» angenommen. Die Initiative verlangt, dass bis 2037 mindestens 16% des Wohnungsbestands der Stadt Luzern nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden. Um dies erreichen zu können braucht es genügend bezahlbaren Wohnraum. Derzeit enthält die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715) zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel. Es besteht ein Interesse an deren Erhalt oder Ersatz.

## 7.2.2 Abwägung der Interessen

Bei der gesamtheitlichen Entwicklung rund um die St. Karli-Brückenköpfe bildet der Umgang mit der Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715) eine zentrale Rolle. Die Baugruppe ist gemäss aktuell gültiger Bau- und Zonenordnung der Ortsbildschutzzone B zugeordnet und im ISOS wie auch im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» eingetragen. Mit der BZO 1994 wurden die Ortsbildschutzzonen A, B und C erstmals eingeführt. Die Grundlage für diese Schutzzonen bildeten bereits damals die Einträge im ISOS. Die Baugruppe «Reussinsel» wurde dazumal in die Ortsbildschutzzone C aufgenommen mit dem Erhaltungsziel «Erhalt des Charakters». Mit der BZO-Revision im Jahr 2014 wurde die Ortsbildschutzzone C mit der Ortsbildschutzzone B vereint. Bei der Zusammenlegung der Schutzzonen B und C wurde nicht bei allen Arealen eine materielle Überprüfung vorgenommen, ob die Zonenbestimmungen entsprechend den Schutzziele angemessen ausgelegt sind. So auch bei der Reussinsel nicht. Prof. Dr. Martin Steinmann kommt in seinem denkmalpflegerischen Gutachten zum Schluss, dass die errichtete Siedlung «Reussinsel» weder von ihrer Siedlungsform noch von der Beschaffenheit der Wohnungen her schützenswert ist und darum abgebrochen werden kann. Dieser Meinung schloss sich die Stadtbaukommission am 26. März 2021 an und empfand einen Abbruch auch aus denkmalpflegerischer Sicht als vertretbar. Damit darf davon ausgegangen werden, dass der Eintrag ins ISOS zwar nach wie vor besteht, aber der denkmalpflegerische Wert der Siedlung und damit das öffentliche Interesse an deren Erhalt stark relativiert bzw. nicht sehr gewichtig ist. Es kommt hinzu, dass die Gebäude stark sanierungsbedürftig und energetisch in einem schlechten Zustand sind. Damit ist der Eintrag ins ISOS und das damit zusammenhängende Interesse am Erhalt der Siedlung deutlich relativiert. Es kann somit festgehalten werden, dass die

Reussinsel im Jahr 2013 aus formalen und zonenplantechnischen Gründen in die Ortsbildschutzzone B aufgenommen wurde. Die materielle Überprüfung der aktuellen Zonenbestimmung mit dem denkmalpflegerischen Gutachten zeigt, dass die Schutzwürdigkeit aus denkmalpflegerischen Gründen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht, dementsprechend ist das Grundstück aus der Ortsbildschutzzone B zu entlassen.

Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass die Umzonung für die Schaffung des Freiraums nicht das Resultat einer isolierten Betrachtung des betroffenen Areals ist. Vielmehr erfolgt diese aus dem Fokus auf ein ganzes Quartier und den mehr als 20 Jahre andauernden Bemühungen der Stadt um dessen Aufwertung. Es ist offensichtlich, dass das kinderreiche Quartier mit Freiraum erheblich unterversorgt ist. Diese Situation wird dadurch verschärft, dass die Bewohnerinnen und Bewohner den in der Stadt Luzern kleinsten Wohnflächenbedarf haben, ihnen also auch in der Wohnung nicht viel Raum zur Verfügung steht. Zahlreiche Wohnungen haben keinen Balkon. Durch Auto- und Bahnverkehr ist das Quartier zudem erheblich lärmbelastet. Es ist deshalb für das ganze Quartier und mithin für die Stadt von sehr grossem Interesse, dass dem Quartier und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Freiraum und wenn immer möglich attraktiver Freiraum zur Verfügung gestellt wird. Die geplante Realisierung eines Parks bietet dazu eine einmalige Chance. In der nächsten Umgebung sind im Quartier keine Alternativen für einen vergleichbaren Freiraum vorhanden.

Der Stadtrat misst der Schaffung von Freiraum für das Quartier sehr grosse Bedeutung zu. Entsprechend fand eine langjährige, umfassende und aufwändige Planung statt. Vorausschauend wurde der Baugenossenschaft Reussinsel bereits im Jahr 2017 mitgeteilt, dass das Ende 2023 auslaufende Baurecht nicht verlängert werde. Im Jahr 2021 konnte nach vierjährigen Verhandlungen der Kaufvertrag mit der AXA für das Grundstück 250 unterzeichnet werden. Dabei handelt es sich um einen direkt neben der Baugruppe «Reussinsel» liegenden Schotterplatz. Das angrenzende Grundstück wird von der AXA als Wohnüberbauung mit 60 neuen Wohnungen entwickelt. Mit der Realisierung des Bauprojekts wird der Reussuferweg verlängert, der heute vom Xylophonweg bis zur Reussinsel 32 führt. Nach Fertigstellung des Rohbaus – voraussichtlich 2023 – wird die Stadt Luzern den Schotterplatz zu einer temporären Spiel- und Freizeitanlage fürs Quartier umgestalten. Die definitive Umgestaltung der Fläche wird auf die langfristige Entwicklung des südlichen St.-Karli-Brückenkopfs abgestimmt. Sowohl dieses Grundstück als auch das Grundstück Reussinsel sind aktuell in der Wohnzone und verlieren durch die Umzonung in eine Grünzone erheblich an finanziellem Wert. Dagegen ist allerdings der Wert des geplanten Parks für das Quartier ungleich höher.

Mit der vorgesehenen Planung lässt sich der Reussuferweg vervollständigen und wird durchgehend begehbar. Zudem können das langsame Flanieren zu Fuss oder mit dem Velo vom schnellen Veloverkehr getrennt werden, was die Sicherheit erhöht und die Möglichkeit bietet, den Weg entlang der Reuss aufzuwerten und zu beleben. Das liesse sich mit der heutigen Bebauung der Reussinsel nicht realisieren, da zwischen den Gebäuden und dem Fluss nicht ausreichend Platz ist.

Dem Stadtrat ist der Erhalt von gemeinnützigem Wohnraum sehr wichtig. Wird ein Park realisiert, müssen die zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel weichen. Gemeinnütziger Wohnraum ist indes nicht auf genau diesen Standort angewiesen und lässt sich im Gegensatz zum Park auch andernorts realisieren. Entsprechende Planungen sind u. a. mit der Gebietsentwicklung Grenzhof am Laufen.

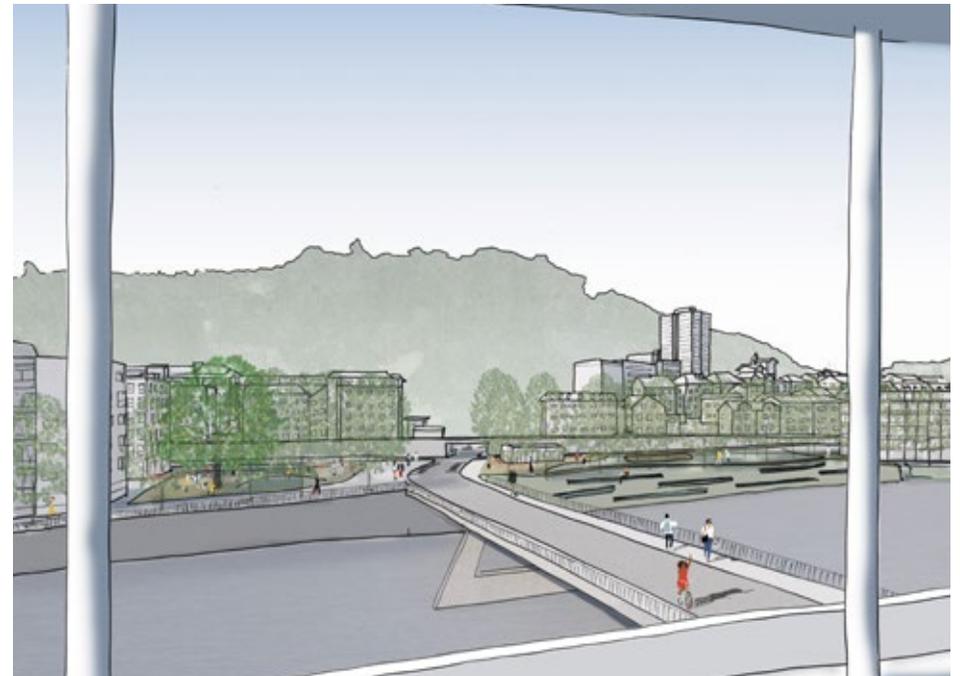
Zusammenfassend lässt sich das Folgende feststellen: Das Gebiet rund um die St. Karli-Brückenköpfe weist eine hohe bauliche Dichte auf und es fehlt an Aussen-, Frei- und Grünräumen. Die Wohnqualität ist vergleichsweise tief. Darum sind insbesondere auch die Interessen an zusätzlichem Freiraum und einem vollständigen Flussuferweg als sehr gewichtig einzustufen. Erhöhte Sicherheit, Stärkung und Attraktivierung des Fuss- und Velowegnetzes sowie grösserer Aufenthaltskomfort sollen dem Gebiet einen beachtlichen Mehrwert bringen. Eine Gegenüberstellung dieser Interessen lässt den Stadtrat zum Schluss kommen, dass die kantonalen und regionalen Interessen an der Gebietsentwicklung und insbesondere das

ausgewiesene akute Interesse des Quartiers an zusätzlichem attraktivem Freiraum die Interessen am Erhalt der Baugruppe «Reussinsel» ganz klar überwiegen. Es kann und muss deshalb eine Entwicklung ohne diese Baugruppe weiterverfolgt werden.

# ST. KARLI BRÜCKENKÖPFE

**Städtebauliche Studie Brückenköpfe /  
Machbarkeitsstudie Reussinsel & Dammgärtli**

Datum 22.09.2021



## Impressum



### AUFTRAGGEBER

Stadt Luzern, Stadtplanung /  
Stadt Luzern, Immobilien Strategieentwicklung  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

Vertreten durch  
Livia Schälli, Nico Hardegger, Raphael Schweighauser



### PROJEKTBEARBEITUNG

Hosoya Schaefer Architects AG  
Mélanie Jeannet, Raphael Disler  
Michael Wüllenweber, Urs Küng



S2L Landschaftsarchitekten  
Jan Stadelmann, Daia Stutz, Aicha Halder



TEAMverkehr.zug ag  
Oscar Merlo, Flurin Casanova

# Inhalt

	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>Vertiefungsvarianten</b>	<b>36</b>
<b>1</b>	<b>Analyse und Leitsätze</b>	<b>10</b>	3.1	Interventionen Verkehr	38
1.1	Ort und Identität	10	3.2	Teilraum Nord	46
1.2	Leitsätze	14	3.3	Teilraum Süd: Uferband (Vertiefungsvariante 01)	50
<b>2</b>	<b>Variantenstudie</b>	<b>22</b>	3.4	Teilraum Süd: Reusspark (Vertiefungsvariante 02)	58
2.1	Variante 1: Prägende Achsen	22	3.5	Teilraum Süd: Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)	66
2.2	Variante 2: Scharnier mit Landmarken	26	3.6	Erschliessung Reussinsel und Dammgärtli	72
2.3	Variante 3: Starke Teilidentitäten	30	3.7	Variantenvergleich Machbarkeitsstudie	75
2.4	Variantenvergleich	35	<b>4</b>	<b>Bau- und Zonenordnung, Vorgaben Arealentwicklung &amp; weiteres Vorgehen</b>	<b>78</b>
				<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>83</b>
				<b>Anhang</b>	<b>86</b>

# Einleitung

## Bericht

### INHALT

Der vorliegende Bericht beinhaltet die Resultate der städtebaulichen Studie «St. Karli-Brückenköpfe», welche vom Planungsteam der Büros Hosoya Schaefer Architects AG (Federführung), S2L Landschaftsarchitekten und TEAMverkehr.zug ag in Zusammenarbeit mit der Dienstabteilung Stadtplanung der Stadt Luzern erarbeitet wurden.

### GLIEDERUNG

Der Bericht gliedert sich aufbauend auf dem Prozess der städtebaulichen Studie in die folgenden Kapitel:

#### 1. Analyse und Leitsätze

Dieser Teil beinhaltet die Analyse des Perimeters und dessen Umgebung sowie die aus der Analyse hervorgegangenen Leitsätze für den weiteren Entwurf.

#### 2. Variantenstudie

Die Variantenstudie umfasst drei städtebauliche Varianten, die im Zuge der 1. Arbeitsgruppensitzung erarbeitet wurden.

#### 3. Vertiefungsvarianten

Aus den in der Variantenstudie erstellten Entwürfen wurden im nachfolgenden Prozess eine Bestvariante auf der nördlichen Reussuferseite resp. drei Vertiefungsvarianten auf der südlichen Reussuferseite zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Die entsprechenden Vertiefungen wurden im Zuge der zweiten und dritten Arbeitsgruppensitzung aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet und weiter detailliert.

4. Planungsrecht und weiteres Vorgehen  
Abschliessend wird für den Bereich Reussinsel und Dammgärtli die aus dem Prozess und insbesondere aus den Vertiefungsvarianten hervorgegangenen Erkenntnisse als mögliche Anpassungen des Planungsrechts festgehalten und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen abgegeben.

## Ausgangslage

Das Quartier Basel- und Bernstrasse nimmt innerhalb der Stadt Luzern eine besondere Stellung ein. Es liegt an der Peripherie der Innenstadt zwischen Reuss und Gütschwald. Stadträumlich geprägt ist es zudem durch die Kantonsstrassen Basel- und Bernstrasse, der spezifischen topografischen Lage durch Reussufer und Gütschwald sowie den auf einem Damm höher gelegenen Bahngleisen. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten und einer relativ hohen Mieterfluktuation stellt das Quartier eine Art Ankunftsort für viele Neuzuziehende in der Stadt Luzern dar und gilt als "Multikulti-Quartier". Das Quartier weist zudem einen der höchsten Kinderanteile der Stadt auf. Seinen Charakter verdankt das Quartier unter anderem der kleinteiligen Nutzungsdurchmischung mit diversen Nischen für Gewerbe, Kultur, selbständig Erwerbende und Kunstschaffende.

Anfang der 2000er-Jahre wurde befürchtet, dass die überdurchschnittlich hohe Zahl von einkommensschwachen Haushalten zu einer Eigendynamik und weiteren Verschlechterung des Sozialprestiges

des Quartiers führen würden. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, initiierte die Stadt Luzern gemeinsam mit der Hochschule Luzern im Jahr 2001 ein Projekt zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers Basel- und Bernstrasse. Mit der Gründung des gemeinnützigen Vereins BaBeL im Jahr 2007 wurden in den vergangenen Jahren insbesondere im sozialen Bereich diverse Massnahmen angestossen und umgesetzt.

Das Gebiet ist baulich dicht und mit Freiraum unterversorgt. Viele öffentliche Räume weisen ein erhebliches Aufwertungspotential auf. Mit dem Bericht und Antrag 12/2017 «Quartierentwicklung» fokussiert sich der Quartierentwicklungsprozess deshalb auf die baulich-räumlichen Potentiale des Gebiets Basel- und Bernstrasse und die Möglichkeiten für deren Nutzung. Die Umsetzung des Auftrags erfolgt in drei Phasen:

I. Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts mit einem Zukunftsbild und Leitlinien für die nächsten 15 Jahren (2019)

II. Ausarbeitung von Detailstudien für die Fokusgebiete (2021-2022)

III. Realisierungsprojekte und/oder planungsrechtliche Sicherung (ab 2023/2024)

Das Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse wurde im Jahr 2019 unter Federführung des Planerteams Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau erarbeitet. Dabei wurden folgende zentrale Themen behandelt: die städtebaulichen Entwicklungspotentiale, die Nutzbarkeit und Gestaltung der öffentlichen Räume, die Erreichbarkeit sowie das soziale Zusammenleben im Quartier. Auf der Grundlage des Zukunftsbildes und den Mitwirkungsergebnissen (Mitwirkungsbericht I & II) definiert das Entwicklungskonzept drei Fokusgebiete, die in einem zweiten Schritt konkretisiert werden sollen. Eines davon soll mit folgendem Auftrag in einer Detailstudie umgesetzt werden.

Das Fokusgebiet St. Karli-Brückenköpfe weist ein grosses räumliches Entwicklungspotential auf, das insbesondere für

eine verbesserte Freiraumversorgung und für die Stärkung des Fuss- und Veloverkehr genutzt werden soll. Hinzu kommt, dass mit dem Strassenprojekt Bypass und dem auslaufenden städtischen Baurechtsvertrag Reussinsel ein zeitnahe Handlungsdruck besteht. Die Stadt möchte bei der Entwicklung und Gestaltung der St. Karli-Brückenköpfe eine aktive Rolle einnehmen. Mit der städtebaulichen Studie und mit der integrierten Machbarkeitsstudie für die städtischen Areale Reussinsel und Dammgärtli sollen die Entwicklungsvorstellungen konkretisiert und aufgezeigt werden.

#### STUDIENPERIMETER

1. Schulhaus St. Karli (Betrachtungsbereich)
2. Emmi-Areal
3. Kirchen-Gebäude
4. Reussinsel Nr. 28 und 32 (Betrachtungsbereich)
5. Parkplatz Reussinsel (westlich davon AXA Areal)
6. Baugenossenschaft Reussinsel
- 7a. St. Karli-Brücke (Kreuzstutz)
- 7b. St. Karli-Brücke (Spitalstrasse)
8. Dammgärtli



Abb.: 01 Studienperimeter gem. Pflichtenheft «Städtebauliche Studie St. Karli-Brückenköpfe», Quelle: Stadt Luzern, Stadtplanung

## Ziele

Mit der Erarbeitung dieser Studie sollen die Vorstellungen aus dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse für den Perimeter der St. Karli-Brückenköpfe weiterverfolgt und präzisiert werden. Dabei steht die Abstimmung von Siedlung, Freiraum und Mobilität im Vordergrund. Weiter sind die Absichten aus dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse zu den Qualitätsansprüchen an den Städtebau, der Quartierverträglichkeit und der Wohn- und Lebensqualität im Perimeter rund um die St. Karli-Brückenköpfe zu konkretisieren. Hierfür soll ein robustes Gesamtkonzept mit einer langfristigen Etappierbarkeit (bis zu 15 Jahren) und qualitativ ansprechenden Zwischenzuständen ausgearbeitet werden. Auf der Grundlage der städtebaulichen Studie soll zudem eine Machbarkeitsstudie für die Perimeter «Reussinsel» und «Dammgärtli» durchgeführt werden, mit dem Ziel, die Vergabe der städtischen Grundstücke an eine gemeinnützige Bau-trägerin vorzubereiten.

Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Studie und der Machbarkeitsstudie werden folgende Ziele verfolgt:

- Unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Eigentümerstrukturen sollen mögliche Volumen- und Verdichtungspotenziale mit einer hohen städtebaulichen-architektonischen Qualität aufgezeigt werden.
- Mit der geplanten Erschliessung soll die Anbindungen an das gesamtstädtische Netz für alle Verkehrsarten aufgezeigt sowie die Ziele der Mobilitätsstrategie weiterverfolgt werden. Für den Fuss- und Veloverkehr sollen sowohl entlang wie auch quer über die Reuss optimierte Wegführungen und eine Bereinigung der bestehenden Konfliktstellen angestrebt werden.
- Mit der Neugestaltung der St. Karli-Brückenköpfe soll eine qualitativ hochstehende Freiraumversorgung mit Bezug zum Wasser sichergestellt werden. Die Aufwertung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen trägt zur Nutzungsvielfalt bei und verbessert die Lebensqualität im Quartier. Hinsichtlich der bevorstehenden Baustelleninstallation beim Dammgärtli für das Projekt Bypass sollen im näheren Umfeld vergleichbare Freiräume mit der Möglichkeit für einen Spielplatz ausgelotet und mit einem entsprechenden Gestaltungskonzept definiert werden, welche kurzfristig als Alternativen zur Verfügung stehen und langfristig zur Verbesserung der Freiraumversorgung beitragen sollen.
- Bei der Neugestaltung des Freiraums sollen die Themen Klimaanpassung und Ökologie im Fokus stehen. Zudem soll die Längs- und Quervernetzung entlang der Reuss gestärkt werden.
- Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll die Eignung verschiedener Bebauungsszenarien mit jeweils unterschiedlichen Dichten und oder Höhen erarbeitet werden, die die Erkenntnisse der städtebaulichen Entwicklungsstudie auf die Gebäudeebene anwenden. Dabei sind eine städtebauliche Qualität, eine sozialräumliche Durchmischung sowie eine ressourcen-

schonende Siedlungs- und Bauform anzustreben. Die Bebauungsszenarien sollen zudem Rückschlüsse ermöglichen, anhand derer die städtebauliche Studie weiter präzisiert und geschärft werden kann.

## Laufende Entwicklungen

Zum Zeitpunkt des Verfahrens sind die nebenstehenden laufenden Entwicklungen bekannt.

Für den Perimeter bedeutend sind insbesondere der Zugangsstollen zum Tunnel Bypass Luzern, die Variantenstudien zur Rad- und Gehwegführung Reussinsel sowie der an den Perimeter angrenzende zukünftige «Neubau Wohnhaus Reussinsel III» der AXA Investment Managers Schweiz AG.

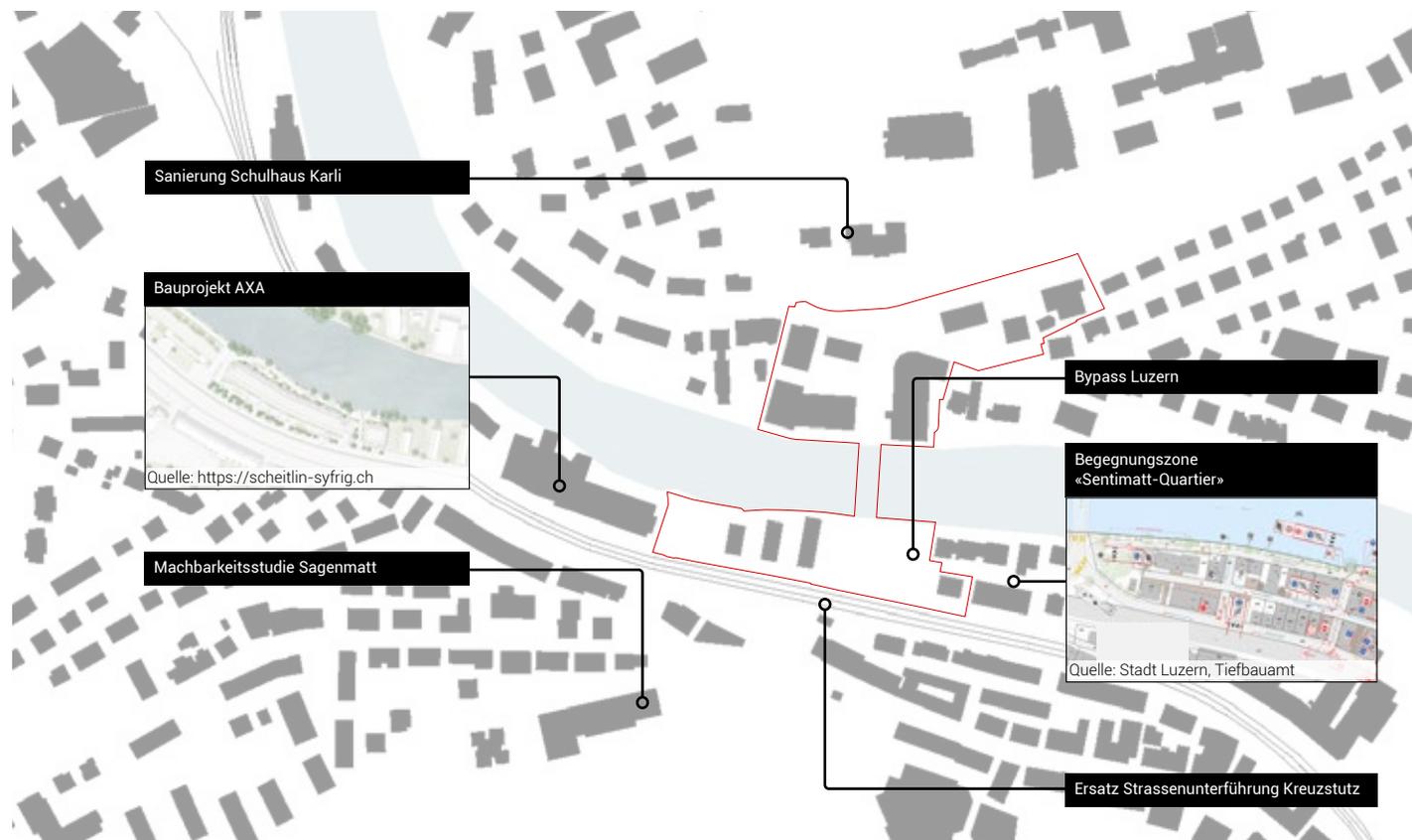


Abb.: 02 Laufende Entwicklungen im und ausserhalb des Studienperimeters

## Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse

Das Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse dient als Ausgangspunkt sowohl der Analyse als auch der Interpretation der Rolle des Brückenkopfs. Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs wurden u.a. Erkenntnisse zum Freiraum und zum Strassen- und Wegenetz als Grundlage verwendet. Diese sind als Auszug nachfolgend aufgeführt.

### FREIRAUM

Erkenntnisse der Freiraumanalyse:

- Das Quartier Basel- und Bernstrasse ist mit **Freiraum unterversorgt**. Die mangelnde Freiraumversorgung manifestiert sich insbesondere entlang der Baselstrasse und im Bereich der Sentimatt.
- In der Zugänglichkeit der **Naturräume Reuss und Gütschwald** liegt ein erhebliches **Aufwertungspotential**.
- Es existieren bereits Ideen und Untersuchungen, wie die Freiraumversorgung verbessert werden könnte, auf diesen gilt es aufzubauen.
- Die **Topografie** ist eine zentrale Herausforderung im Quartier, weil sie zu einer **«Flaschenhals»-Problematik in Bezug auf den Verkehr** geführt hat und für den **Fuss- und Veloverkehr eine Schwierigkeit** darstellt.
- Für grosswirkende freiräumliche Verbesserungen ist die Stadt auf Dritte angewiesen (Kanton, ASTRA und SBB).

### STRASSEN- UND WEGENETZ

Erkenntnisse der Strassen- und Wegenetzanalyse:

- Das Quartier Basel- und Bernstrasse profitiert von der ausserordentlich **hohen Zentralität** der Hauptachsen, leidet aber gleichzeitig auch darunter. Zentralität generiert **Potentiale für Nutzungen, Kopräsenz und soziale Beziehungen**, aber auch **Verkehrsströme und Lärm**.
- Im Untersuchungsgebiet **fehlt ein leistungsfähiges Netzwerk aus sekundären Quer- und Parallelstrassen**. Die quartierinternen Verbindungswege verlaufen weitgehend über die auch im grossen Massstab bedeutenden und entsprechend hoch belasteten Hauptachsen.
- Die St. Karli-Brücke hat für die **stadträumliche Vernetzung auf Quartierebene** eine hohe Bedeutung und könnte zum **Quartiertreffpunkt** werden.
- Übergeordnete Wegeverbindungen zwischen Reuss und Gütschwald fehlen fast völlig.

**Bauliche Entwicklung**

-  Bestand, schützenswert
-  Bestand
-  Entwicklung im Bestand
-  Veränderung oder Verdichtung
-  Neubau

**Bauliche Nutzung**

-  öffentlich
-  Gewerbe
-  Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen

**Freiräume und Verkehr**

-  Querschnittsprojekt "Kreuzplätze"
-  Querschnittsprojekt "Sentipark"
-  Hauptstrasse mit Aufenthaltsqualität
-  Erweiterung öffentlicher Raum
-  Strasse mit Velo-Priorität
-  Verkehrsberuhigtes Strassen- und Wegenetz
-  Pocket (-Park) mit Aneignungspotenzial
-  Grünraum / Erholungsraum mit Fussgänger-Priorität

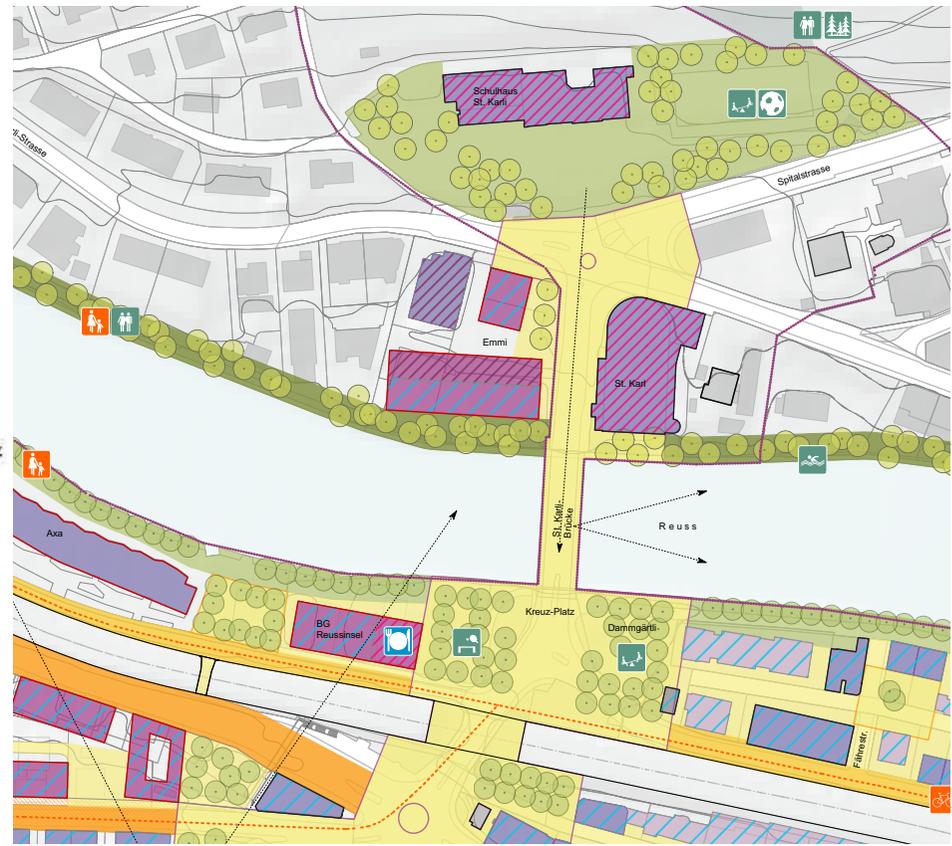


Abb.: 03 Ausschnitt Zukunftsbild Brückenköpfe «Entwicklungs-konzept Basel- und Bernstrasse, Schlussbericht»,  
Quelle: Stadt Luzern, Stadtplanung

# 1 Analyse und Leitsätze

## 1.1 Ort und Identität

### Lage

#### BEDEUTUNG FÜR DIE REGION

Der Studienperimeter rund um die St. Karli-Brückenköpfe befindet sich mit dem Verkehrsscharnier Kreuzstutz an einer verkehrlich zentralen regionalen Lage. Parallel zur Reuss und entlang der

prägenden Topografieachse verläuft die Basellstrasse, welche von Emmen her als Eingang nach Luzern funktioniert. Weiter verlaufen auch die Bahnlinie, die Autobahn sowie die wichtigsten Velorouten entlang der Reuss.

Orthogonal dazu stellt der Kreuzstutz mit der St. Karli-Brücke die Verbindung zwischen Littau und Ebikon her. Die St. Karli-Brücke ist dabei die «letzte Brücke» innerhalb des eigentlichen Stadtgebiets und verbindet die Bernstrasse mit der Spi-

talstrasse. Die zentrale verkehrliche Lage hat entsprechende Auswirkungen für die angrenzenden Quartiere. Mit den umliegenden Entwicklungen (vgl. S. 7-9) gerät der Perimeter zudem weiter in den Fokus.

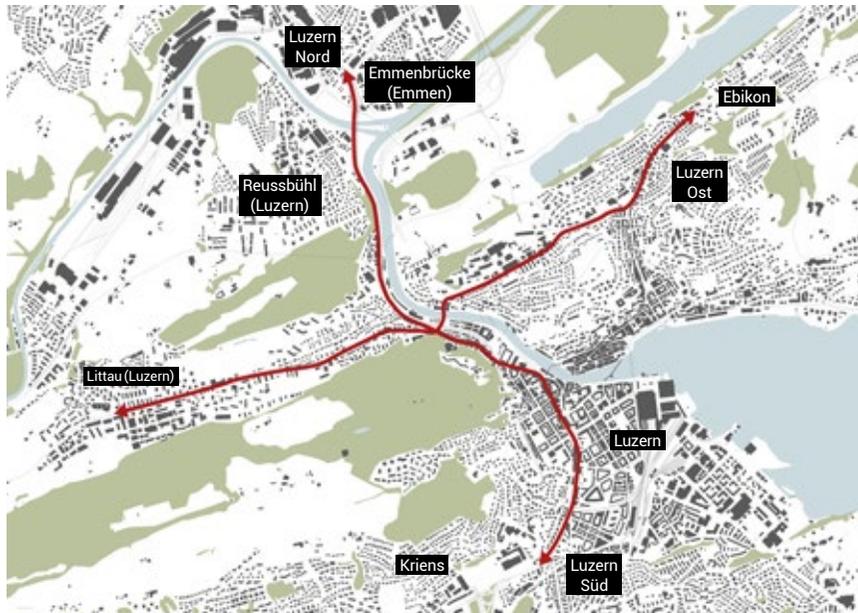


Abb.: 04 Analyse Grossraum Luzern: Luzern mit Luzern Nord, Süd und Ost, Hintergrundplan: © OpenStreetMap contributors



Abb.: 05 Analyse Topografie, Quelle: www.map.geo.admin.ch

## Historische Entwicklung

### 1899: ST. KARLI AM HISTORISCHEN STADTRAND MIT REUSSFÄHRE

Am Ende des 19. Jahrhunderts befindet sich der Perimeter noch am Stadtrand. Schnell setzt das Wachstum der Industrie entlang der Reuss ein, wobei auch das Strassennetz nördlich der Bahn und 1896 der Bahndamm entstehen. Nördlich der Reuss besteht eine kleine Siedlung mit dem Herrenhaus und der St. Karls- Kapelle, beide aus dem frühen 17. Jahrhundert. Eine Fähre verbindet die beiden Ufer der Reuss.

### 1913: BRÜCKE UND SCHULHAUS

Mit der Entstehung des Spitals Anfang des 20. Jahrhunderts werden die Spitalstrasse und die St. Karli-Brücke gebaut. Sie verbinden den Kreuzstutz und die Bernstrasse mit dem Maihof resp. Ebikon. Mit dem Bau des Schulhauses (1909 - 1911) nimmt die Bedeutung des Ortes zu. Die neue Trüllhofstrasse erschliesst Land für ein wachsendes Quartier östlich der Kirche.

### 1954: KIRCHE UND GENOSSENSCHAFT REUSSINSEL

1927 bauen die Zentralschweizerischen Käseerei- und Milchgenossenschaften in das Bord der Reuss einen hohen Sockel für ein unterirdisches Käselager. Kurz nach der Einweihung der St. Karli-Kirche entsteht das Pfarrhaus 1937 nach den Plänen von Auf der Maur. Noch während dem Bau der Genossenschaft Reussinsel in den 1940er-Jahren ist die Reussinsel deutlich als Insel erkennbar.

### 1976: AUTOBAHN

Im Jahr 1963 wird das Käselager der Emmi erweitert und durch ein Verwaltungsgebäude ergänzt. Mit dem Bau der Autobahn in den 1970er-Jahren prägt eine neue grosse Infrastruktur das Tal. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der Kanal, welcher die Reussinsel von der Stadt trennt, geschlossen.

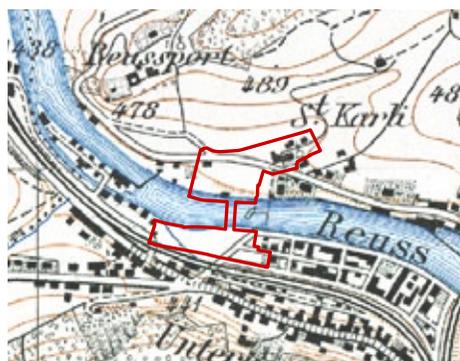


Abb.: 06 Perimeter 1899

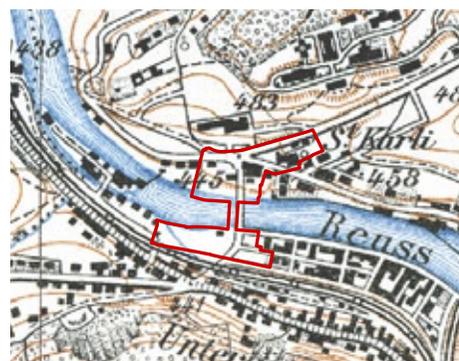


Abb.: 07 Perimeter 1913

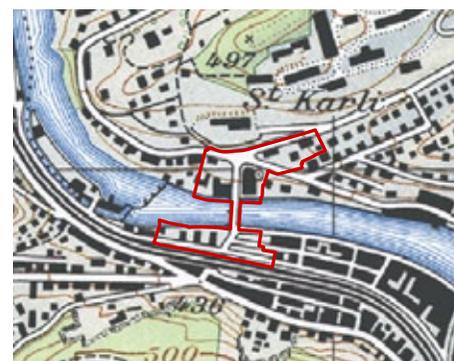


Abb.: 08 Perimeter 1954

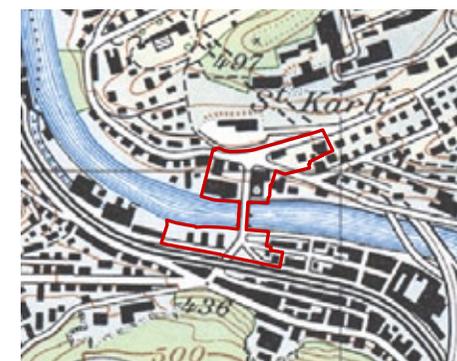


Abb.: 09 Perimeter 1976

Karten Abb. 06-09: Topografische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopografie swisstopo



## Räumliche Herausforderungen

Räumlich ist insbesondere die dominierende Infrastruktur auffallend. Zusammen mit den Gebäuden, welche nur einen geringen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen, den ungenutzten Restflächen und den fehlenden Erdgeschossnutzungen resultiert ein unbelebter Raum mit wenig Aufenthaltsqualitäten.

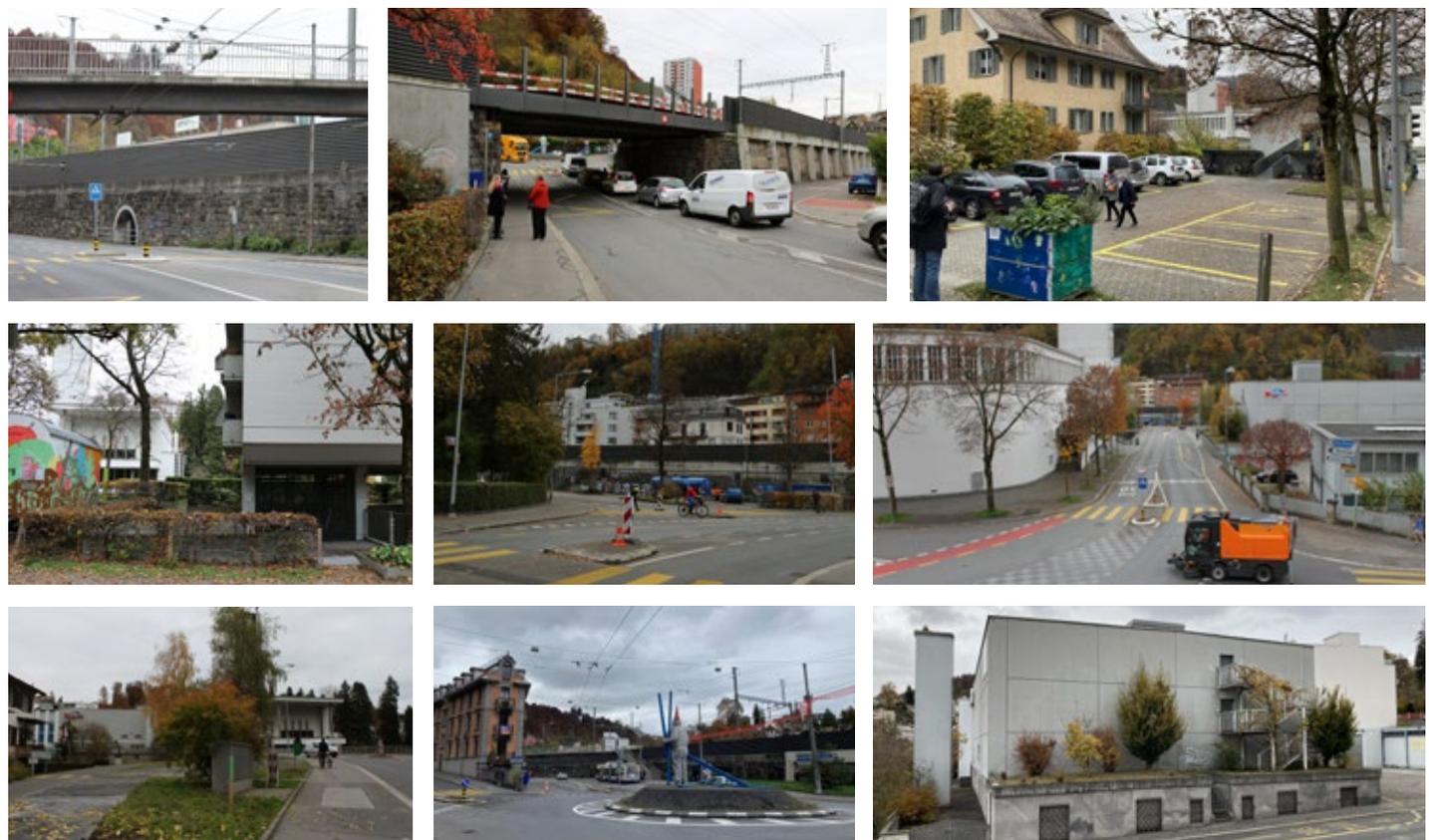


Abb.: 11 Vorgefundene räumliche Situationen

# 1.2 Leitsätze

## Leitsatz 1: Neue Freiräume für die Quartierbewohner\*innen!

> Vielfältiges & aneigenbares Freiraumangebot schaffen

Trotz der Nähe zu Erholungsräumen wie dem Hirschpark, den beiden Reussuferseiten oder dem Gütschwald ist das Gebiet mit Freiraum unterversorgt. Dies unter anderem aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zu den erwähnten Gebieten.

Es gilt ein vielfältiges und aneigenbares Freiraumangebot zu schaffen. Dabei soll insbesondere das Reussufer zugänglich gemacht werden. Auch bei den Restflächen und Brachen besteht Aufwertungspotenzial.

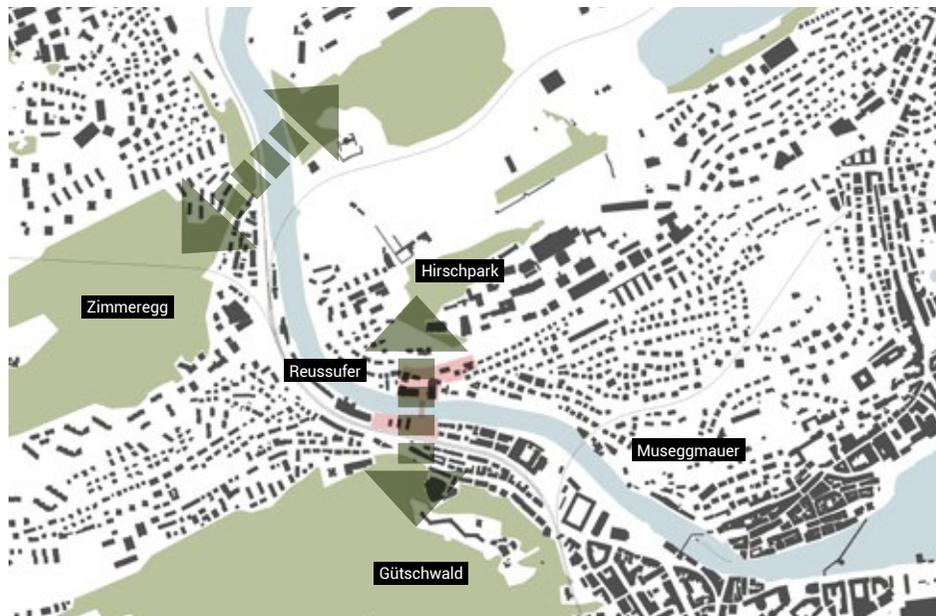


Abb.: 12 Analyse umliegende Naherholungsraume, Hintergrundplan: © OpenStreetMap contributors



Abb.: 13 Restflächen und Brachen

## Leitsatz 2: Mehr Reuss fürs Quartier!

> Fluss als Aufenthalts- & Bewegungsraum in Wert setzen

Die Reuss ist praktisch über die ganze Länge vom Ausfluss aus dem Vierwaldstättersee bis hin zum Nordpol nur schwer zugänglich. Es gilt den Fluss als Aufenthalts- und Bewegungsraum in Wert zu setzen.

Die beiden Uferseiten sollen zugänglich und entsprechend ihrer bisherigen Ausprägung weiterentwickelt werden: Das südliche Reussufer als Promenade mit Park, das nördliche Ufer terrassiert mit Übergang zum naturnahen Uferweg.



Abb.: 14 Terrassenstruktur südliche Flussseite, Bild ©2021 Google



Abb.: 16 Nördliche Flussseite mit Emmi

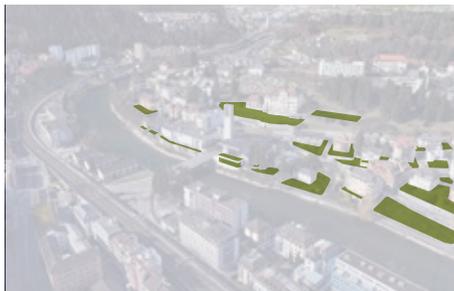


Abb.: 15 Terrassenstruktur nördliche Flussseite, Bild ©2021 Google



Abb.: 17 Blick Richtung Westen

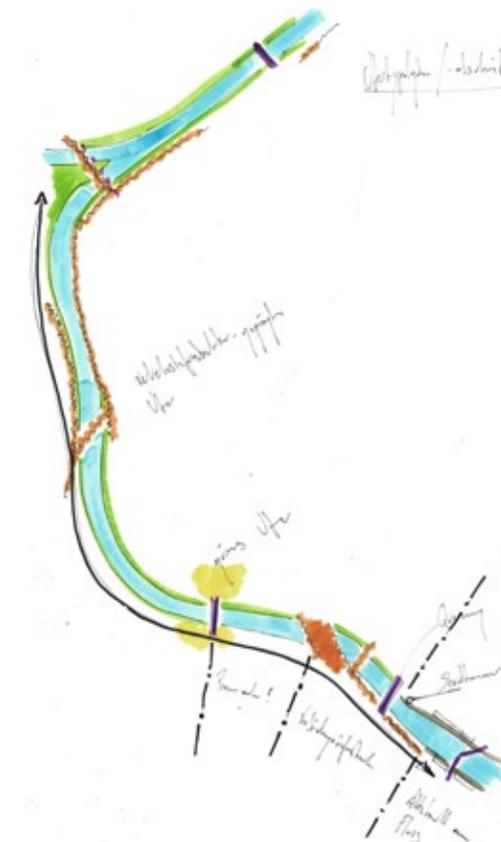


Abb.: 18 Analyse Reussufer mit Übergängen

### Leitsatz 3: Lokale Vernetzung fördern!

> Strassen & Wege als qualitätsvolle Freiräume gestalten

Die Vielzahl an Infrastrukturen stellen vor Ort wesentliche Hindernisse dar und verursachen negative Emissionen, ohne einen grossen Mehrwert für die lokalen Bewohner\*innen zu generieren. Es gilt die Strassen und Wege als qualitätsvolle Freiräume zu gestalten. Dabei sind insbesondere die St. Karli-Brücke und die Spitalstrasse zentrale Anknüpfungspunkte.

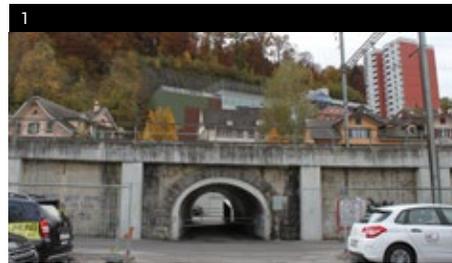


Abb.: 19 Durchgang Bahn



Abb.: 20 Ungenügende Durchgängigkeit des Reussuferwegs



Abb.: 21 Brücke St. Karli

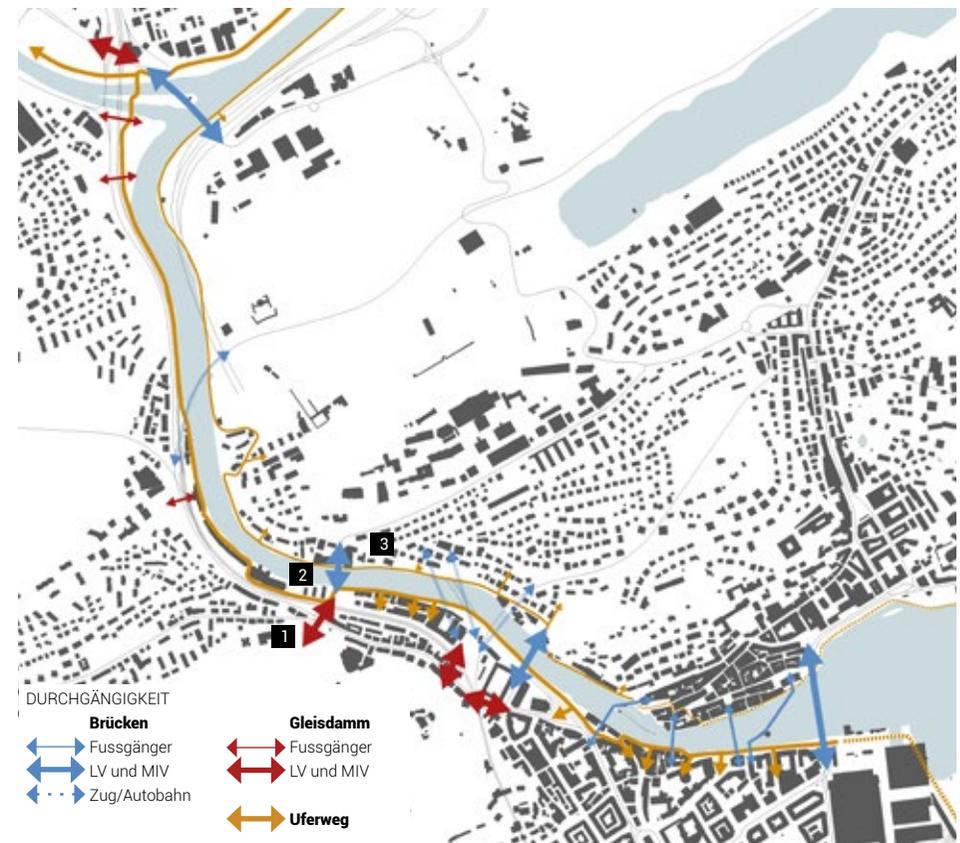


Abb.: 22 Analyse Übergänge Reuss und Bahndamm, Hintergrundplan: © OpenStreetMap contributors

## Leitsatz 4: Integration des Emmi-Areals ins Quartier!

> Attraktivierung und bessere Integration des Emmi-Areals in den Stadtraum

Das Gebiet rund um die St. Karli-Brücke ist von verschiedenen historischen Gebäuden geprägt, welche es zu erhalten bzw. zu schützen gilt. Umso wichtiger ist es, die übrige Bausubstanz bestmöglich zu integrieren. So kommt der Attraktivierung

und besseren Integration des Emmi-Areals in den Stadtraum eine wesentliche Rolle zu.

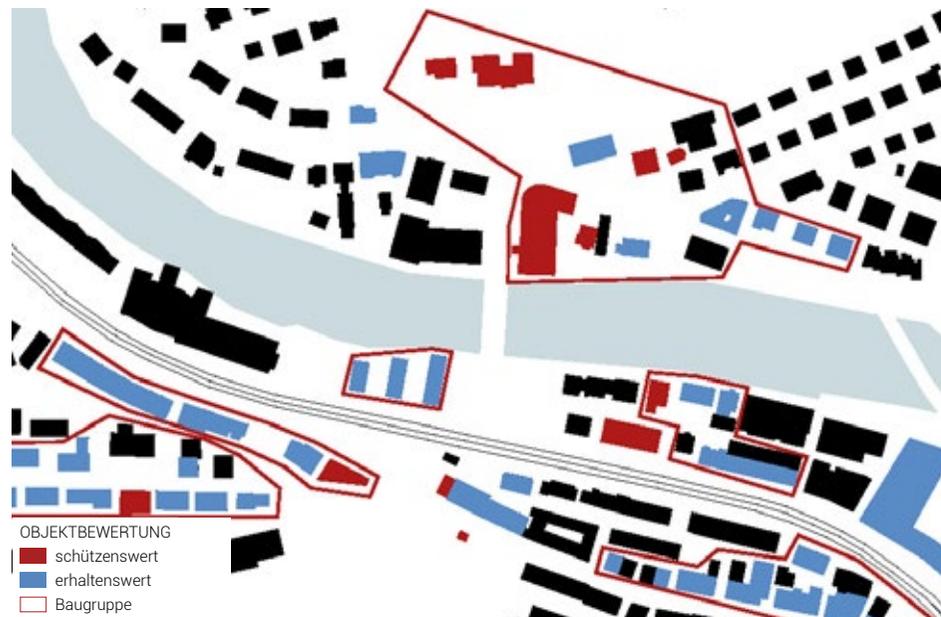


Abb.: 23 Analyse Bauinventar

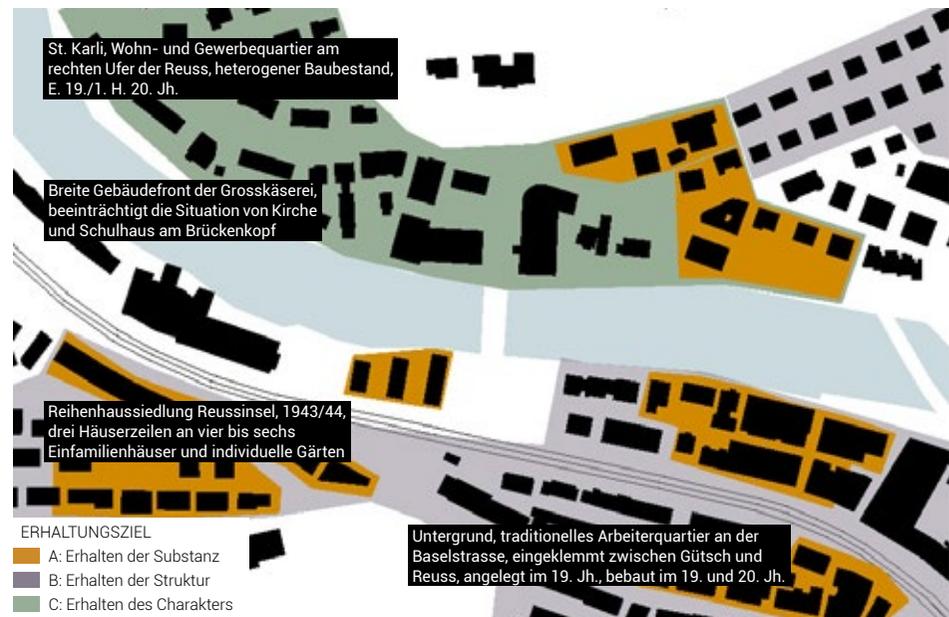


Abb.: 24 Analyse ISOS

## Leitsatz 5: Publikumsorientierte EG-Nutzungen stärken!

> Potential der zentralen & frequentierten Lage besser nutzen

Die St. Karli-Brücke hat für die stadträumliche Vernetzung auf Quartiersebene eine hohe Bedeutung. Sie verbindet das kinderreiche Basel- und Bernstrasse Quartier auf der südlichen Flusseite mit dem Schulhaus und der Kirche (beides «zielorientierte Nutzungen») auf der nördlichen Seite und bildet eine zentrale Stelle als Schnittpunkt zwischen verschiedenen Teilgebieten. Trotzdem befinden sich nur wenige publikumsorientierte Erdgeschosse und Aussenräume im Gebiet. Dies vor allem in der östlichen Verlängerung der Sentimattstrasse entlang des Reussufers. Es gilt das Potential der zentralen und frequentierten Lage auch im Bereich der St.Karli-Brückenköpfe besser nutzen. Dabei sind entsprechende Erdgeschoss- und Aussenraumgestaltungen zentral.



Abb.: 25 Analyse Erdgeschossnutzungen

## Leitsatz 6: Verdichtung als Gewinn für den öffentlichen Raum!

> Gezielte, qualitätsvolle Verdichtung unter der Prämisse der Aufwertung und Erweiterung des öffentlichen Raumes

Das Gebiet rund um die St. Karli-Brückenköpfe weist Verdichtungspotenzial auf. Zugleich besteht eine hohe Nachfrage nach hochwertigen Aussenräumen. Es gilt eine gezielte, qualitätsvolle Verdichtung unter der Prämisse der Aufwertung und

Erweiterung des öffentlichen Raumes herbeizuführen.



Abb.: 26 Analyse Dichte



Abb.: 27 Analyse bauliche Hochpunkte

## Leitsatz 7: Strassenraum effizient nutzen!

> Reduktion der Verkehrsflächen zugunsten Stadtraum, Restflächen besser nutzen

Dem motorisierten Individualverkehr kommt insbesondere im Bereich der St. Karli-Brücke und der Spitalstrasse eine Vorrangstellung zu.

Es gilt, die Verkehrsflächen zugunsten des Stadtraums zu reduzieren und die Restflächen besser zu nutzen.

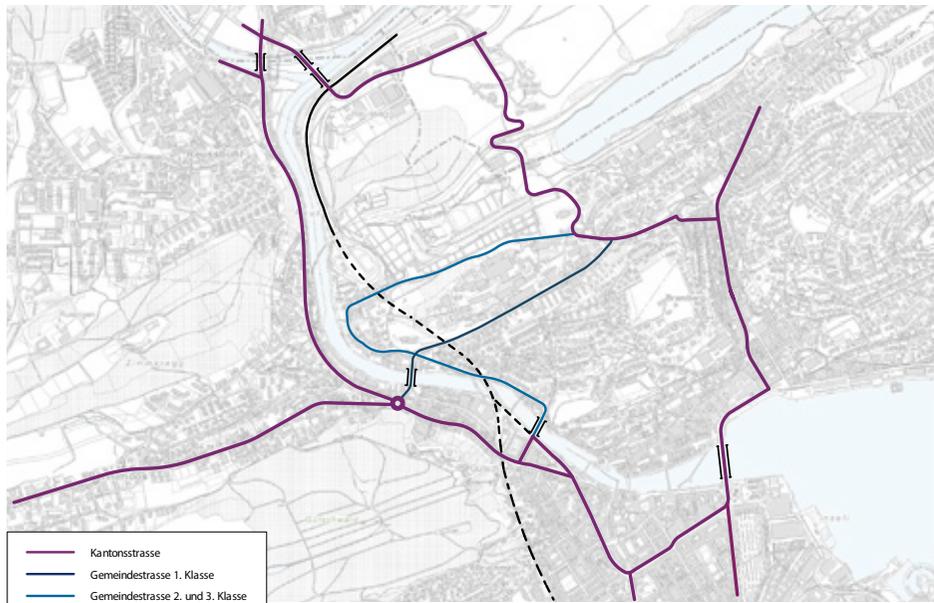


Abb.: 28 Analyse motorisierter Individualverkehr, übergeordneter Massstab

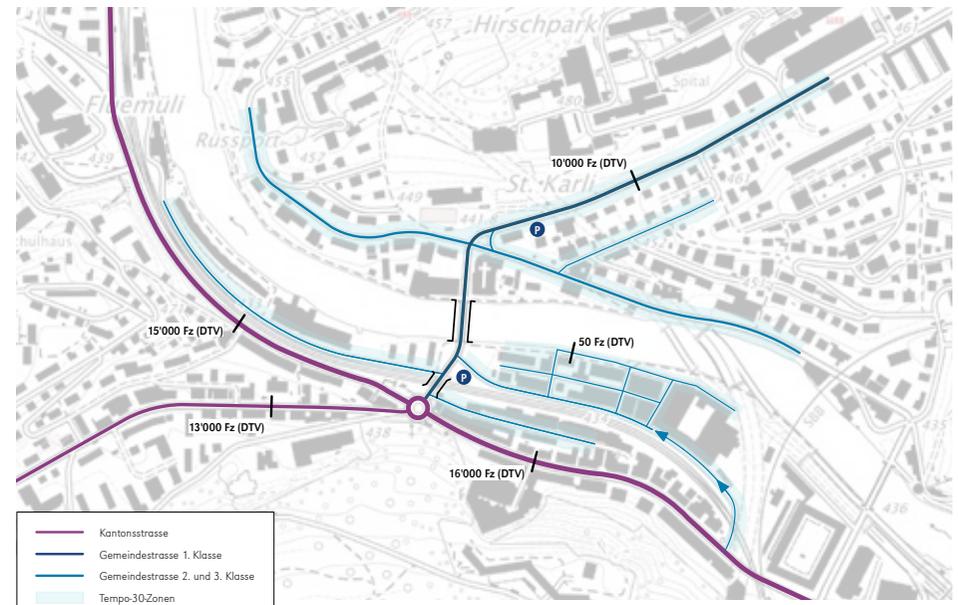


Abb.: 29 Analyse motorisierter Individualverkehr, Umgebung Perimeter

## Leitsatz 8: Fussgänger\*innen & Velofahrer\*innen priorisieren!

> Qualität für den Fuss- und Veloverkehr erhöhen, Sicherheit verbessern

Die St. Karli-Brücke bildet ein regional geprägter, komplexer Knotenpunkt mit verschiedenen sich kreuzenden Langsamverkehrsrouten, der aber vorwiegend durch den MIV geprägt ist.

Es gilt, die Qualität für den Fuss- und Veloverkehr zu erhöhen und die Sicherheit zu verbessern.

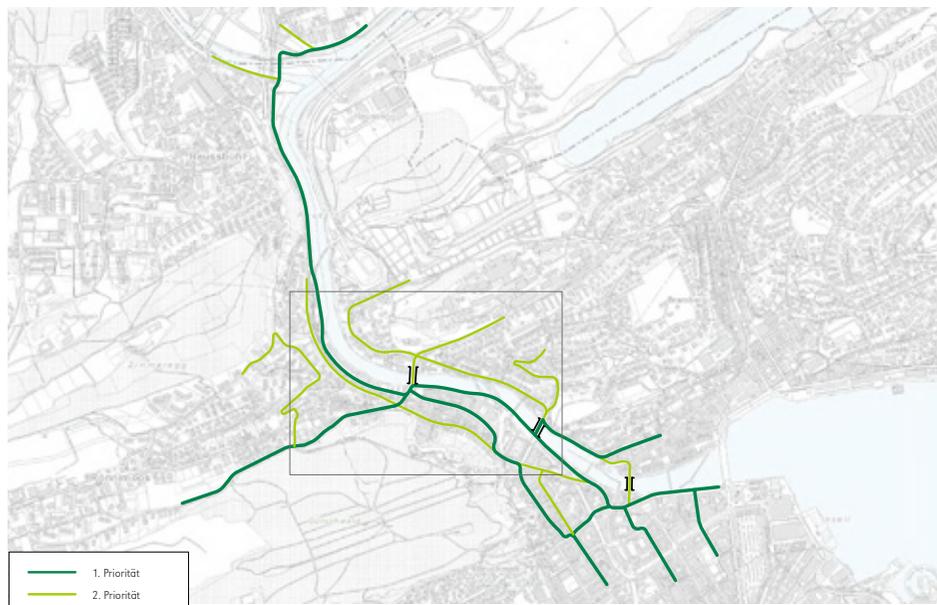


Abb.: 30 Analyse Fuss- und Veloverkehr (Alltag), übergeordneter Massstab

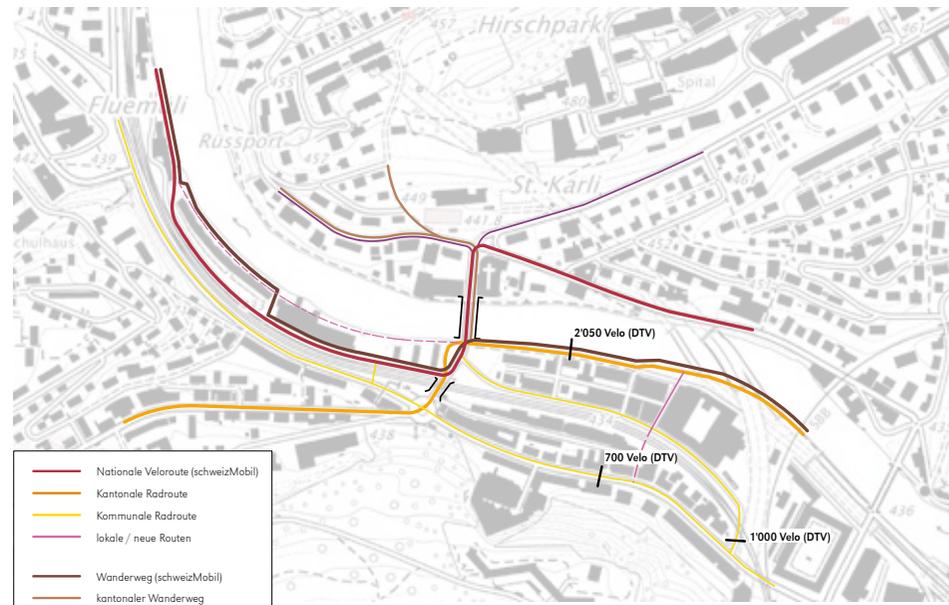


Abb.: 31 Analyse Fuss- und Veloverkehr, Umgebung Perimeter

## 2 Variantenstudie

### 2.1 Variante 1: Prägende Achsen

#### Konzept

Der Perimeter ist von zwei übergeordneten Achsen geprägt: Bernstrasse - St. Karli-Brücke - Spitalstrasse als Nord-Süd Verbindung von Littau zum Kantonsspital und der Reussuferweg als Ost-West Verbindung von Luzern nach Emmen. Diese Variante fokussiert auf diese zwei Achsen und zeichnet sie mit einer jeweils spezifischen Identität aus.

Die Spitalstrasse ist gesäumt von kleinen Pocket-Squares (kleine Kiesplätze mit Bäumen) welche unterschiedlich bespielt werden können. Die Fahrbahn ist möglichst reduziert und die Querungsmöglichkeiten sind verbessert. Einzelne Neubauten entlang der Strasse fassen diese und die Pocket-Squares und rhythmisieren den Strassenraum.

Entlang der Reuss wird der Weg als grosszügige Promenade ausformuliert. Diese wird durch zwei Längsbauten entlang des Bahndamms gefasst. Im Bereich Sentimatt hat die Promenade einen städtischen Charakter, welcher sich in Richtung Emmen zu einem landschaftlichen Charakter wandelt. Durch den Rücksprung der Promenade im Bereich der Reussinsel entsteht ein parkartiger Streifen zur Reuss.

NUTZUNG EG  
zielorientiert  
publikumsorientiert  
ruhiges Gewerbe  
Wohnen / wohner-  
gänzende Angebote

Abb.: 32 Skizze mit Nutzungen Erdgeschoss

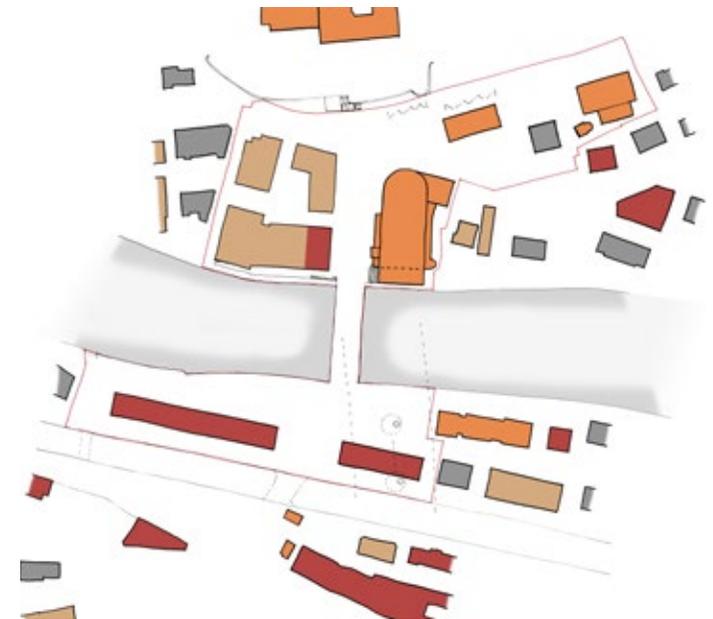




Abb.: 33 Skizze Situation

# Kennzahlen

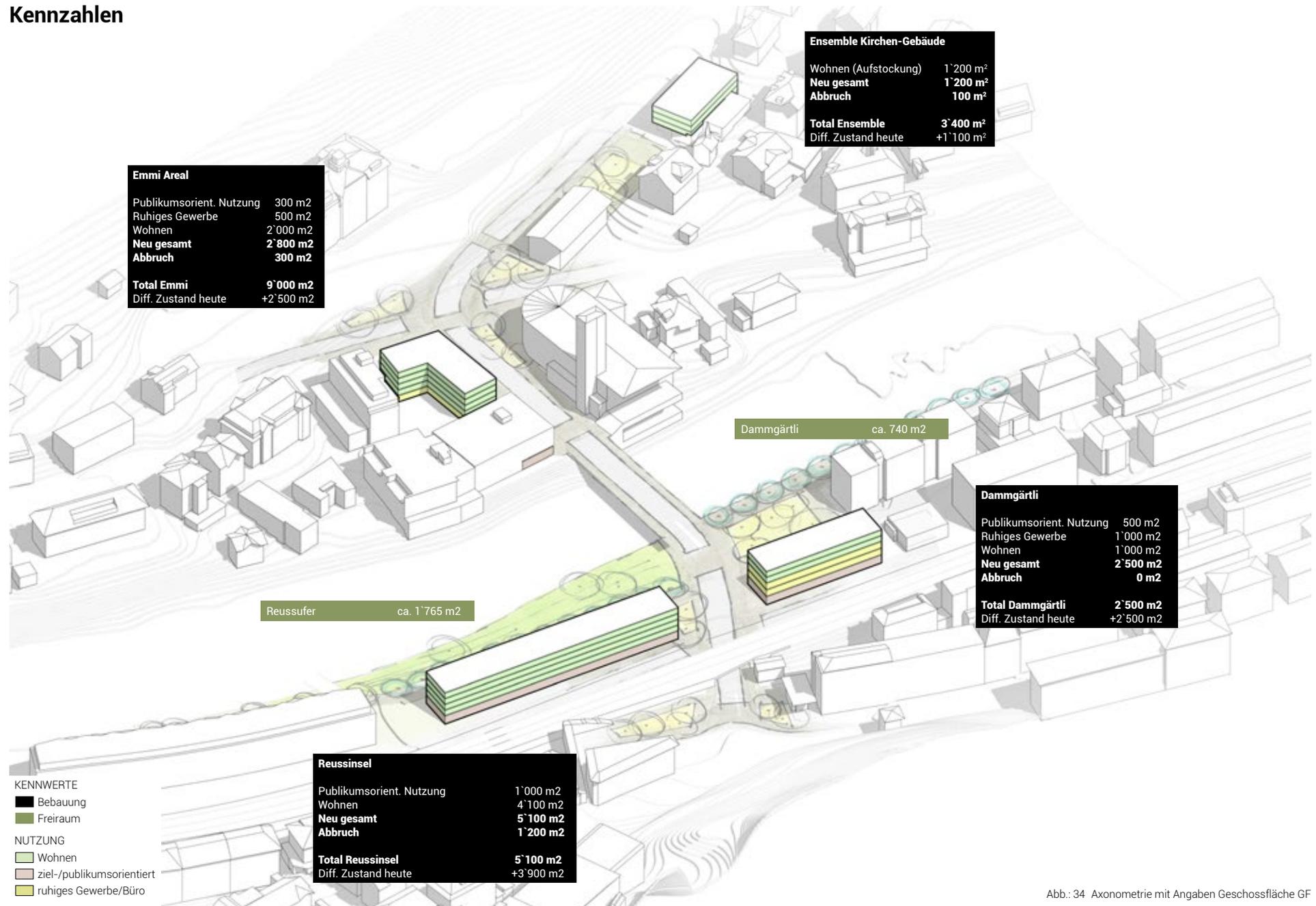


Abb.: 34 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF

# Modellfotos

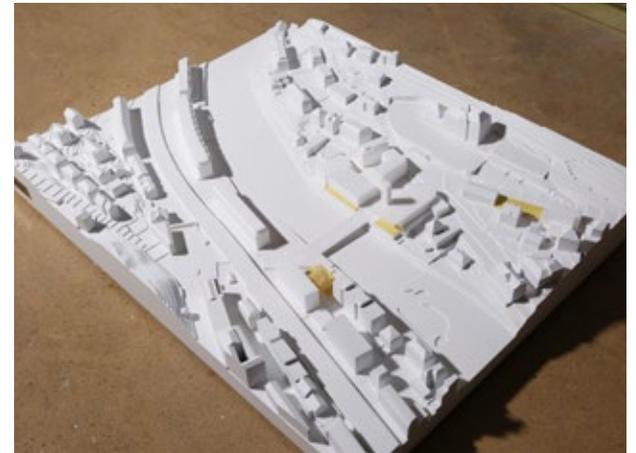


Abb.: 35 Fotos Arbeitsmodell

## 2.2 Variante 2: Scharnier mit Landmarken

### Konzept

Zwei grössere Plätze, beim heutigen Dammgärtli sowie auf dem Emmi-Areal gegenüber der Kirche, bilden eine Platzabfolge entlang der Brücke. Als Scharniere verbinden sie einerseits Platzräume über die Strasse der St. Karli-Brücke hinweg und lösen diese punktuell auf, sie schaffen andererseits aber auch entlang der Strasse wichtige Quartierverbindungen im Bereich Sentimatt-Kreisel – Reuss und Emmi – Kirche St. Karli – Pfarreizentrum.

Die beiden Plätze setzen unterschiedliche Schwerpunkte für das Quartier. Der nördliche als Vorplatz zur Kirche, im Sinne eines neuen «Dorfplatzes»/»Kirchplatzes«, der südliche als «Stadtplatz» rund um die heutige Eiche, am gut frequentierten Dammgärtli inklusive Spielplatz.

Der Platz am Haupteingang der Kirche wird mit einer winkelförmigen Bebauung räumlich gefasst. Das Areal des Pfarreizentrums wird nördlich zur Platzabfolge hin mit zwei Längsbauten begleitet, dazwischen entstehen kleinere Platznischen, die das «Kirchen-Ensemble» zusammenhalten.

Die Reussinsel wird mit Punktbauten und einem dazwischenliegenden privaten bzw. halbprivaten Freiraum als dazugehöriges Wohnumfeld ausformuliert. Hier kann bis in das Erdgeschoss im Grünen gewohnt werden, sämtliche Wohnungen mit Sicht zur Reuss. Der östliche Punktbau bildet als Abschluss der Reussinsel ein markantes Gegenüber zum Platz beim Dammgärtli mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss.

Der Reussweg wird als Flussuferweg und Promenade unter der Brücke hindurch nördlich der Parzelle geführt. Der Veloweg wird im Westen zurück auf die Dammstrasse geleitet.

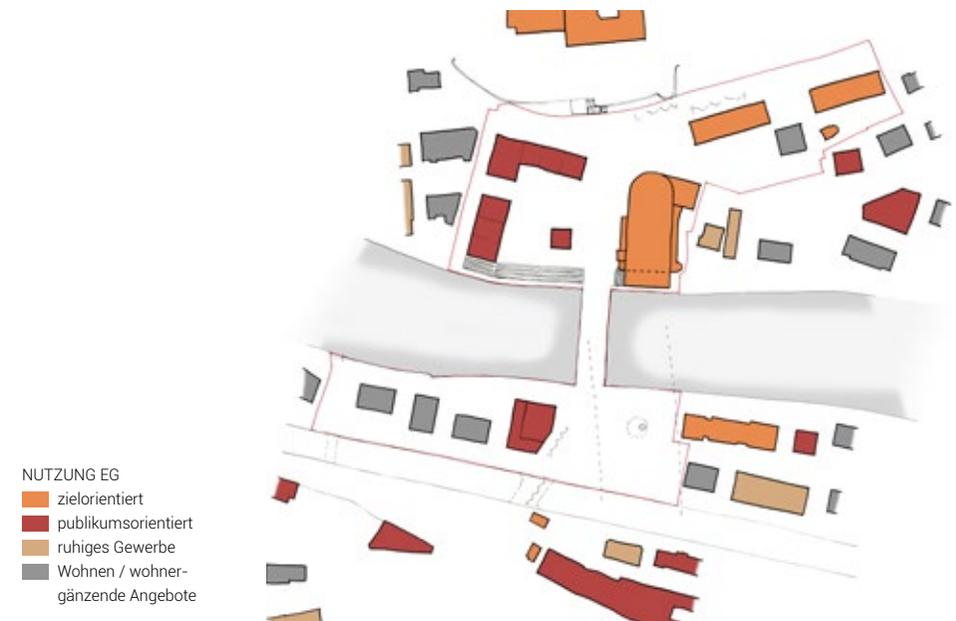


Abb.: 36 Skizze mit Nutzungen Erdgeschoss



Abb.: 37 Skizze Situation

# Kennzahlen

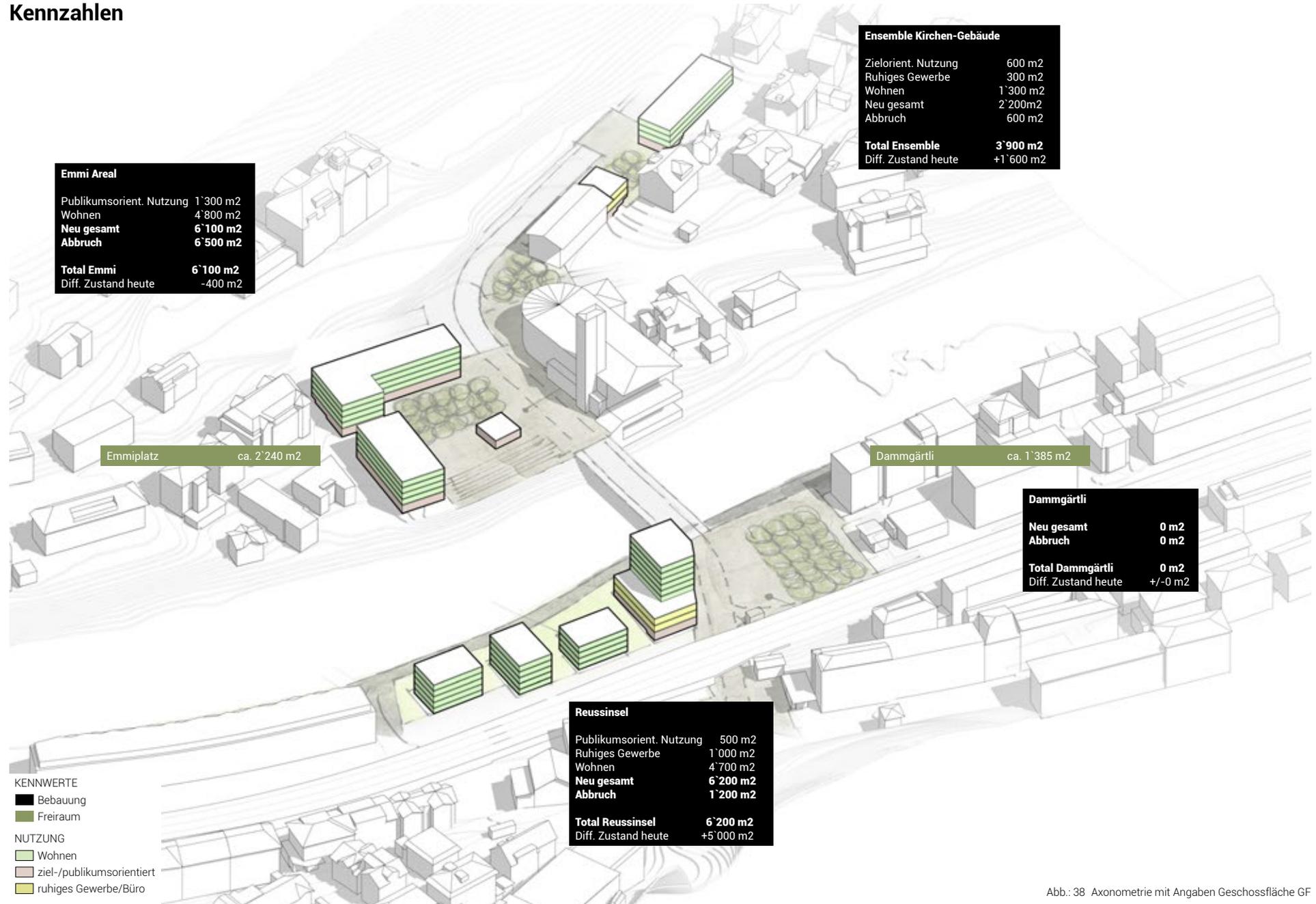


Abb.: 38 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF

# Modellfotos

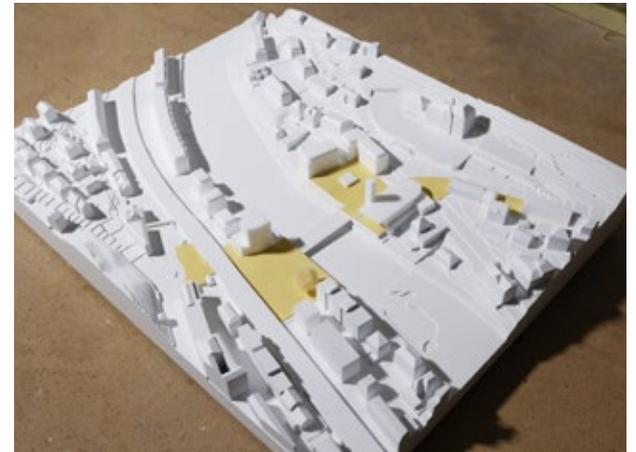
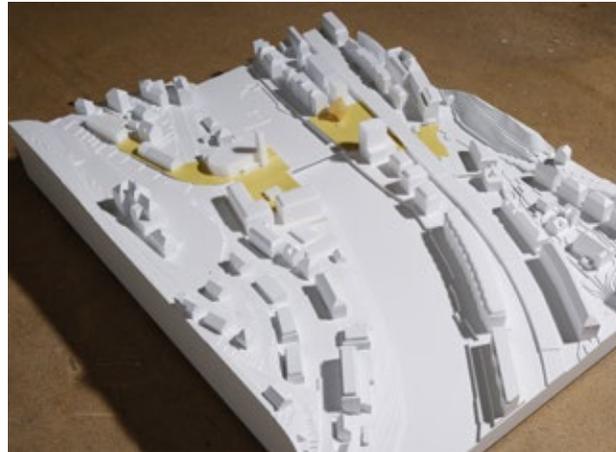


Abb.: 39 Fotos Arbeitsmodell

## 2.3 Variante 3: Starke Teilidentitäten

### Konzept

Diese Variante versteht die Stadtstruktur im Bereich St. Karli als heterogene Komposition von Quartierschollen (vgl. S. 12). Entsprechend werden für sämtliche Schollen eigene Qualitäten und Strategien entwickelt, welche ein spannungsvolles Nebeneinander erzeugen - von dicht bis zu landschaftlich weit.

Die Emmi wird mit einer hofartigen Bebauung schrittweise verdichtet. Eine grosszügige öffentliche Ufertreppe bildet das Gegenüber des Parks an der Reussinsel. Durch einen Abbruch des Pfarrhauses besteht im Bereich der Kirche die Chance eines neu gestalteten Auftaktes. Das Areal des Pfarreiheims bekommt dank einer dichten Punktbau-Komposition zur Kirche hin einen neuen Auftakt, während das Innere der Scholle den grünen Gartencharakter des angrenzenden Quartiers neu interpretiert.

Die Achse St. Karli-Brücke - Spitalstrasse ist das verbindende Element der einzelnen Schollen. Sie wird für den Langsamverkehr aufgewertet und die Querungen an den neuralgischen Stellen werden verbessert.

Die Quartierscholle Sentimatt wird mit einem Eckgebäude zur St. Karli-Brücke hin abgeschlossen. Die Promenade wird, als verbindendes Element zwischen den Schollen Sentimatt und Reussinsel, von der Reuss zum Bahndamm geführt. Die Reussinsel wird zu einem grosszügigen und attraktiven Park am Wasser für das freiräumlich unterversorgte Quartier transformiert.

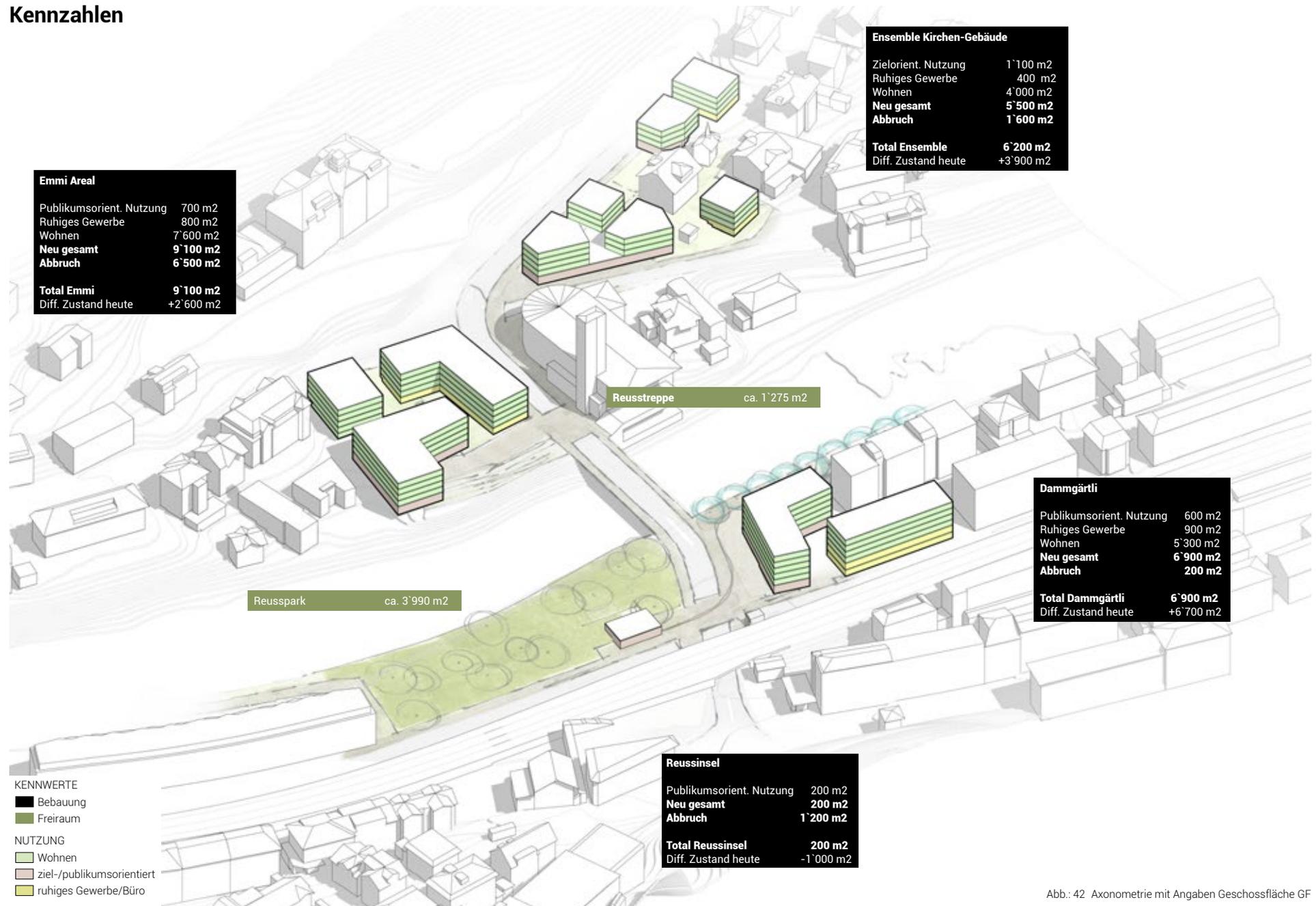


Abb.: 40 Skizze mit Nutzungen Erdgeschoss



Abb.: 41 Skizze Situation

# Kennzahlen



Emmi Areal	
Publikumsorient. Nutzung	700 m <sup>2</sup>
Ruhiges Gewerbe	800 m <sup>2</sup>
Wohnen	7'600 m <sup>2</sup>
<b>Neu gesamt</b>	<b>9'100 m<sup>2</sup></b>
<b>Abbruch</b>	<b>6'500 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Emmi</b>	<b>9'100 m<sup>2</sup></b>
Diff. Zustand heute	+2'600 m <sup>2</sup>

Ensemble Kirchen-Gebäude	
Zielorient. Nutzung	1'100 m <sup>2</sup>
Ruhiges Gewerbe	400 m <sup>2</sup>
Wohnen	4'000 m <sup>2</sup>
<b>Neu gesamt</b>	<b>5'500 m<sup>2</sup></b>
<b>Abbruch</b>	<b>1'600 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Ensemble</b>	<b>6'200 m<sup>2</sup></b>
Diff. Zustand heute	+3'900 m <sup>2</sup>

Reusspark ca. 3'990 m<sup>2</sup>

Reusstreppe ca. 1'275 m<sup>2</sup>

Dammgärtli	
Publikumsorient. Nutzung	600 m <sup>2</sup>
Ruhiges Gewerbe	900 m <sup>2</sup>
Wohnen	5'300 m <sup>2</sup>
<b>Neu gesamt</b>	<b>6'900 m<sup>2</sup></b>
<b>Abbruch</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Dammgärtli</b>	<b>6'900 m<sup>2</sup></b>
Diff. Zustand heute	+6'700 m <sup>2</sup>

- KENNWERTE**
- Bebauung
  - Freiraum
- NUTZUNG**
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro

Reussinsel	
Publikumsorient. Nutzung	200 m <sup>2</sup>
<b>Neu gesamt</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Abbruch</b>	<b>1'200 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Reussinsel</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
Diff. Zustand heute	-1'000 m <sup>2</sup>

Abb.: 42 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF

# Modellfotos

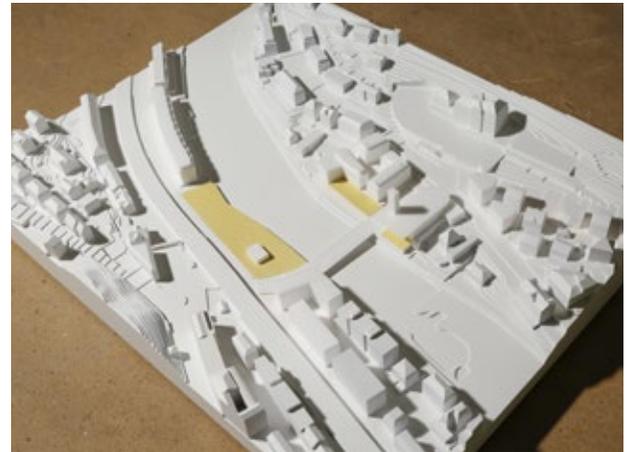


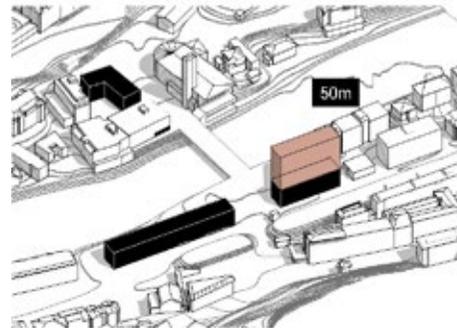
Abb.: 43 Fotos Arbeitsmodell

## Exkurs: Option Hochhaus

In der vorliegenden Variantenstudie wurde auch der Option eines Hochhauses auf dem Perimeter Dammgärtli resp. Reussinsel nachgegangen. Die abgebildeten Höhen basieren auf der entsprechenden Studie des Schnitts durch die Reuss.

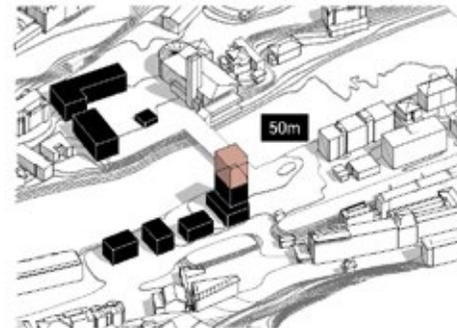
Aufgrund der Konkurrenzsituation zum gegenüberliegenden Kirchturm der St. Karli-Kirche und der aus der Analyse hervorgegangenen Erkenntnis, dass neuere Hochpunkte v.a. entlang der Hangkanten vorzufinden sind, wurden Hochpunkte auf den Arealen Dammgärtli und Reussinsel in Form eines Hochhauses ausgeschlossen.

### VARIANTE 01



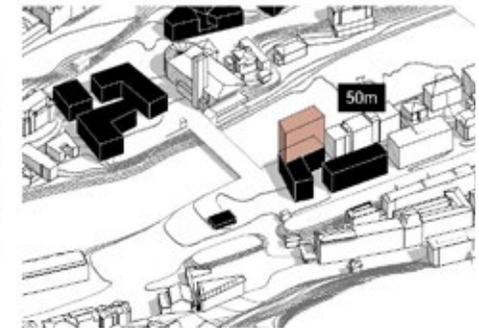
**DAMMGÄRTLI + REUSSINSEL**  
 Fläche ohne Hochpunkt: 7'600 m<sup>2</sup>  
 Mehrfläche Hochpunkt: 5'000 m<sup>2</sup>  
**Total 12'600 m<sup>2</sup>**

### VARIANTE 02



**DAMMGÄRTLI + REUSSINSEL**  
 Fläche ohne Hochpunkt: 6'200 m<sup>2</sup>  
 Mehrfläche Hochpunkt: 1'700 m<sup>2</sup>  
**Total 7'900 m<sup>2</sup>**

### VARIANTE 03



**DAMMGÄRTLI + REUSSINSEL**  
 Fläche ohne Hochpunkt: 7'100 m<sup>2</sup>  
 Mehrfläche Hochpunkt: 3'300 m<sup>2</sup>  
**Total 10'400 m<sup>2</sup>**

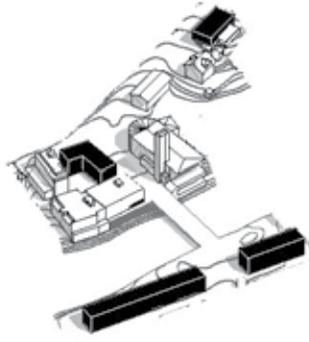
Abb.: 44 Optionen Aufstockung Variante 01 - 03



Abb.: 45 Schnitt durch die Reuss mit Höhenvergleich Aufstockung

## 2.4 Variantenvergleich

### Variante 01: Prägende Achsen



#### NORD

- + Weiterbauen Bestand  
> Nebeneinander von Alt und Neu
- Minimaler öffentlicher Mehrwert
- Fehlender Bezug zum nördl. Flussufer
- Privater Innenhof Emmi, keine zusätzlichen öffentliche Räume

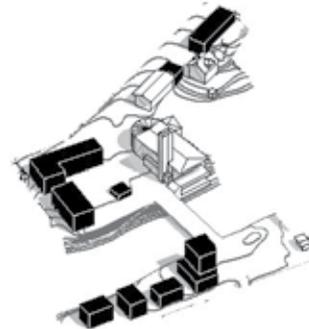
#### SÜD

- + Grosser Freiraum entlang Flussufer mit Bezug zur Reuss
- +/- Weiterführung lineare Bebauung im Süden  
> Lärmoptimierte Grundrisse, räumlich wenig abwechslungsreich
- +/- Erhalt der Eiche trotz genügend Raum fragwürdig (siehe Exkurs S. 87)

#### ALLGEMEIN

- Ähnliche Gebäudetypologien

### Variante 02: Scharnier mit Landmarken



#### NORD

- + Neudenken Emmi-Areal mit grossem Stadtraum und Vorbereich Kirche
- +/- Weiterbauen Kirchen-Ensemble

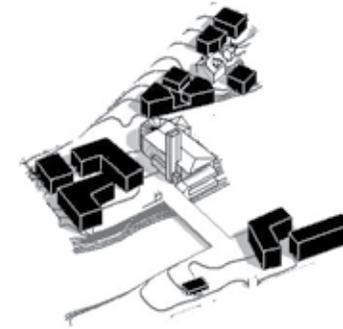
#### SÜD

- + Erhalt der Eiche
- +/- Privater Freiraum an der Reuss mit Möglichkeit zum EG-Wohnen
- +/- Kontrast Wohnen im Grünen vs. Lage mit regionaler Ausstrahlung
- +/- Punktbauten sind mit Wahrscheinlichkeit über seitliche Loggias lärmtechnisch lösbar, kein Lärmgutachten vorhanden
- Freiraum Reussinsel mit minimalem Mehrwert für die Öffentlichkeit
- Begrenzte Zugänglichkeit Reussufer

#### ALLGEMEIN

- + Breites Spektrum an Gebäudetypologien
- + Sehr grosse Aussenräume an Brückenköpfen inkl. vergrössertes Dammgärtli
- Option hohes Haus oder Hochhaus wird aus städtebaulicher und aus denkmalpflegerischer Sicht ausgeschlossen

### Variante 03: Starke Teilidentitäten



#### NORD

- + Neudenken Emmi-Areal mit Terrasse und Abtrepfung zum Fluss
- + Verlagerung grösserer gemeinschaftl. Nutzungen Kirchen-Ensemble zur Kreuzung hin
- +/- Einbezug Parz. Nr. 1151 (Chin. Restaurant) als Hypothese
- Abriss erhaltenswertes Gebäude an der Kreuzung aus denkmalpflegerischer Sicht kritisch

#### SÜD

- + Grosser öffentlicher Parkraum mit Möglichkeit für grosszügigen Spielplatz
- + Neuer klarer Abschluss Gebäude Sentimatt
- +/- Einbezug Parz. Nr. 878 (EWL) als Hypothese
- +/- Einbahnverkehr Dammstrasse mit erheblichem Aufwand verbunden, andere platzsparende Varianten für die Einmündung Dammstrasse sind denkbar
- +/- > Annahme: Lärmoptimierte Grundrisse funktionieren, kein Lärmgutachten vorhanden

#### ALLGEMEIN

- + Abwechslungsreiche räumliche Abfolgen
- + Breites Spektrum an Gebäudetypologien
- + Beidseitig gute Zugänglichkeiten zur Reuss

# 3 Vertiefungsvarianten

## Übersicht Entwicklung der Varianten

VARIANTENSTUDIE  
STÄDTEBAULICHE STUDIE

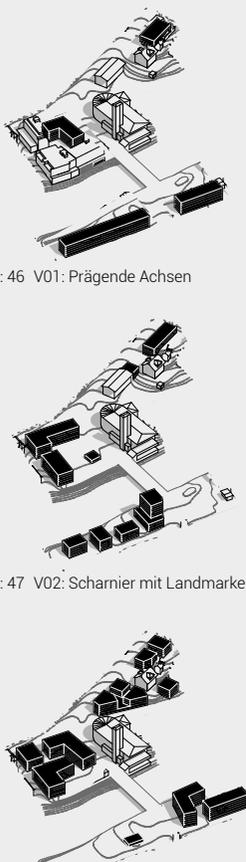


Abb.: 46 V01: Prägende Achsen

Abb.: 47 V02: Scharnier mit Landmarken

Abb.: 48 V03: Starke Teilidentitäten



VERTIEFUNG  
STÄDTEBAULICHE STUDIE

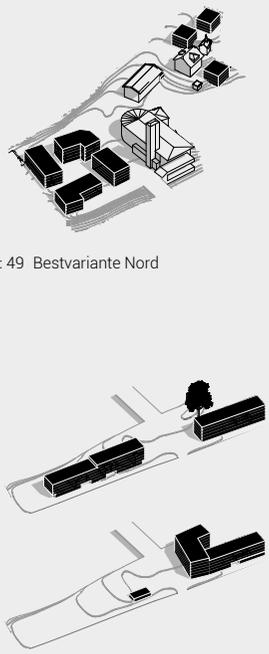


Abb.: 49 Bestvariante Nord

Abb.: 50 Weiterentwicklung Süd 1 & 2



MACHBARKEITSSTUDIE

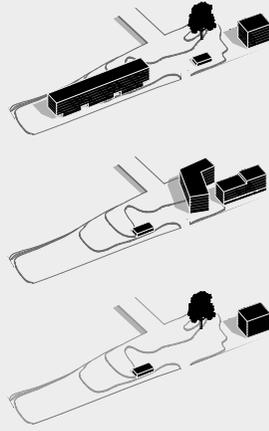


Abb.: 51 Vertiefungsvarianten Süd 1-3

### TEILRAUM NORD

Gemäss den Rückmeldungen aus den Sitzungen der Projektsteuerung, Arbeitsgruppe und der Stadtbaukommission wurden für die Areale Emmi und Kirche verschiedene Aspekte aus der ersten Variantenstudie weiterverfolgt und zu einer Bestvariante ausgearbeitet.

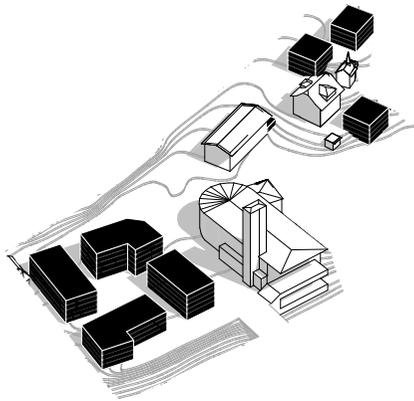


Abb.: 52 Bestvariante nördliches Reussufer

### TEILRAUM SÜD

Im Bereich des Dammgärtlis und der Reussinsel wurden basierend auf der städtebaulichen Studie drei Szenarien erarbeitet. Die Auswahl ermöglicht die Abwägung zwischen Baumerhalt (Eiche auf Dammgärtli), neuer grosser Grünfläche auf der Reussinsel und gemeinnützigem Wohnungsbau.

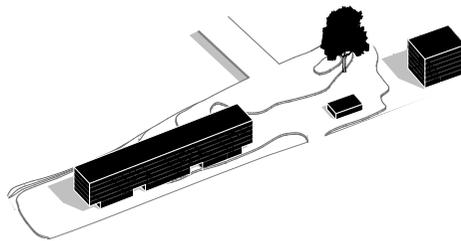


Abb.: 53 Südliches Reussufer:  
Uferband (Vertiefungsvariante 01)

Unten sind die ausgearbeiteten Varianten der Machbarkeitsstudie im Bereich des südlichen Reussufers zur Übersicht axonometrisch dargestellt. Die entsprechenden Szenarien werden im kommenden Kapitel vertieft.

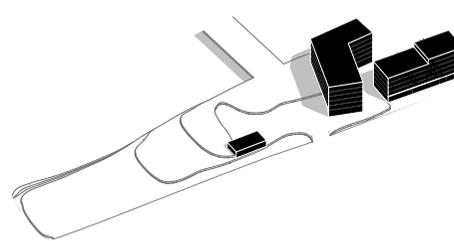


Abb.: 54 Südliches Reussufer:  
Reusspark (Vertiefungsvariante 02)

### GEMEINSAME GRUNDLAGE

Allen Varianten gemeinsam sind die Interventionen zum Verkehr, die aus dem Variantenstudium hervorgegangen sind und im nächsten Kapitel erläutert werden.

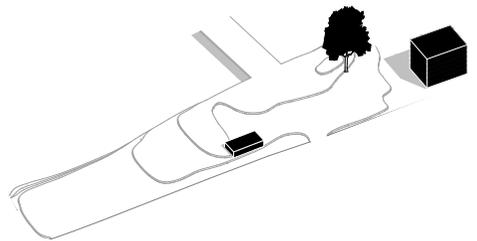


Abb.: 55 Südliches Reussufer:  
Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)

# 3.1 Interventionen Verkehr

Die Massnahmen beim Verkehr tragen dazu bei, die Strassenräume im Perimeter siedlungsorientierter auszugestalten, die Verkehrssicherheit im Strassenraum insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen und die Siedlungsqualität zu verbessern.

## TEMPOREGIME

Die bestehende Tempo-30-Zone Spitalstrasse wird neu über die St. Karli-Brücke bis zum Kreisel ausgeweitet. Damit befindet sich das gesamte Gebiet nördlich des Kreisels Kreuzstutz in einer zusammenhängenden **Tempo-30-Zone**. Eine Ausnahme bildet der zwischen der Kirche und dem Pfarreizentrum liegende «Kreuzplatz». Dieser soll neu als Begegnungszone ausgestaltet werden.

## STRASSENRAUMGESTALTUNG

Der Strassenraum der übergeordneten Spitalstrasse / St. Karli-Brücke, wird umgestaltet und verkehrsberuhigt. Die heute vorhandene Trennwirkung soll durch die neue Strassengestaltung reduziert und die Querung der Strasse für den Fuss- und Veloverkehr vereinfacht werden. Die Strasse wird dazu auf Höhe des nördlichen und südlichen Brückenkopfes, wo verschiedene Einmündungen bestehen, mit einem **Mehrzweckstreifen** ausgestattet. Der Mehrzweckstreifen befindet sich in der Mitte der Fahrbahn und vereinfacht das

Abbiegen sowie das Queren der Strasse, insbesondere für Fussgänger\*innen und Velofahrer\*innen. Weiter trägt er zu einer optischen Aufwertung des Strassenraums bei.

Die grosszügigen Knotengeometrien auf Höhe der Einmündungen südlich und nördlich der St. Karli-Brücke werden verkleinert und kompakter ausgestaltet. Die Restflächen stehen den zu Fuss Gehenden zur Verfügung und geringe Querungsdistanzen erlauben ein einfacheres Queren der Strasse. Die heutige **Einmündung** in die **Dammstrasse** führt mitten über den Platz beim Dammgärtli und zerschneidet diesen stark. Die Einmündung der Dammstrasse in die St. Karli-Brücke soll neu an den Bahndamm verlegt und die Fläche um das Dammgärtli freigespielt werden. Die Knotensichtweiten und die Befahrbarkeit für grössere Fahrzeuge wurden überprüft und können eingehalten werden.

Die drei bestehenden **Fussgängerstreifen** im Perimeter entlang der Spitalstrasse / St. Karli-Brücke bleiben erhalten und gewährleisten den zu Fuss Gehenden / Schulkindern sichere Quermöglichkeiten.

Die heutigen Platzverhältnisse auf der St. Karli-Brücke sind für zu Fuss Gehende nicht sehr grosszügig und die Trottoirs sind knapp 2.0m breit. Die bestehende

separate Busspur auf der Brücke soll daher zu Gunsten eines breiteren Trottoirs und Velostreifens zurückgebaut werden. Der **Rückbau** der **Busspur** ermöglicht es, das Trottoir einseitig auf 3.5 m zu verbreitern und trägt für die Schüler des Schulhauses St. Karli zu einer höheren Schulwegsicherheit bei. Die Strasse wird im Bereich der St. Karli-Brücke neu als **Kernfahrbahn** ausgestaltet.

Die **Bushaltestelle «Kreuzstutz»** befindet sich heute in der SBB-Unterführung und wird neu in Richtung Dammgärtli verlegt. Eine behindertengerechte Ausgestaltung der neuen Fahrhaltestelle wurde geprüft und ist möglich. Ob Voll- oder Teilausbau muss, noch geprüft werden.

Im Zusammenspiel mit dem Platz beim Dammgärtli entsteht eine neue, städtebaulich attraktive Situation.

## FUSS- UND VELOWEGNETZ

Ein engmaschiges Fuss- und Velowegnetz durchzieht den Perimeter. Ein wichtige Schulwegverbindung führt auf der westlichen Strassenseite der St. Karli-Brücke entlang.

Für den Veloverkehr konzentriert sich die Verbindung Innenstadt-Emmen entlang der Reuss neu auf die **Strassen Reussinsel und Dammstrasse**. Die Reussinsel

soll wie die Dammstrasse zur Velostrasse ausgebaut werden. Mit dieser neuen Veloführung kann der Nutzungskonflikt zwischen schnell fahrenden Velos und zu Fuss Gehenden im Bereich der Sentimattstrasse enflechtet werden. Diese steht künftig in erster Linie dem Fussverkehr zur Verfügung und gewinnt somit an Aufenthaltsqualität.

## FAZIT

Zusammengefasst kann mit der neugestalteten und neu in die städtebauliche Setzung integrierte St. Karli-Strasse die Situation für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden. Das Verkehrskonzept beim südlichen Brückenkopf funktioniert für alle drei städtebaulichen Vertiefungsvarianten gleich und kann somit unabhängig des Variantenentscheides realisiert werden.

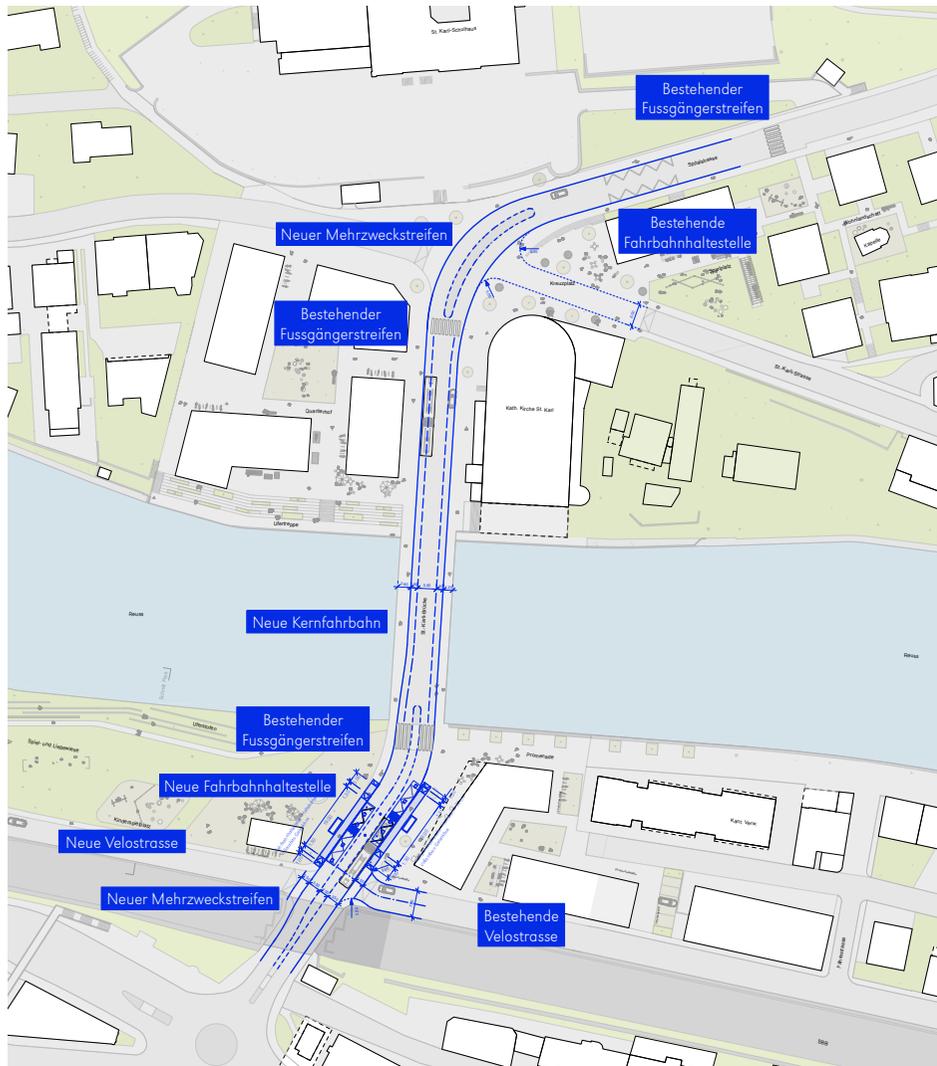


Abb.: 56 Übersicht Massnahmen Verkehr

### INTERVENTIONEN BUS

Nachfolgend sind die Interventionen zum Rückbau der Busspur auf der St. Karli-Brücke sowie der Nachweis zur Verlegung der Bushaltestelle aufgeführt. Diese sind in einer nächsten Phase noch vertieft zu überprüfen.

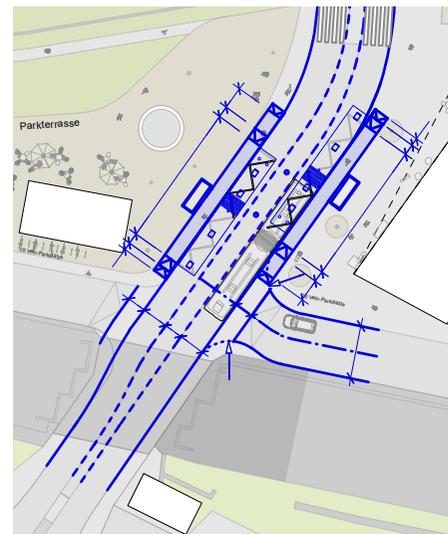


Abb.: 57 Neue Lage Bushaltestelle

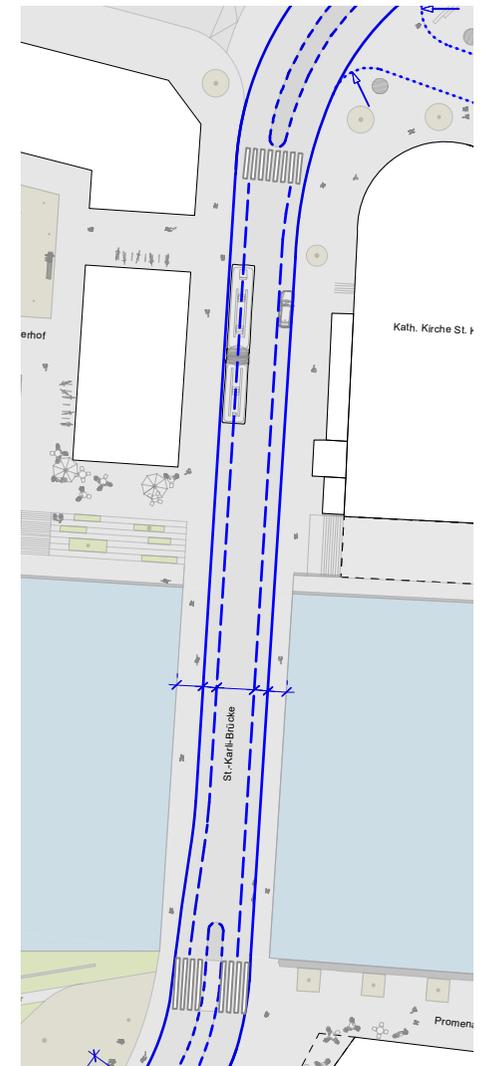


Abb.: 58 Rückbau Busspur



Abb.: 59 Fusswegnetz

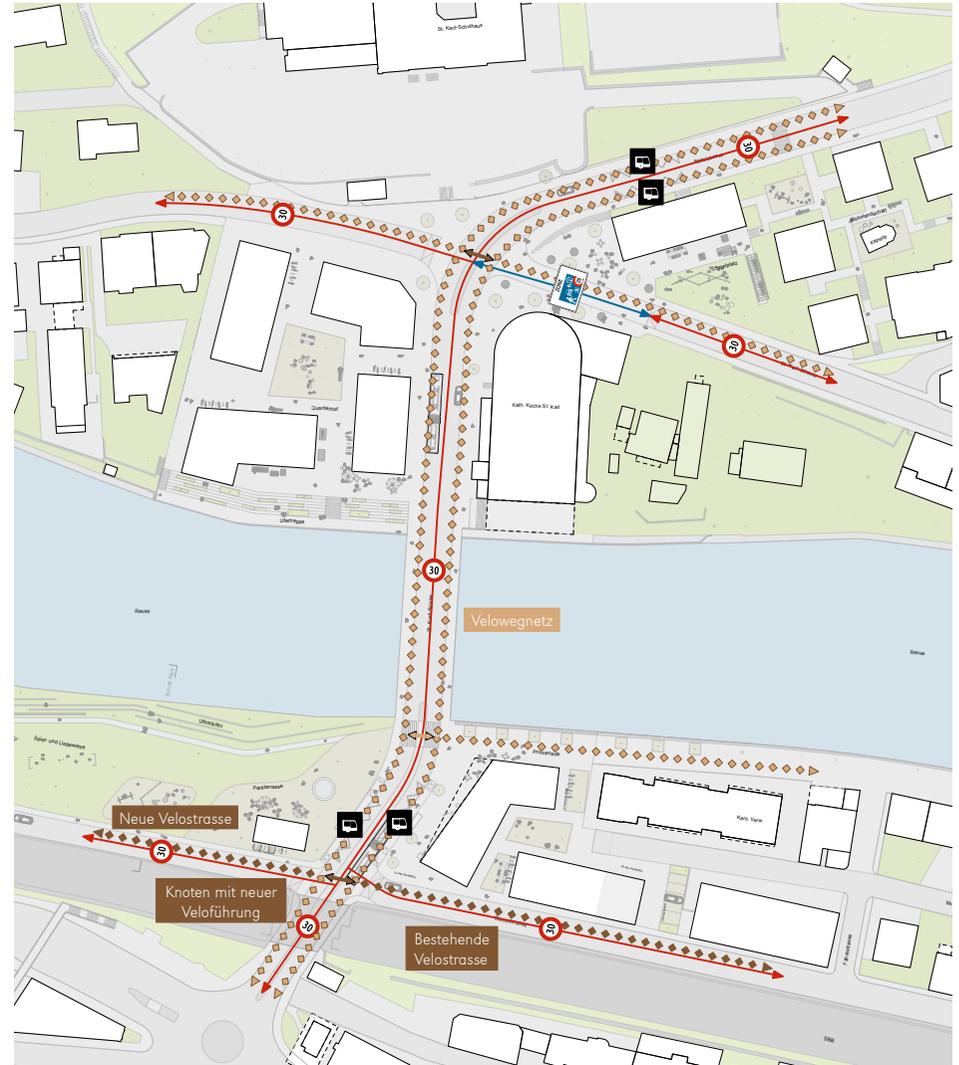


Abb.: 60 Velowegnetz

## EINMÜNDUNG DAMMSTRASSE / REUSSINSEL

Die Ausgestaltung der Einmündungen  
Dammstrasse und Reussinsel in die Stra-  
sse St. Karli-Brücke ist in zwei Varianten  
denkbar.

### VARIANTE TROTTOIRÜBERFAHRT

Die Einmündungen werden als Trottoirüber-  
fahrt ausgebildet. Für Fussgänger ist ein  
direktes Queren der Dammstrasse und  
Reussinsel auf Höhe der Wunschlinien  
möglich. Die Knotensichtweiten wurden  
nach der VSS-Norm 40 273a geprüft und  
sind für den motorisierten Individualver-  
kehr und den Veloverkehr gegeben. Die  
Sichtweite auf fahrzeugähnliche Geräte  
(FäG) auf dem Trottoir ist im Bereich der  
SBB-Unterführung eingeschränkt. Diese  
Lösung entspricht nicht den Standards der  
Stadt Luzern zum Fussverkehr. Gemäss  
Standards sind Trottoirüberfahrten, die  
wichtige Velorouten queren, zu vermeiden.

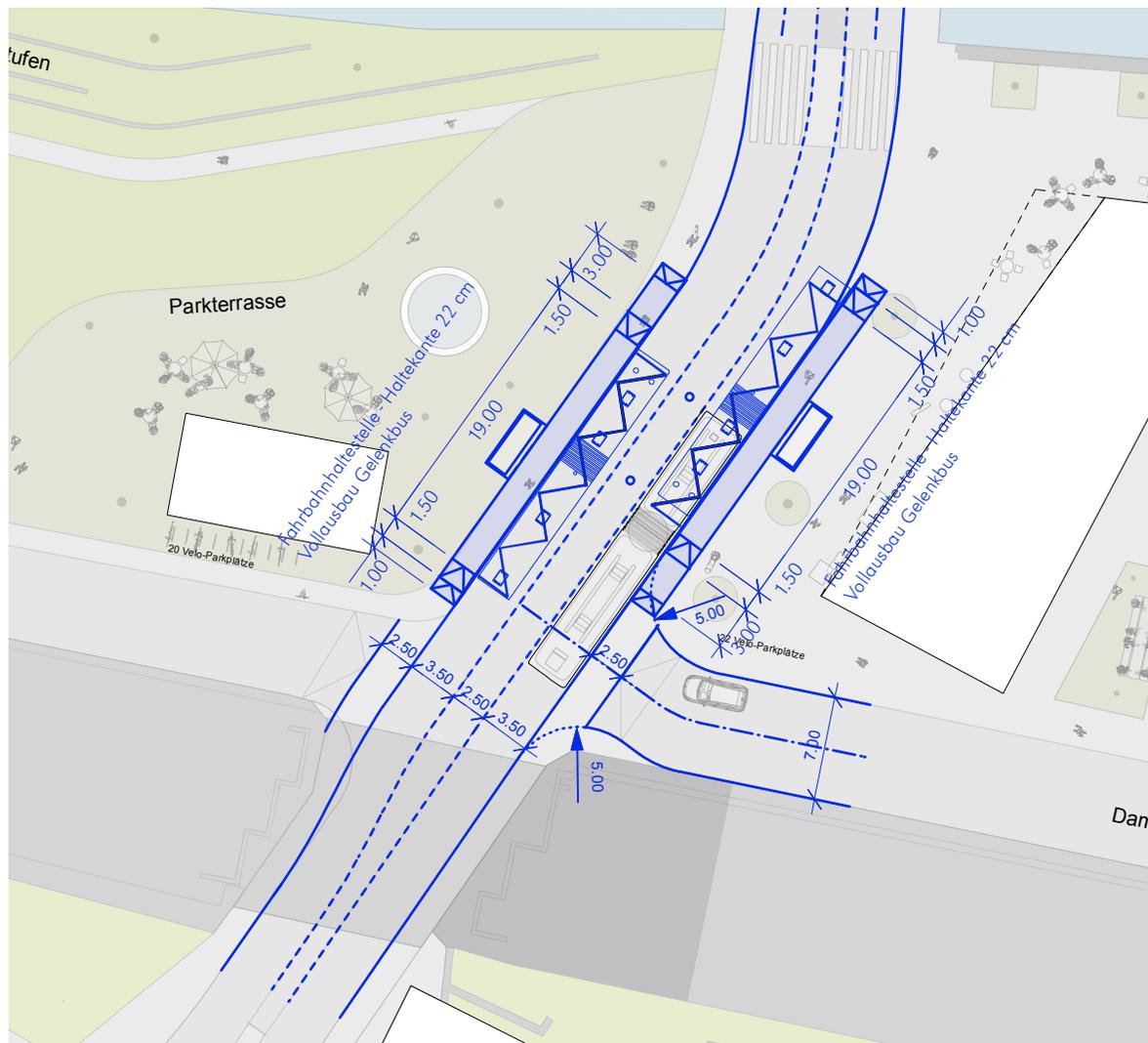


Abb.: 61 Einmünder Trottoirüberfahrt

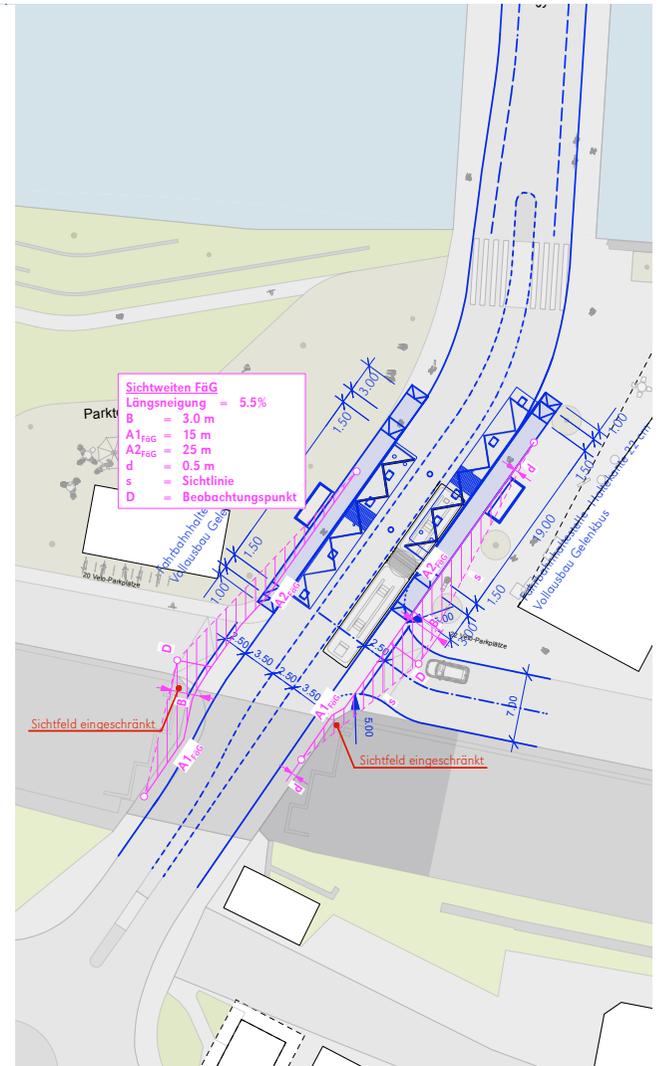
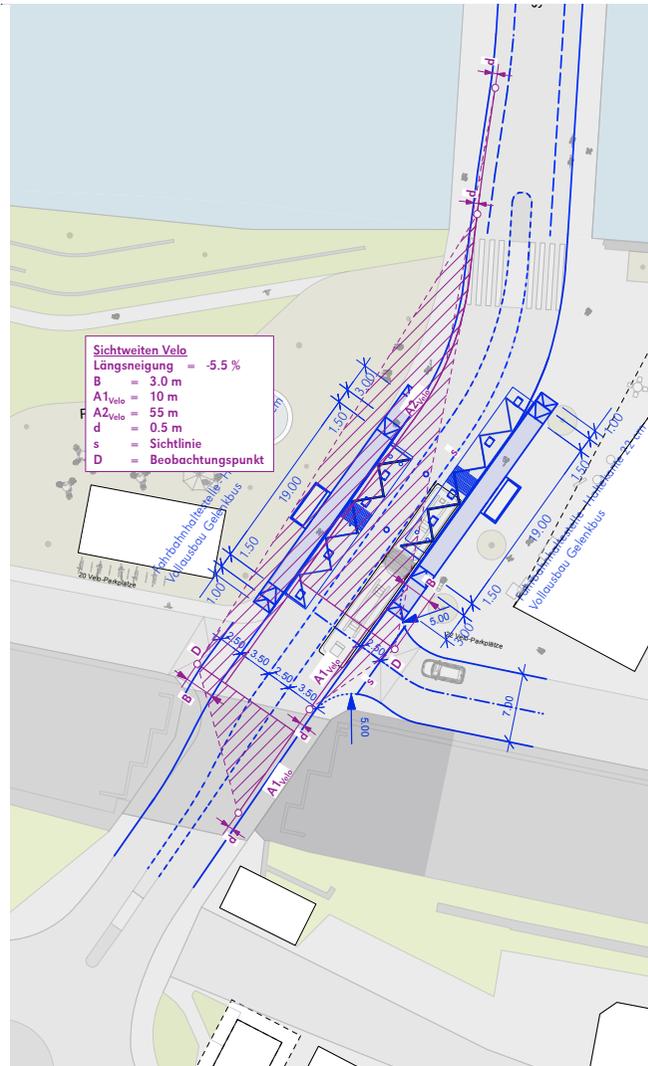
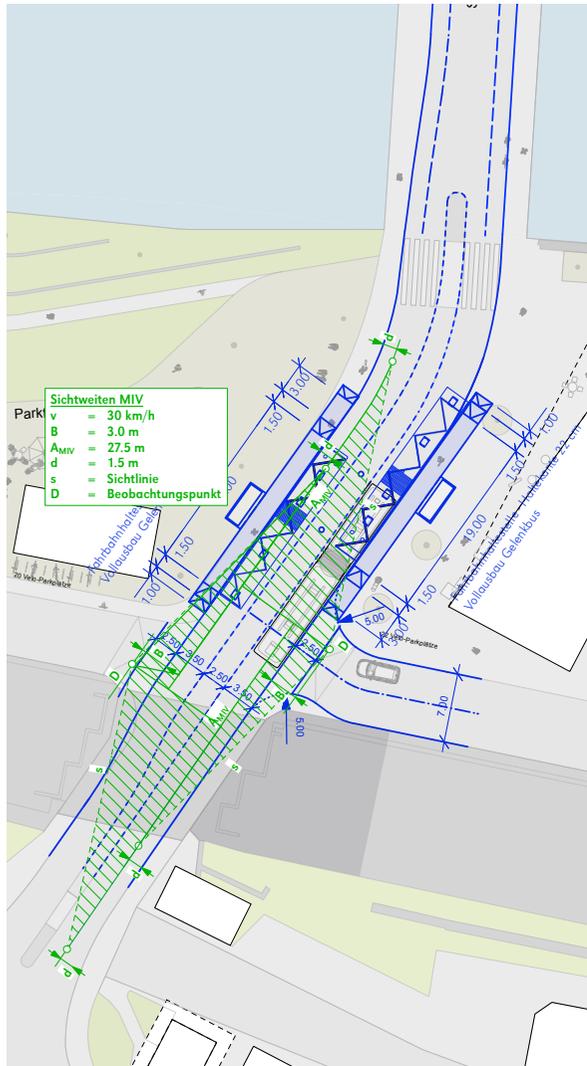


Abb.: 62 Einmünder Trottoirüberfahrt Knotensichtweite

## VARIANTE FUSSGÄNGERSTREIFEN

In dieser Variante werden die Einmündungen mit zurückversetzten Fussgängerstreifen ausgestattet. Die Querungsstelle wird von der Strasse St. Karli-Brücke 5 m zurückversetzt angeordnet. Sie ist über ein Trottoir entlang dem Bahndamm erschlossen und erfordert für Fussgänger einen kleinen Umweg. Die Fahrbahnbreite im Einmündungsbereich ist aufgrund des erforderlichen Trottoirs reduziert und beträgt zwischen 4.40 m und 5.00 m.

Die Anhaltesichtweiten auf die Fussgängerstreifen können im Bereich der SBB-Unterführung nach VSS-Norm 40 241 nicht eingehalten werden. Zusätzlich wurden die Vorgaben der bfu an Sichtweiten bei Fussgängerstreifen (reduzierte Anhaltesichtweite an Knoten) überprüft. Diese werden eingehalten.

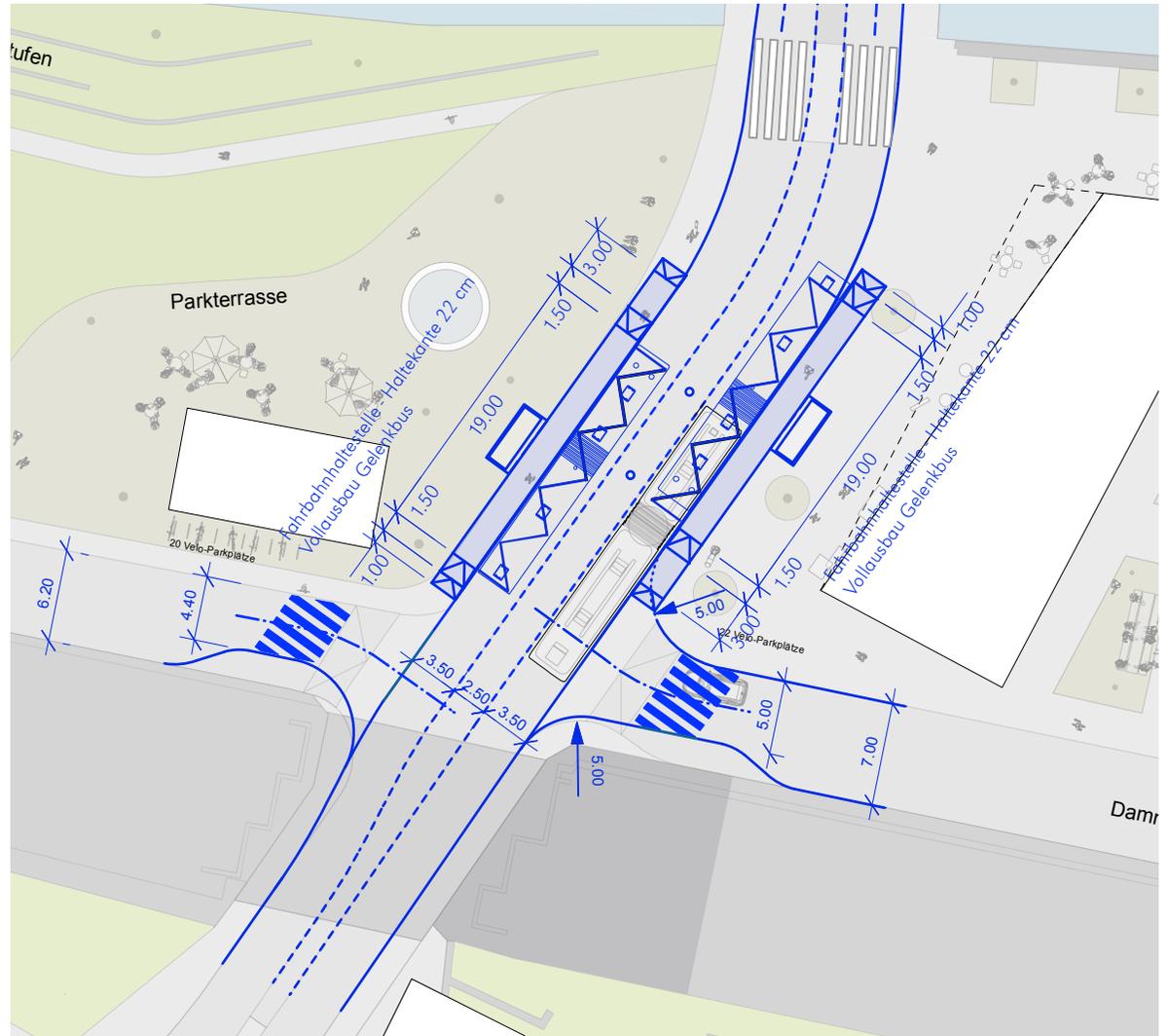


Abb.: 63 Einmünder Fussgängerstreifen

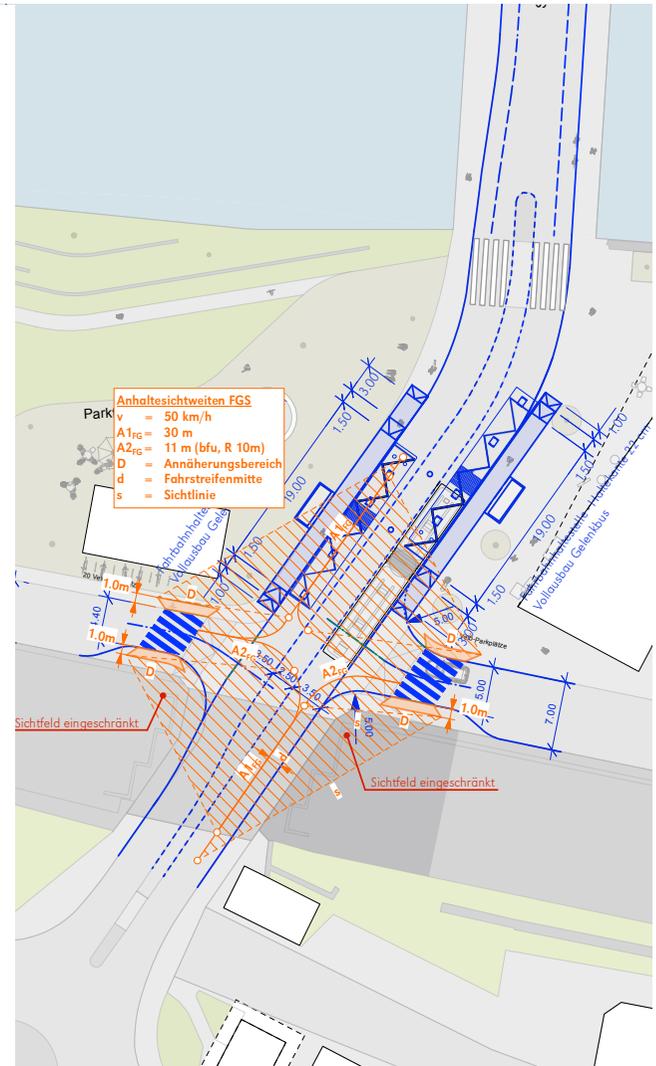
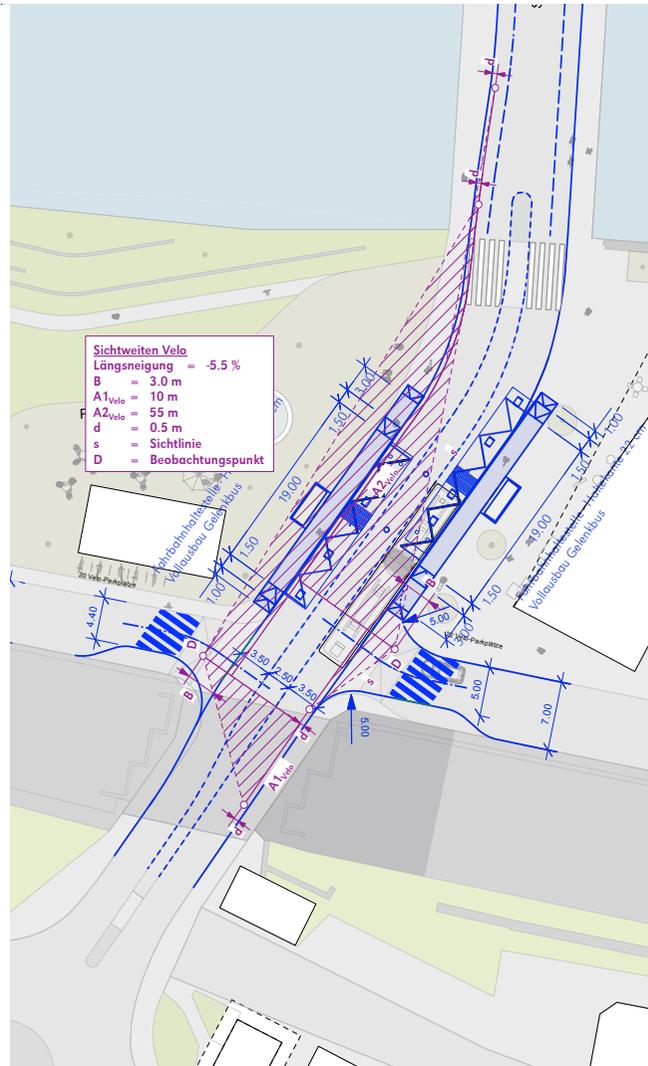
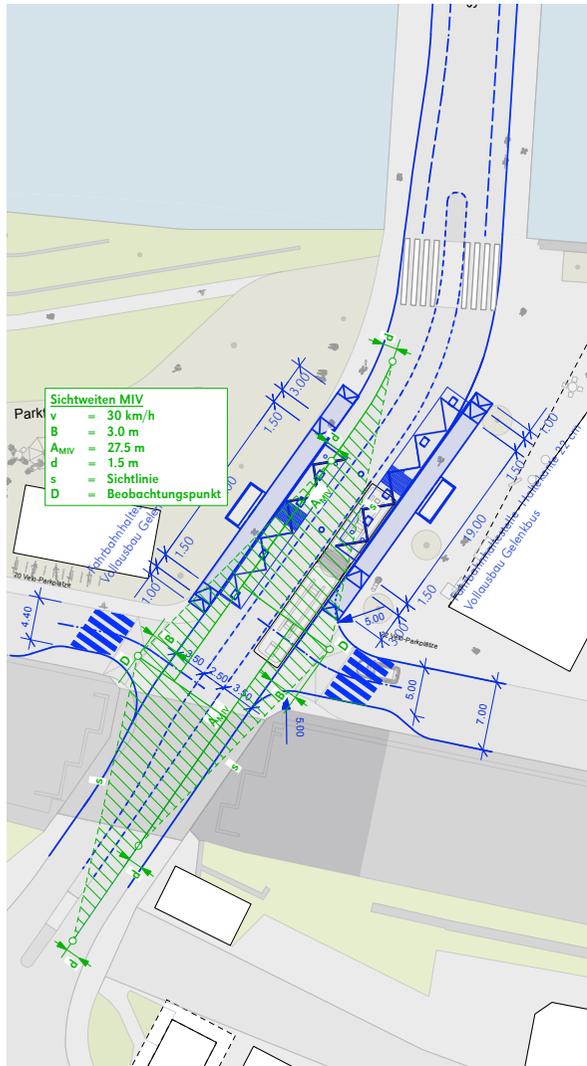


Abb.: 64 Einmünder Fussgängerstreifen Knotensichtweite

## EXKURS:

### VERWORFENE VARIANTE

#### EINBAHNSTRASSE DAMMSTRASSE

Auf der Dammstrasse wurde im Rahmen der Studie die Einführung eines Einbahnregimes (Fahrrichtung Baselstrasse) geprüft. Damit könnte der Einmünder Dammstrasse / Bernstrasse stark redimensioniert werden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Machbarkeit einer neuen Wegfahrt vom Quartier Sentimatt in Richtung Osten in die Baselstrasse kaum möglich ist. Der Knoten Damm-/Baselstrasse müsste aufwändig angepasst werden und die Leistungsfähigkeit des Knotens mit einer neuen Lichtsignalanlage wäre in Frage gestellt. Daher wurde das Einbahnregime nicht weiterverfolgt.



Abb.: 66 Vertiefungsbereich Verkehr: Einfahrt Baselstrasse

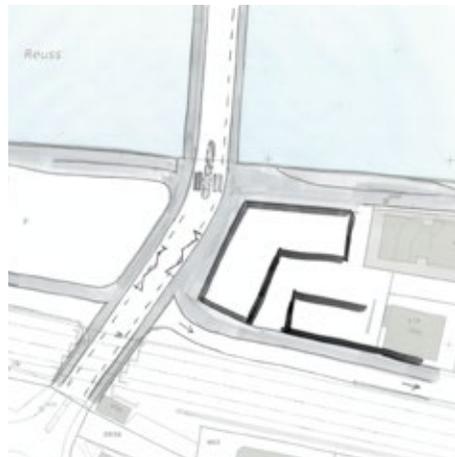


Abb.: 65 Vertiefungsbereich Verkehr: Südlicher Brückenkopf

## EXKURS

### ENTSORGUNG

Durch die Verschiebung des Einmünder der Dammstrasse hin zum Bahndamm entfällt die Möglichkeit dort die bestehende Entsorgungsstelle weiterhin unterbringen zu können. Als Ersatzstandort für eine Unterflurstation könnte der Parkplatz weiter östlich an der Dammstrasse beim Senti-matt-Schulhaus in Frage kommen.

Alternativ – aber aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht problematischer – wäre eine Unterbringung der Entsorgungsstelle auf den neuen Parkplätzen am östlichen Perimeter des Dammgärtlis möglich.

Die Möglichkeit wurde mittels Schleppkurven für die Vertiefungsvariante 02 geprüft.

Eine Längsanordnung wird bevorzugt, da diese Variante ohne Überschleppung von Trottoirflächen und Eingriff in private Grundstücke (Parkierung, Verkehrsschilder, Durchfahrtsrecht, etc.) möglich wäre. Sie würde jedoch den Verkehrsfluss behindern und eine Durchfahrt erschweren. Die Leitungen der Gleichrichterstation könnten ein weiteres Hindernis darstellen.

Im Bereich der Reussinsel ist keine Unterbringung der Entsorgungsstelle möglich, da hier keine Lkw-Wendemöglichkeit besteht.

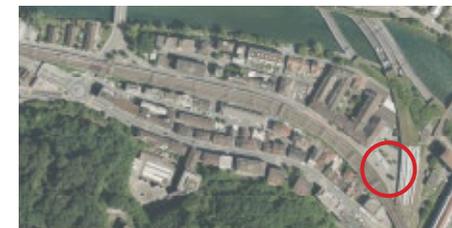


Abb.: 67 Bevorzugter Alternativstandort Parkplatz  
Dammstrasse, Quelle: www.map.geo.admin.ch

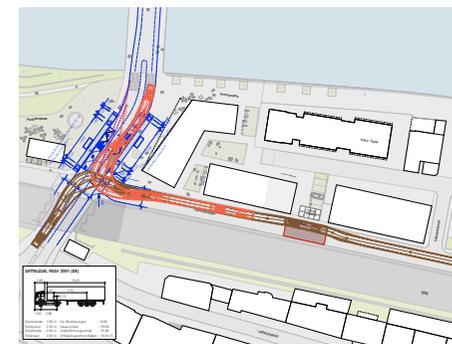


Abb.: 68 Standort Dammgärtli (nicht bevorzugt):  
Option Längsanordnung



Abb.: 69 Standort Dammgärtli (nicht bevorzugt):  
Option Queranordnung

## 3.2 Teilraum Nord

### Konzept

Der Teilraum Nord wird mit zwei verschiedenen Strategien entwickelt: Das Areal der Emmi wird schrittweise zu einem Ensemble von Bauten welche sich um einen Hof gruppieren verdichtet. In Anlehnung an seine Geschichte entsteht ein werkhofartiger Platz im Innern der Bebauung. Zur Reuss hin schafft eine breite Ufertreppe einen öffentlichen Freiraum am Fluss. Sie formuliert eine Art Brückenkopfsituation zusammen mit der Terrasse der Kirche St. Karli.

Das Areal der Pfarrei wird im Gegensatz zur Emmi nur punktuell verdichtet und der Bestand eingebunden, bzw. umgenutzt. Es ist dabei eine Verlagerung der Quartiernutzungen hin zum Kreuzplatz vorgesehen, im Osten des Areals liegt der Fokus auf die Transformation hin zu neuen Wohnnutzungen.

Ergänzt mit neuen Wegverbindungen wird Durchlässigkeit geschaffen, welche die Kapelle zugänglicher und sichtbarer macht. Der Freiraum dazwischen wird gartenartig als Wohnumfeld angelegt. Der neue Kreuzplatz zwischen der Kirche und dem Pfarriareal wird zum verbindenden Scharnier für den Quartierteil. Der baumbestandene

Platz wird durch das Pfarreizentrum mit einer neuen öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss und der Kirche aufgespannt. Die St. Karli-Strasse führt als Begegnungszone über den Platz.

NUTZUNG

- Wohnen
- ziel-/publikumsorientiert
- ruhiges Gewerbe/Büro
- Keller/Technik

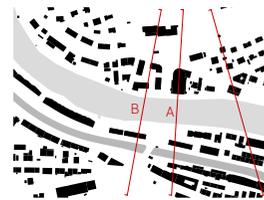


Abb.: 70 Schnittlinien

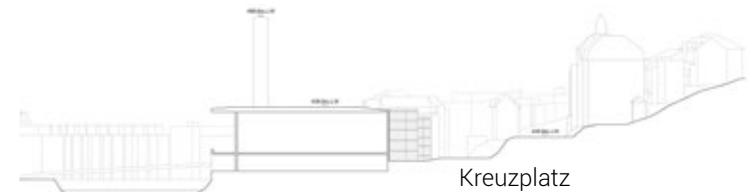


Abb.: 71 Schnitt A-A

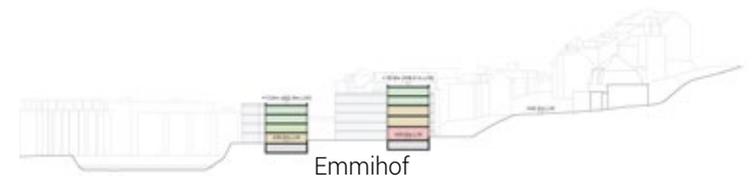


Abb.: 72 Schnitt B-B

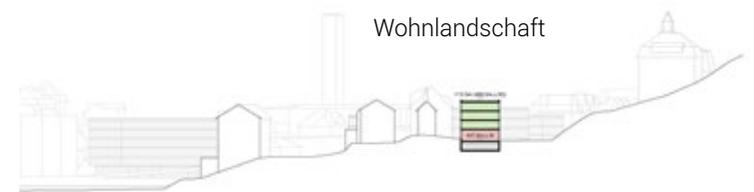


Abb.: 73 Schnitt D-D





NUTZUNG

- Wohnen
- ziel-/publikumsorientiert
- ruhiges Gewerbe/Büro

Abb.: 75 Axonometrie mit ungefähren Angaben BGF

## Weiterbearbeitung

Nebenstehend sind die gesammelten Rückmeldungen aufgeführt, welche es in der weiteren Bearbeitung zu beachten gilt.

Grundsätzliches zur Setzung im Teilraum Nord:  
 > Die Gebäudesetzung und Volumen sind in den nächsten Planungsschritten als wichtiges Gegenüber zur geschützten St. Karli-Kirche weiter zu prüfen, Abklärungen mit der Denkmalpflege sind vorzunehmen.



Abb.: 76 Situationsplan

### 3.3 Teilraum Süd: Uferband (Vertiefungsvariante 01)

#### Konzept

Diese Variante zeichnet sich durch eine Abfolge von drei unterschiedlichen Freiräumen entlang der Reuss aus. Das Dammgärtli wird in seiner heutigen Form als Quartiergarten inkl. der grossen Eiche und weiterer Bäume erhalten und in Richtung Bahndamm mit einem Kiesplatz ergänzt. Die Dammstrasse wird direkt am Bahndamm geführt und der Knoten entsprechend ausgestaltet. Im Osten schliesst ein Punktbau das Dammgärtli in Richtung Sentimattquartier ab. Das Dammgärtli als räumlich prägendes gegenüber der Kirche, und somit auch die Achse Meyerstrasse, bleibt unverbaut.

Westlich der St.Karli-Brücke schafft ein sechsgeschossiger Zeilenbau mit einem durchlässigen Erdgeschoss zwei unterschiedliche räumliche Situationen: Zur Reuss hin entsteht eine Promenade für Fussgänger\*innen mit einer begrünten Ufertreppe zum Fluss hinunter. Westlich der Bebauung entsteht ein kleiner halböffentlicher Siedlungsplatz als Übergang zur anschliessenden AXA-Überbauung mit einem kleineren Spielplatz für die unmittelbare Nachbarschaft. Alternativ könnte auch ein grösserer Spielplatz im Bereich des Dammgärtli angeboten werden. Der Radweg wird entlang des Bahndammes geführt und die Bushaltestellen liegen neu auf Höhe des Dammgärtlis.

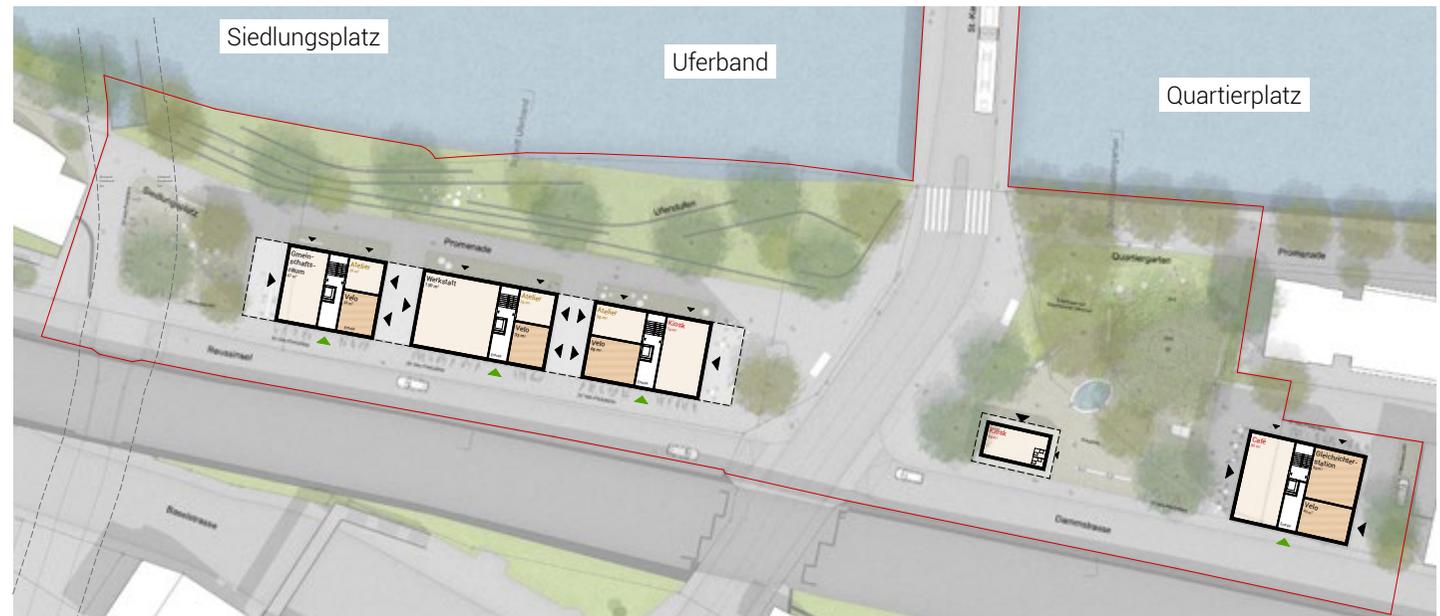


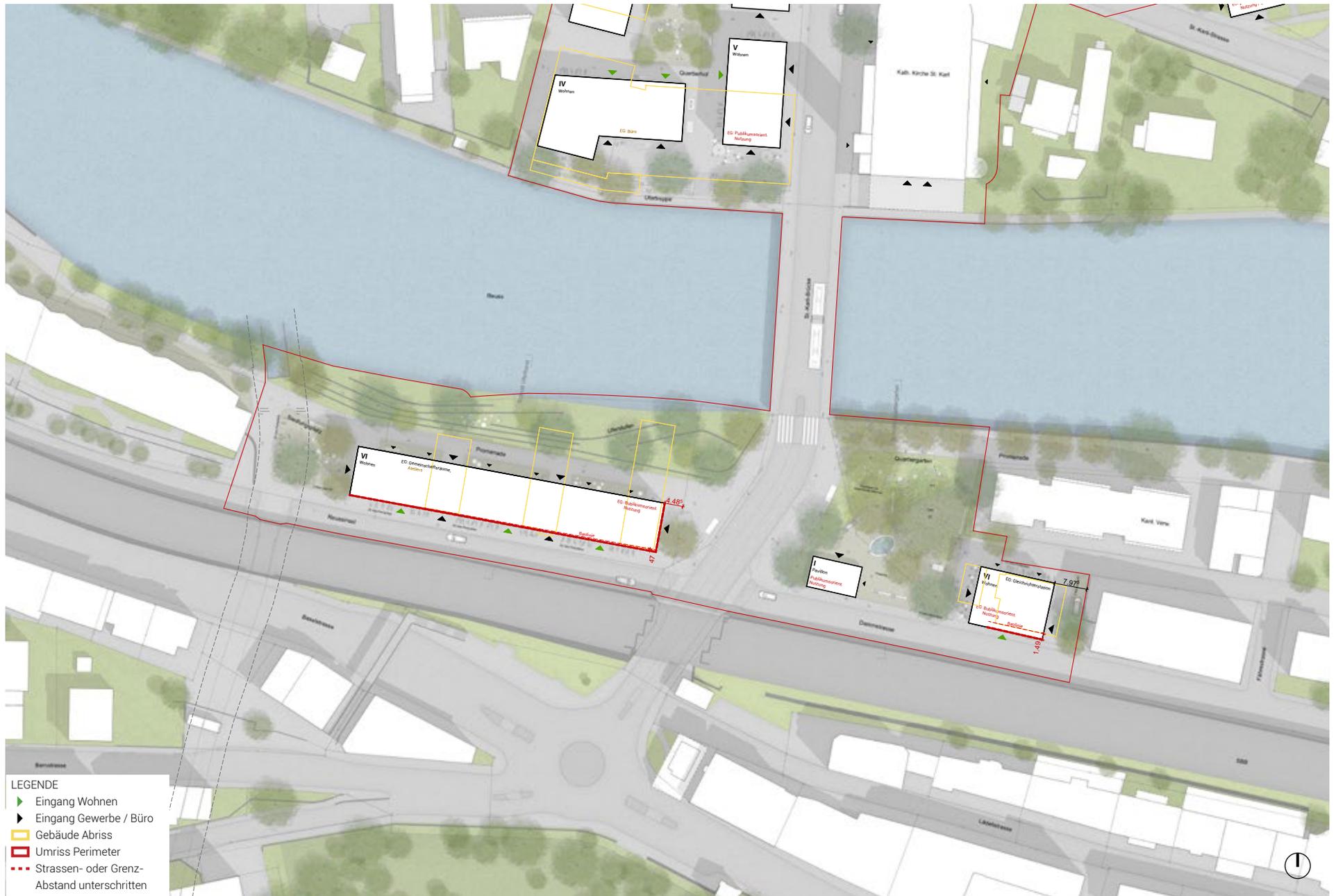
Abb.: 77 Erdgeschoss



Abb.: 78 Schnitt Reussinsel



Abb.: 79 Schnitt Dammgärtli



## Schnitte und Kennwerte

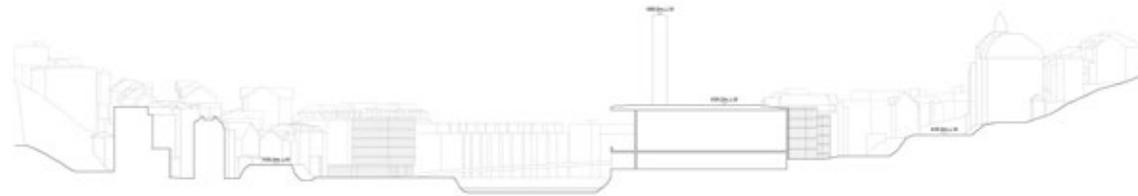


Abb.: 82 Schnitt A-A

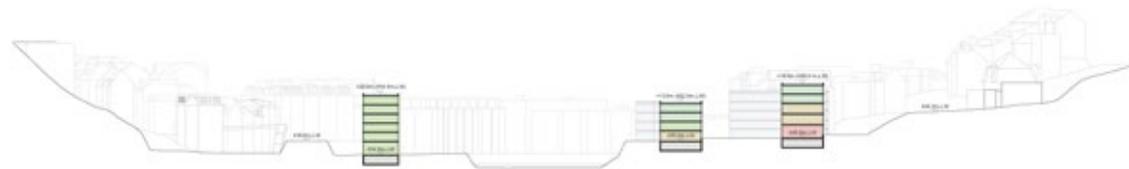


Abb.: 83 Schnitt B-B

- NUTZUNG
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro
  - Keller/Technik

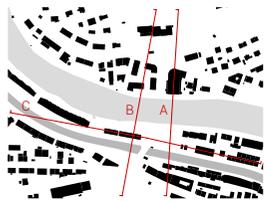
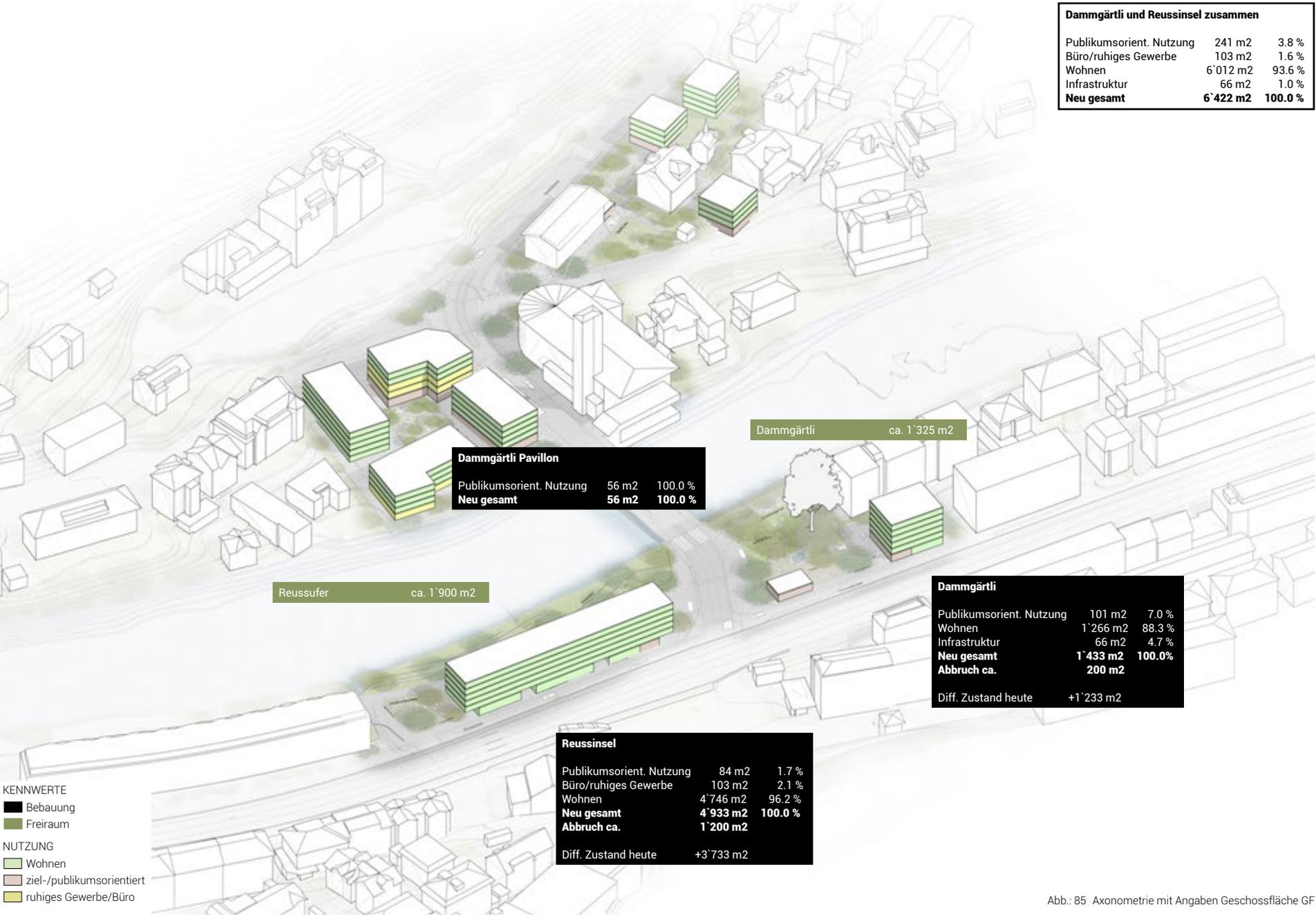


Abb.: 81 Schnittlinien



Abb.: 84 Schnitt C-C



**Dammgärtli und Reussinsel zusammen**

Publikumsorient. Nutzung	241 m2	3.8 %
Büro/ruhiges Gewerbe	103 m2	1.6 %
Wohnen	6'012 m2	93.6 %
Infrastruktur	66 m2	1.0 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>6'422 m2</b>	<b>100.0 %</b>

**Dammgärtli Pavillon**

Publikumsorient. Nutzung	56 m2	100.0 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>56 m2</b>	<b>100.0 %</b>

Dammgärtli ca. 1'325 m2

Reussufer ca. 1'900 m2

**Dammgärtli**

Publikumsorient. Nutzung	101 m2	7.0 %
Wohnen	1'266 m2	88.3 %
Infrastruktur	66 m2	4.7 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>1'433 m2</b>	<b>100.0%</b>
<b>Abbruch ca.</b>	<b>200 m2</b>	
Diff. Zustand heute	+1'233 m2	

**Reussinsel**

Publikumsorient. Nutzung	84 m2	1.7 %
Büro/ruhiges Gewerbe	103 m2	2.1 %
Wohnen	4'746 m2	96.2 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>4'933 m2</b>	<b>100.0 %</b>
<b>Abbruch ca.</b>	<b>1'200 m2</b>	
Diff. Zustand heute	+3'733 m2	

- KENNWERTE**
- Bebauung
  - Freiraum
- NUTZUNG**
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro

Abb.: 85 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF

# Wohnungsspiegel

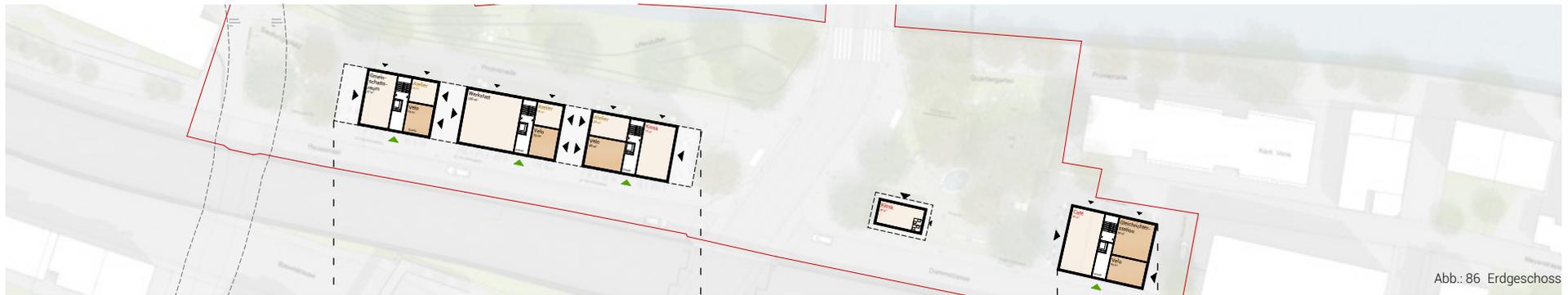


Abb.: 86 Erdgeschoss

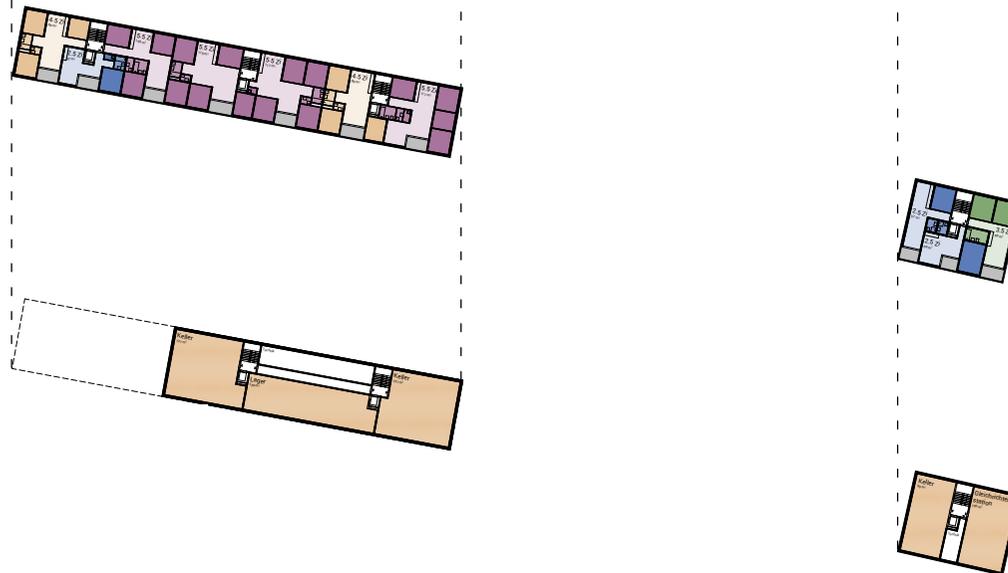


Abb.: 87 Regelgeschoss 1.-5. OG

Abb.: 88 Untergeschoss

## WOHNUNGSSPIEGEL

Grösse	Reussinsel	Dammgärtli
5.5 Zi (ca. 110 m <sup>2</sup> ):	20	0
4.5 Zi (ca. 90 m <sup>2</sup> ):	10	0
3.5 Zi (ca. 70 m <sup>2</sup> ):	0	5
2.5 Zi (ca. 50 m <sup>2</sup> ):	5	10
<b>Total Wohnungen:</b>	<b>35</b>	<b>15</b>

# Grundrisse

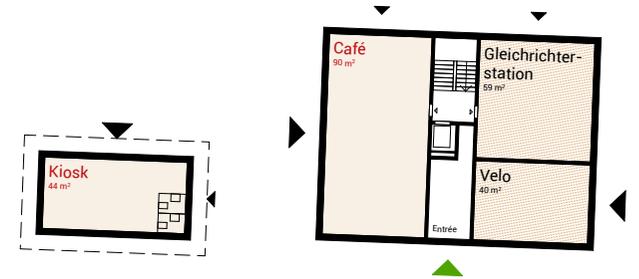
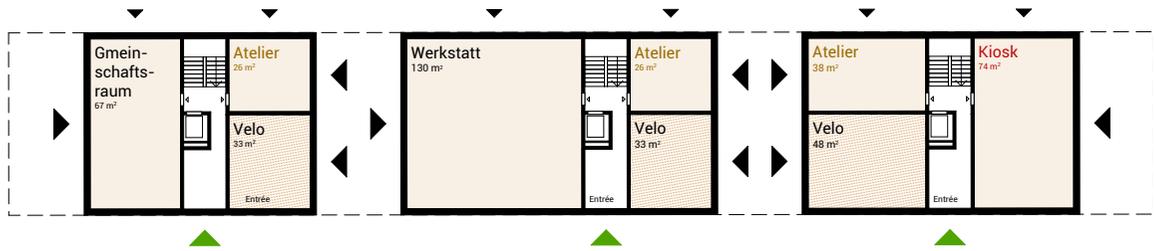


Abb.: 89 Erdgeschoss Mstb. 1-500

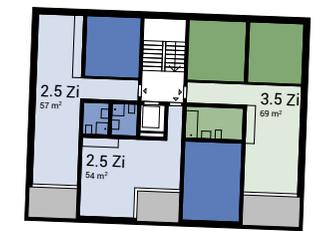
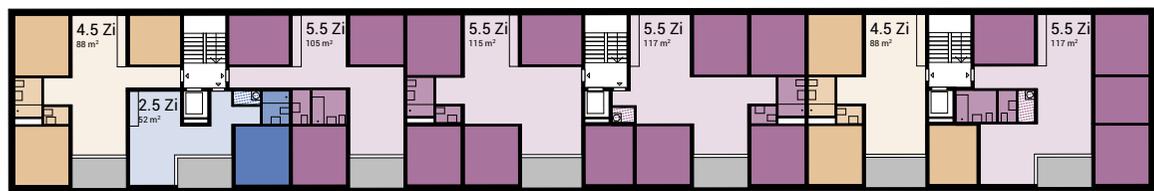


Abb.: 90 Regelgeschoss Mstb. 1-500

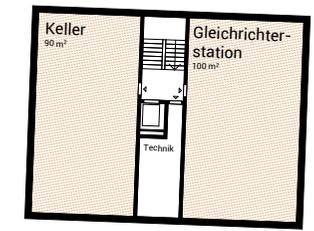
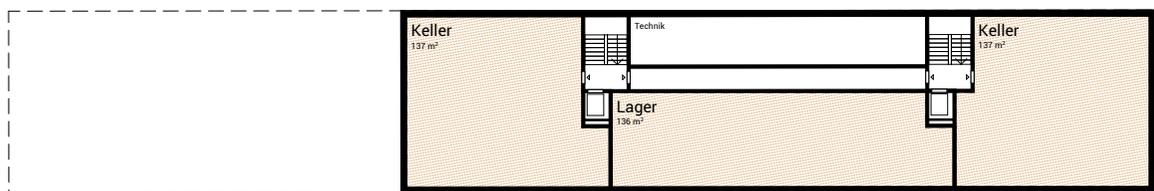


Abb.: 91 Untergeschoss Mstb. 1-500

## Flexible Wohnungsgrundrisse - Optionen Regelgeschoss

Das Quartier zeichnet sich heute durch einen hohen Jugendquotienten und gleichzeitig vielen Kleinwohnungen im Bestand aus. Als Grundlage für die Studie wurde von der Projektsteuerung der Bedarf für möglichst familienfreundliche Wohnungen im preisgünstigen Segment geäußert und entsprechend für alle Varianten als Ziel gesetzt.

Denkbar sind neben Wohnraum für Familien und grössere Gemeinschaften (z.B. Cluster-Wohnen) auch Wohnungen in Form von Atelierwohnungen und anderen neuen Wohnformen.

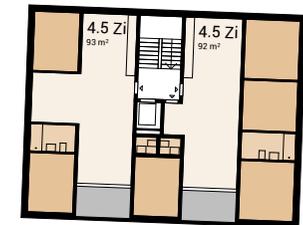
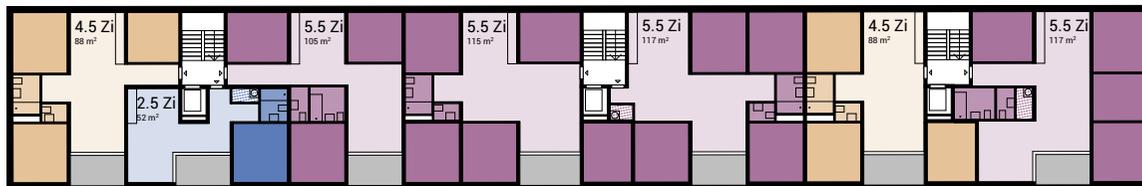


Abb.: 92 Regelgeschoss Alternative 1 - Fokus Familienwohnen Mstb. 1-500

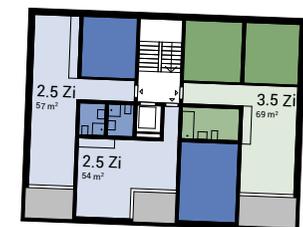


Abb.: 93 Regelgeschoss Alternative 2 - Wohnungsmix Standard Mstb. 1-500

## Modellfotos



Abb.: 94 Fotos Arbeitsmodell

## 3.4 Teilraum Süd: Reusspark (Vertiefungsvariante 02)

### Konzept

Dank der baulichen Konzentration auf der östlichen Seite der St.Karli-Brücke gelingt ein freiräumlicher Befreiungsschlag für das Quartier. Ein neuer Quartierpark an der attraktiven Lage zwischen Bahndamm und Reuss schafft ein neues Angebot für das mit Freiraum stark unterversorgte Quartier.

Viele neue Bäume und ökologisch wertvolle Bereiche charakterisieren den Park. Dieser kann für verschiedene Bedürfnisse und Altersgruppen zониert werden und unter Anderem auch neue Spielplatzmöglichkeiten anbieten. Eine platzartige Situation schafft den Übergang vom Park zur St.Karli-Brücke mit den Bushaltestellen.

Östlich der Strasse schliesst ein Eckgebäude das Sentimattquartier ab. Diese Front mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen und einer grosszügigen Vorzone bildet das Gegenüber des Parks und gleichzeitig den Auftakt der Sentimattpromenade in Richtung Altstadt. Die Meyerstrasse wird räumlich abgeschlossen und endet in einer Art langezogenem Quartierhof mit neuen Wegverbindungen.

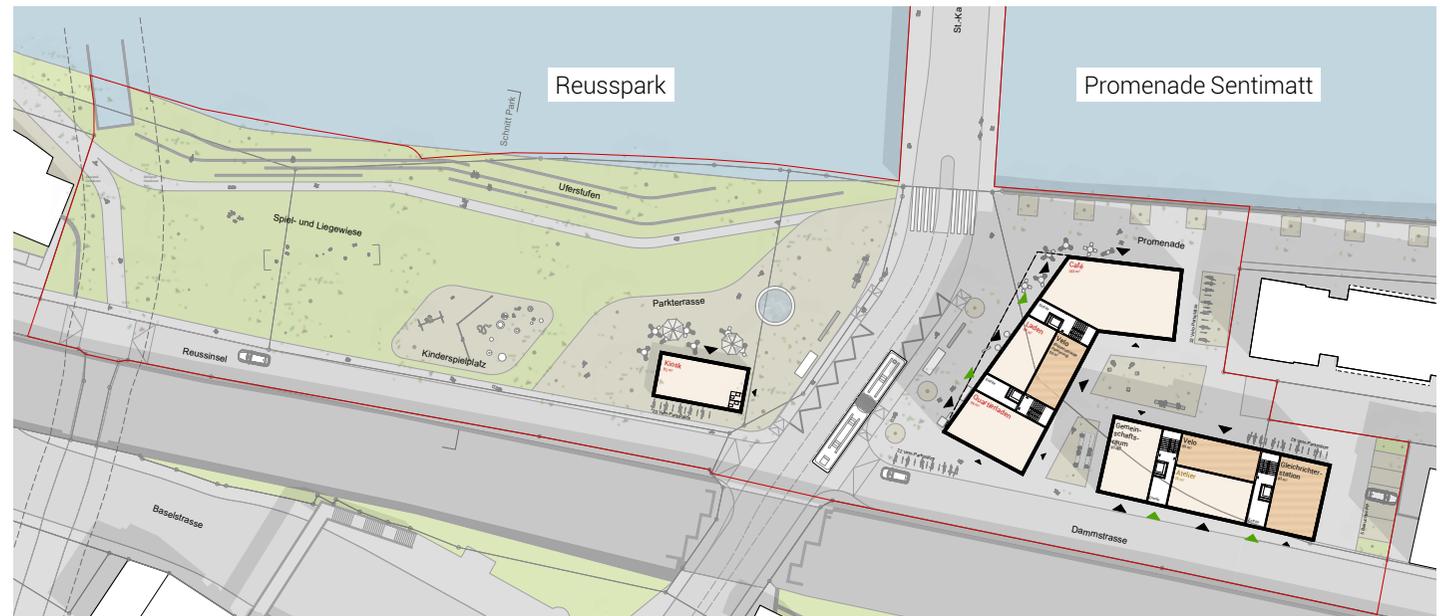


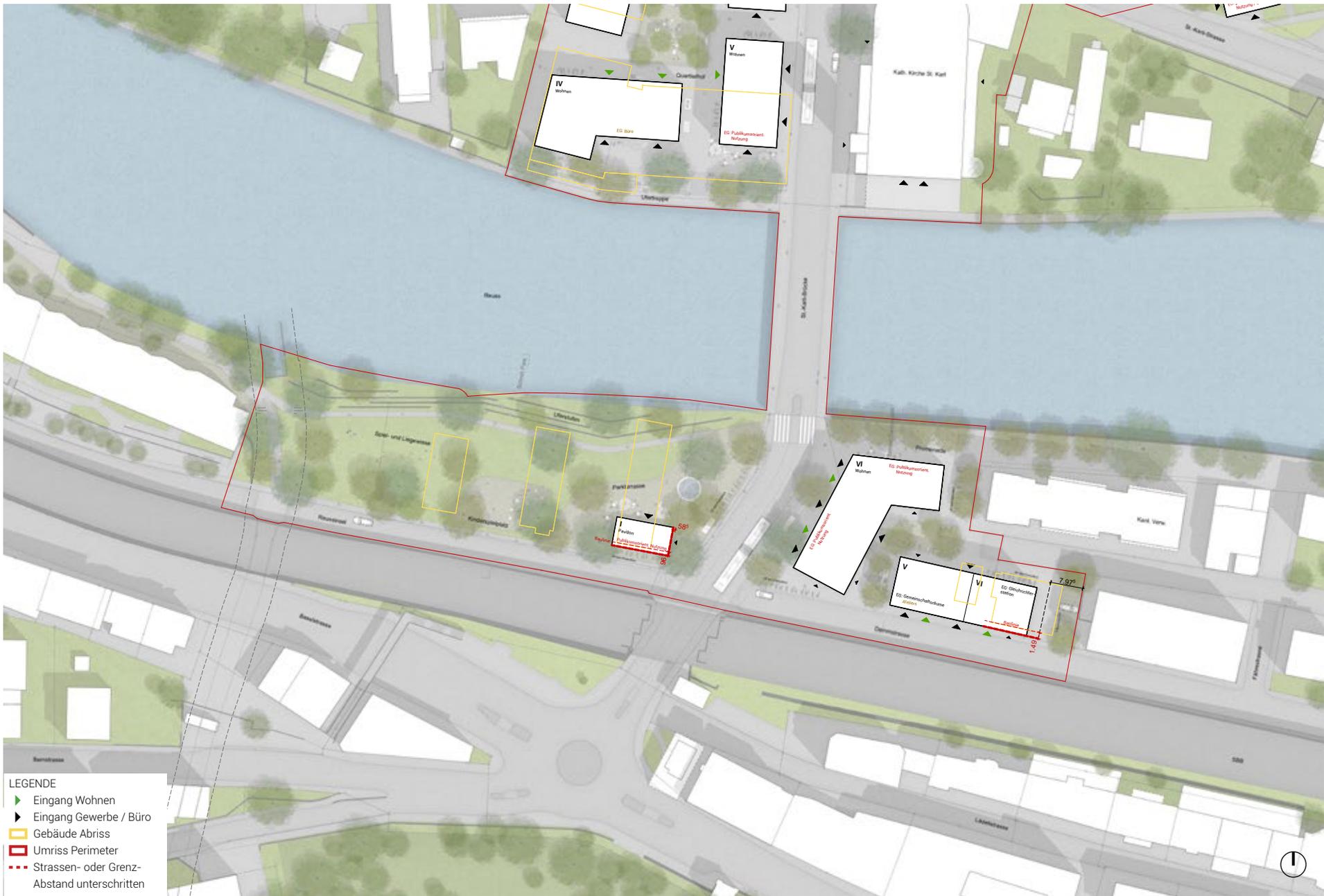
Abb.: 95 Erdgeschoss



Abb.: 96 Schnitt Reussinsel



Abb.: 97 Schnitt Dammgärtli



## Schnitte und Kennwerte

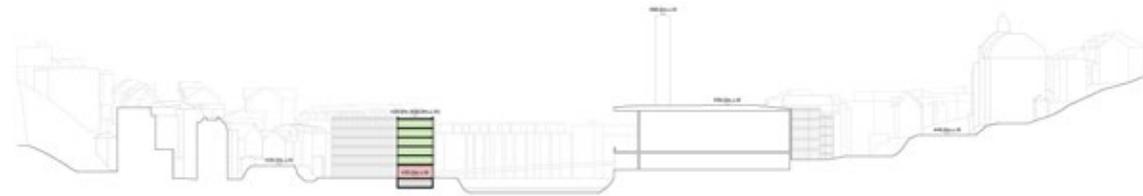


Abb.: 100 Schnitt A-A

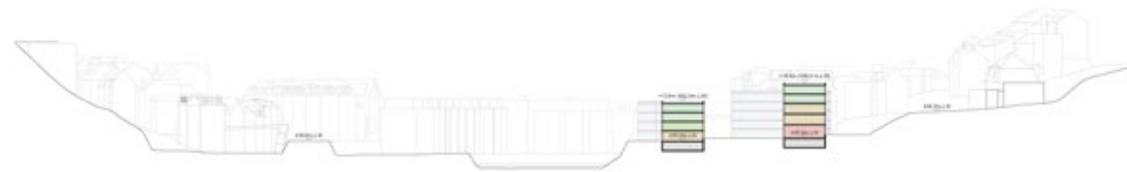


Abb.: 101 Schnitt B-B

- NUTZUNG
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro
  - Keller/Technik



Abb.: 99 Schnittlinien

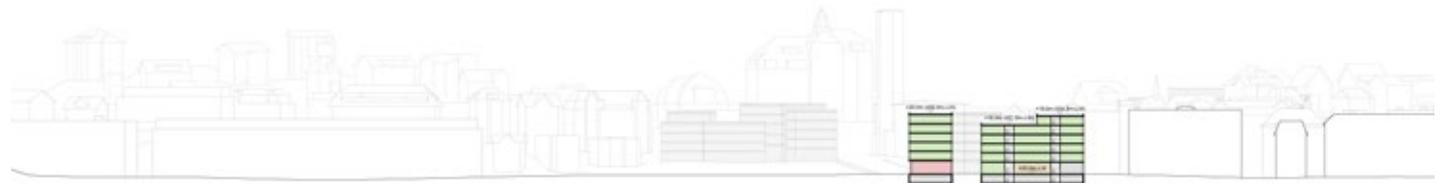
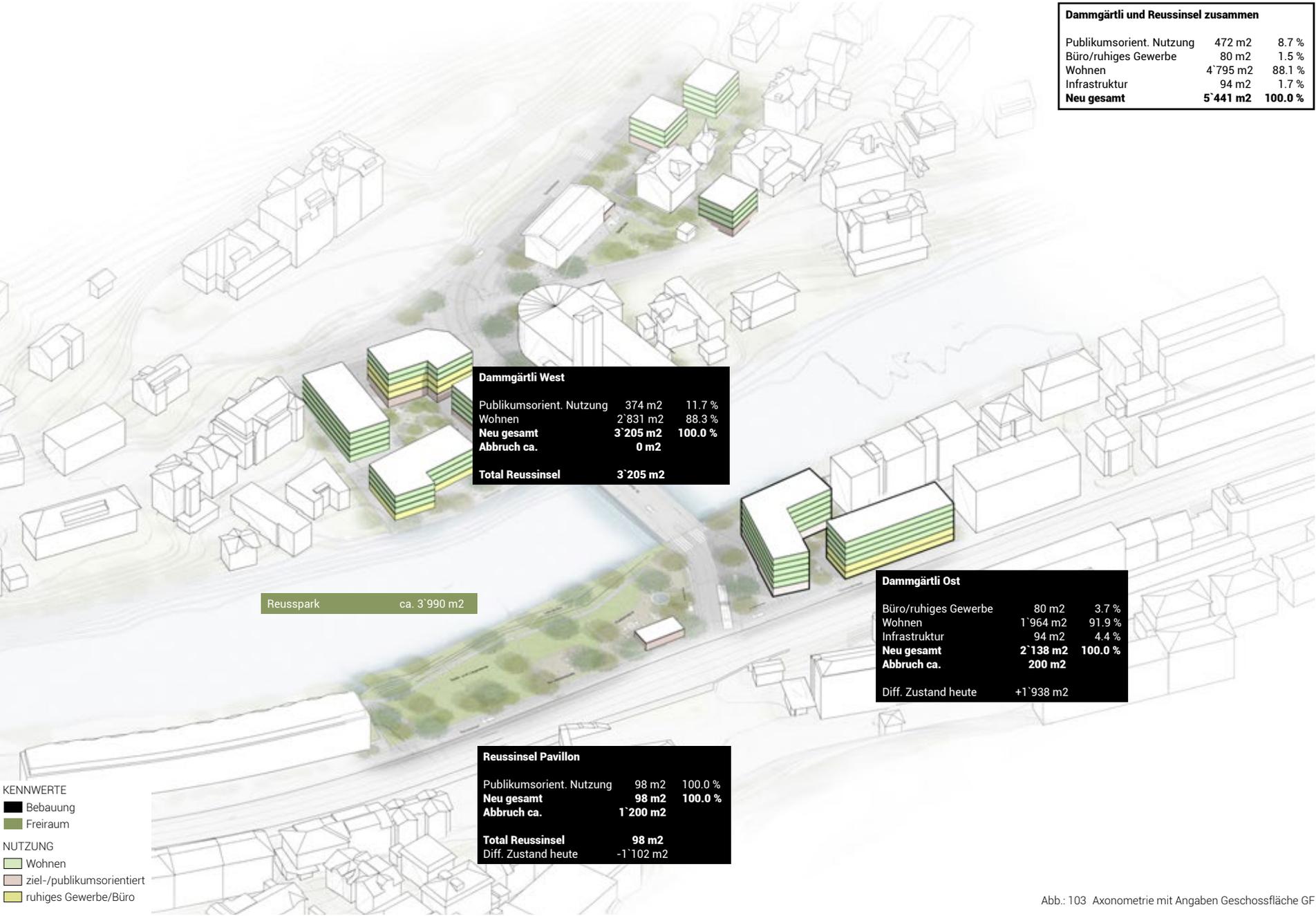


Abb.: 102 Schnitt C-C



**Dammgärtli und Reussinsel zusammen**

Publikumsorient. Nutzung	472 m2	8.7 %
Büro/ruhiges Gewerbe	80 m2	1.5 %
Wohnen	4'795 m2	88.1 %
Infrastruktur	94 m2	1.7 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>5'441 m2</b>	<b>100.0 %</b>

**Dammgärtli West**

Publikumsorient. Nutzung	374 m2	11.7 %
Wohnen	2'831 m2	88.3 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>3'205 m2</b>	<b>100.0 %</b>
Abbruch ca.	0 m2	
<b>Total Reussinsel</b>	<b>3'205 m2</b>	

Reusspark ca. 3'990 m2

**Dammgärtli Ost**

Büro/ruhiges Gewerbe	80 m2	3.7 %
Wohnen	1'964 m2	91.9 %
Infrastruktur	94 m2	4.4 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>2'138 m2</b>	<b>100.0 %</b>
Abbruch ca.	200 m2	
Diff. Zustand heute	+1'938 m2	

**Reussinsel Pavillon**

Publikumsorient. Nutzung	98 m2	100.0 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>98 m2</b>	<b>100.0 %</b>
Abbruch ca.	1'200 m2	
<b>Total Reussinsel</b>	<b>98 m2</b>	
Diff. Zustand heute	-1'102 m2	

- KENNWERTE**
- Bebauung
  - Freiraum
- NUTZUNG**
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro

Abb.: 103 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF

# Wohnungsspiegel



Abb.: 104 Erdgeschoss

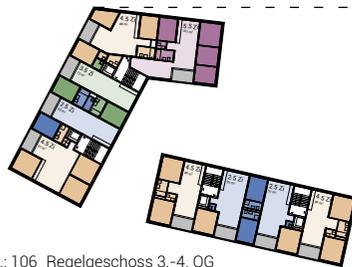


Abb.: 106 Regelgeschoss 3.-4. OG



Abb.: 105 Regelgeschoss 1.-2. OG



Abb.: 107 Dachgeschoss

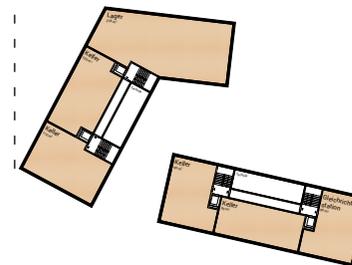


Abb.: 108 Untergeschoss

## WOHNUNGSSPIEGEL

Grösse	Dammgärtli West	Dammgärtli Ost
5.5 Zi (ca. 110 m <sup>2</sup> ):	5	0
4.5 Zi (ca. 90 m <sup>2</sup> ):	10	5
3.5 Zi (ca. 70 m <sup>2</sup> ):	5	9
2.5 Zi (ca. 50 m <sup>2</sup> ):	5	4
<b>Total Wohnungen:</b>	<b>25</b>	<b>18</b>

# Grundrisse

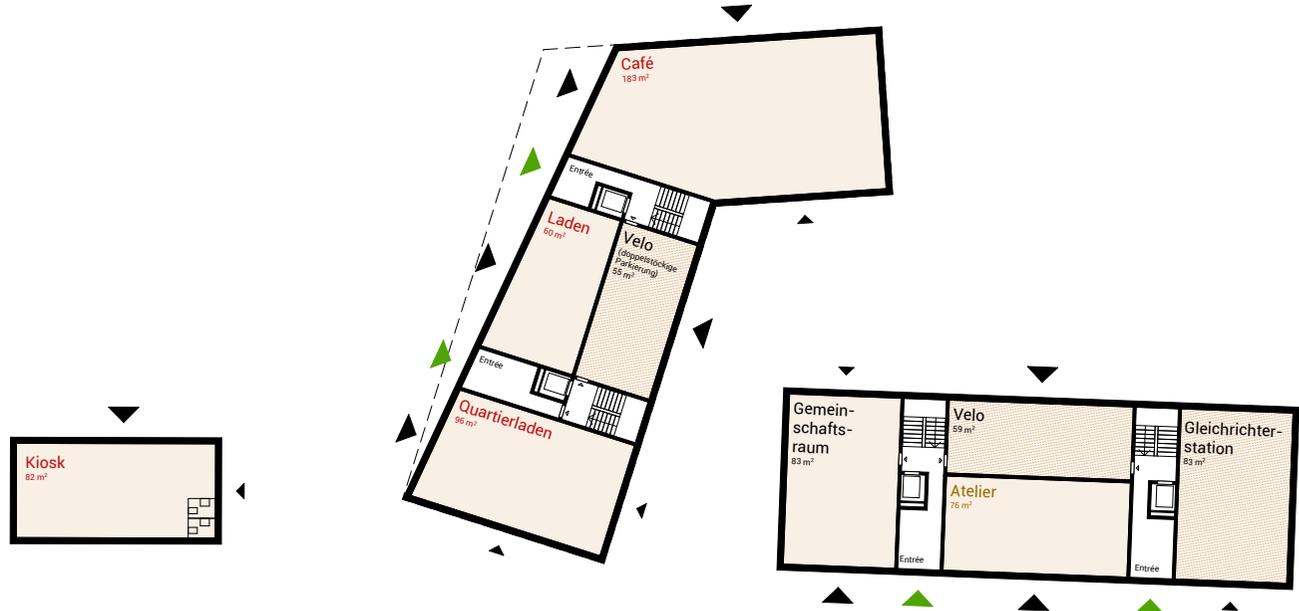


Abb.: 109 Erdgeschoss Mstb. 1-500



Abb.: 110 Regelgeschoss 1.-2. OG Mstb. 1-500



Abb.: 111 Regelgeschoss 3.-4. OG Mstb. 1-500



Abb.: 112 Dachgeschoss Mstb. 1-500

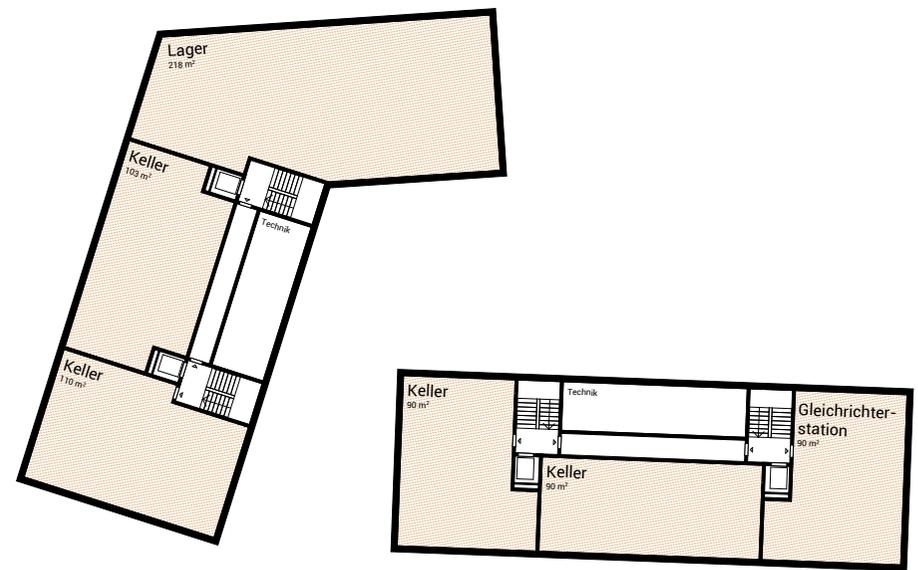


Abb.: 113 Untergeschoss Mstb. 1-500

## Modellfotos



Abb.: 114 Fotos Arbeitsmodell

# 3.5 Teilraum Süd: Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)

## Konzept

Das Dammgärtli und der neue Reusspark bilden zusammen einen neuen grosszügigen Stadtraum und schaffen den Brückenschlag über die Strasse St. Karli-Brücke hinweg. Das Dammgärtli und der Reusspark nehmen gestalterisch Bezug aufeinander und ergänzen sich im Nutzungsangebot: Das Dammgärtli ist der verwunschene schattige Quartiergarten mit Kinderspielplatz, der Reusspark ist weitläufiger, offener und hat, auch dank der Parkterrasse und dem Pavillon, einen öffentlicheren Charakter als das Dammgärtli. Das mit Freiraum deutlich unterversorgte Quartier erfährt eine massive Aufwertung dank diesem breiten Angebot an Freiräumen, Atmosphären und Nutzungen. Der Freiraum wird zum Vermittler zwischen dem Sentimattquartier und der nördlichen Bebauung entlang der Reuss und löst elegant die städtebaulich schwierige Schnittstelle.

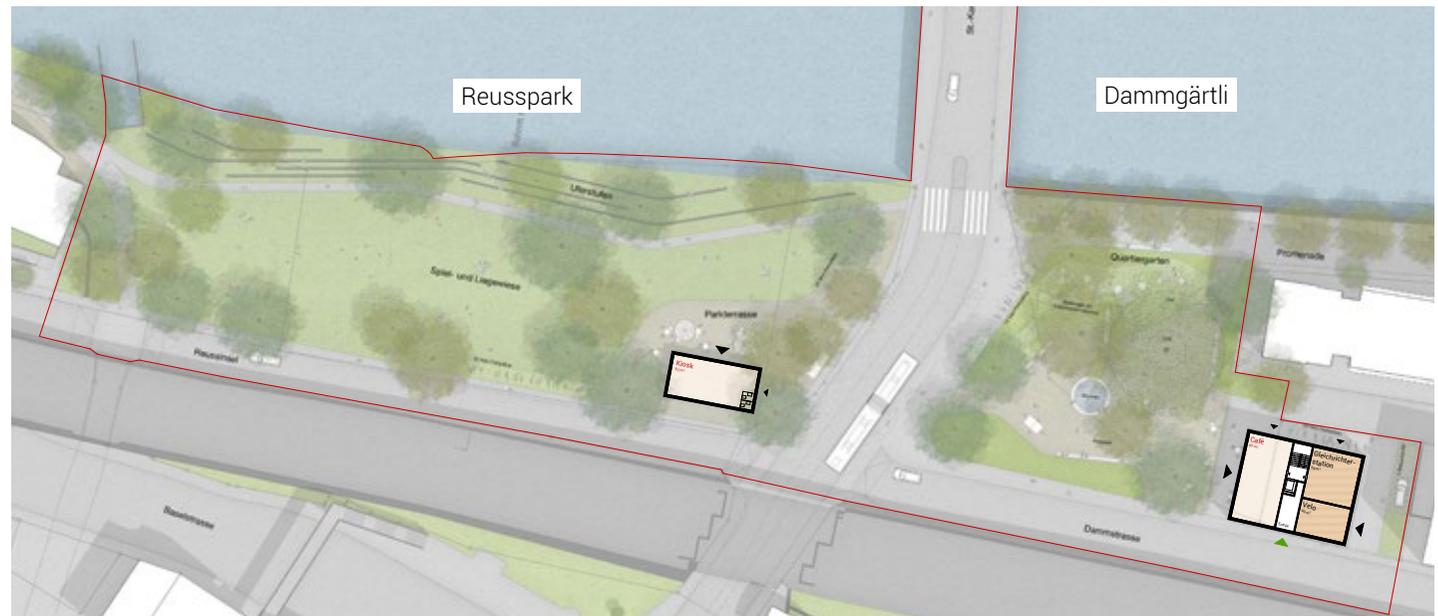


Abb.: 115 Erdgeschoss



Abb.: 116 Schnitt Reussinsel



Abb.: 117 Schnitt Dammgärtli



Abb.: 118 Situationsplan

## Schnitte und Kennwerte

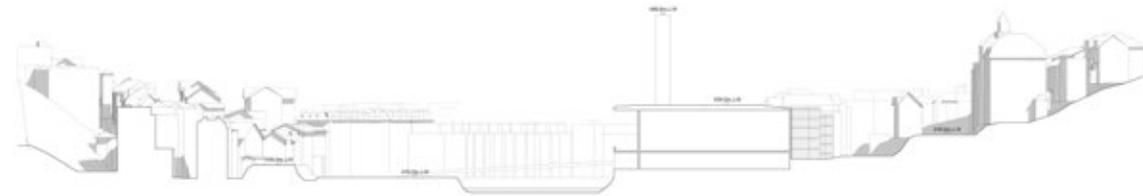


Abb.: 120 Schnitt A-A

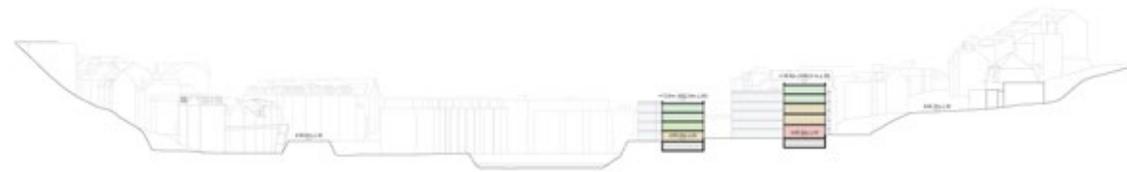


Abb.: 121 Schnitt B-B

- NUTZUNG
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro
  - Keller/Technik

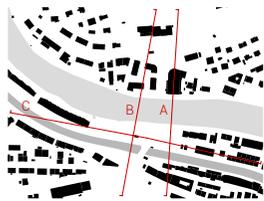


Abb.: 119 Schnittlinien

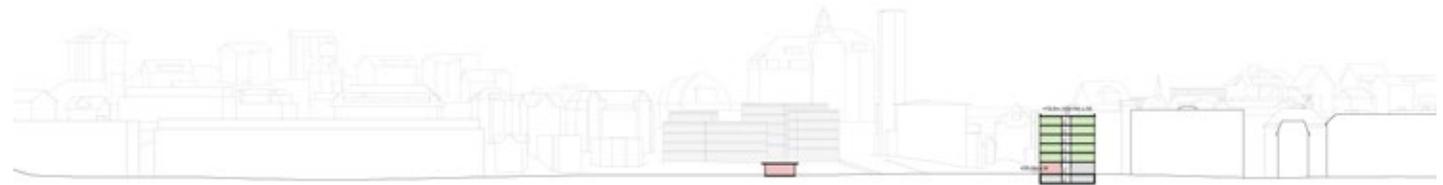
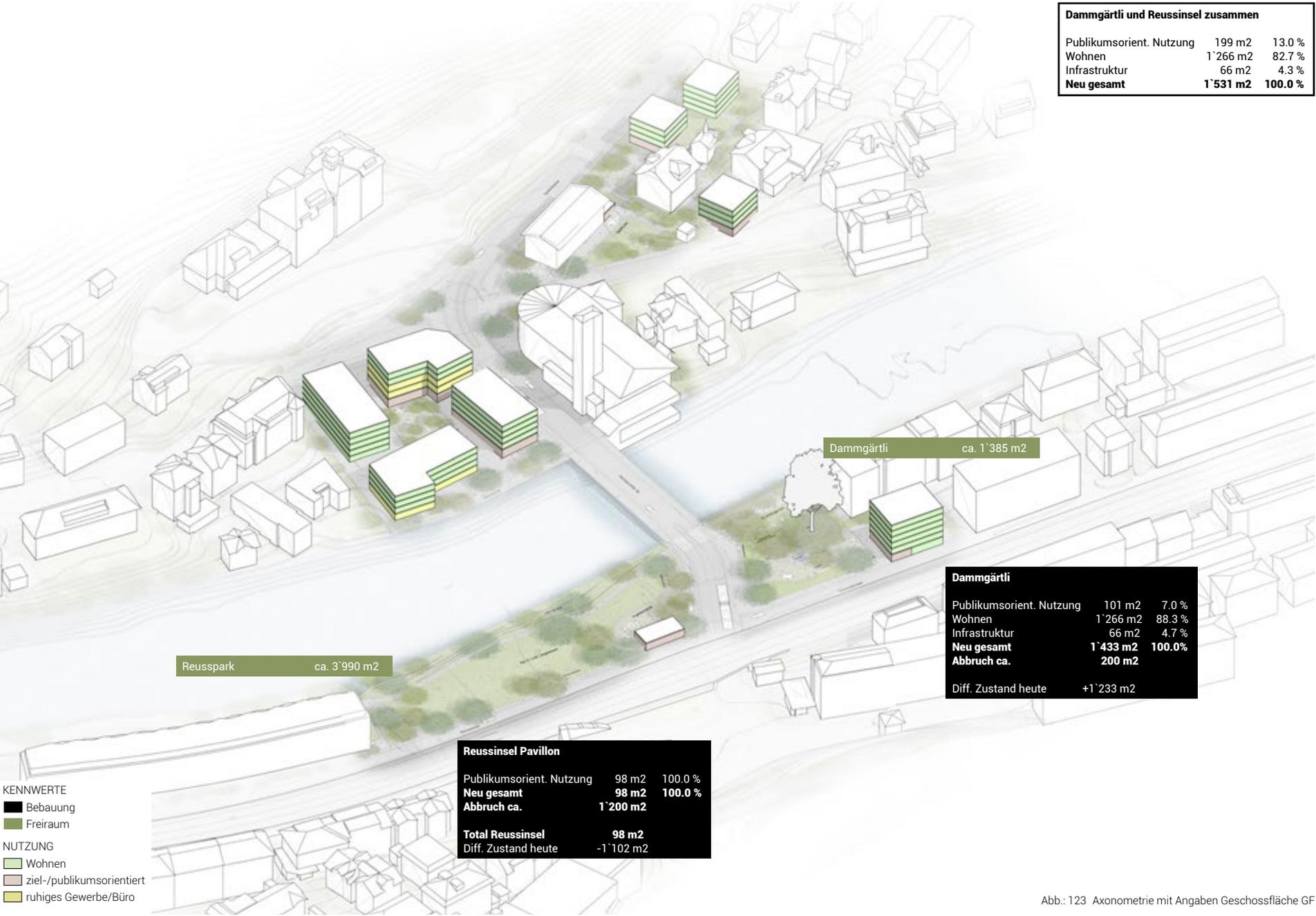


Abb.: 122 Schnitt C-C



Dammgärtli und Reussinsel zusammen		
Publikumsorient. Nutzung	199 m2	13.0 %
Wohnen	1'266 m2	82.7 %
Infrastruktur	66 m2	4.3 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>1'531 m2</b>	<b>100.0 %</b>

Reusspark ca. 3'990 m2

Dammgärtli ca. 1'385 m2

Dammgärtli		
Publikumsorient. Nutzung	101 m2	7.0 %
Wohnen	1'266 m2	88.3 %
Infrastruktur	66 m2	4.7 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>1'433 m2</b>	<b>100.0 %</b>
<b>Abbruch ca.</b>	<b>200 m2</b>	
Diff. Zustand heute	+1'233 m2	

Reussinsel Pavillon		
Publikumsorient. Nutzung	98 m2	100.0 %
<b>Neu gesamt</b>	<b>98 m2</b>	<b>100.0 %</b>
<b>Abbruch ca.</b>	<b>1'200 m2</b>	
<b>Total Reussinsel</b>	<b>98 m2</b>	
Diff. Zustand heute	-1'102 m2	

- KENNWERTE**
- Bebauung
  - Freiraum
- NUTZUNG**
- Wohnen
  - ziel-/publikumsorientiert
  - ruhiges Gewerbe/Büro

Abb.: 123 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF

# Wohnungsspiegel

# Grundrisse Mstb. 1:500



Abb.: 124 Erdgeschoss



Abb.: 125 Regelgeschoss 1.-5. OG



Abb.: 126 Untergeschoss

## WOHNUNGSSPIEGEL

Grösse	Dammgärtli
5.5 Zi (ca. 110 m <sup>2</sup> ):	0
4.5 Zi (ca. 90 m <sup>2</sup> ):	0
3.5 Zi (ca. 70 m <sup>2</sup> ):	5
2.5 Zi (ca. 50 m <sup>2</sup> ):	10
<b>Total Wohnungen:</b>	<b>15</b>



Abb.: 127 Erdgeschoss Mstb. 1-500

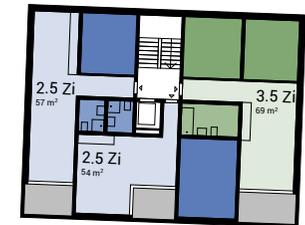


Abb.: 128 Regelgeschoss Mstb. 1-500

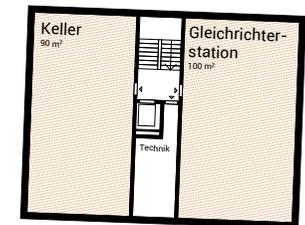


Abb.: 129 Untergeschoss Mstb. 1-500

## Modellfotos



Abb.: 130 Fotos Arbeitsmodell

# 3.6 Erschliessung Reussinsel und Dammgärtli

## Autoparkierung

Für die Berechnung der Parkplätze wurde das sich in Revision befindende Konzept Autoparkierung verwendet. Der Perimeter befindet sich neu in der Zone 2, für welche nur wenige Parkplätze vorgesehen sind.

Für das Areal ist autoarmes/autofreies Wohnen vorgesehen. Daher wurden für die Bewohnenden und Mitarbeitenden keine Parkplätze ausgewiesen. Ein Anteil an Car-Sharing Parkplätzen findet jedoch auf dem Areal Platz. Ein Ansatz der die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft unterstützt.



Abb.: 131 Auszug Konzept Autoparkierung, März 2020, Stadt Luzern

RICHTWERTE BESUCHERPARKPLÄTZE	
Wohnen	1 PP pro 1'000 m2 GF
Büro	1 PP pro 300 m2 GF
Gewerbe	1 PP pro 75 m2 GF

Objekt	Benutzerkategorie	Parkplätze für Bewohnende	Parkplätze für Besuchende und Kundschaft	Parkplätze für Beschäftigte
		1 Parkplatz ist erforderlich pro 100 m² GF (mind. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)	1 Parkplatz ist erforderlich pro 1'000 m² GF	1 Parkplatz ist erforderlich pro 300 m² GF
Wohnung			1'000 m² GF	
Alterswohnung, Studentenwohnungen	4 Wohnungen		1'000 m² GF	
Büro, Labor, Praxis			300 m² GF	75 m² GF
Lagerraum, Archiv				300 m² GF
Laden			75 m² GF	200 m² GF
Fabrikation, Werkstätte			500 m² GF	150 m² GF
Restaurant, Café			8 Sitzplätze	30 Sitzplätze
Hotel, Pension			6 Betten + 1 Carabstellfläche pro 50 Betten	15 Betten
Kulturraum, Saalbaule, Unterhaltungsstätte usw.			10 Sitzplätze	

GF = Geschossfläche  
Tab. 13: Parkplatznormbedarf für Autos und Cars

Parkplatzkategorie	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4	
	Max. %	Min. %						
Bewohnende	0	0	30	0	70	30	100	80
Besuchende und Kundschaft	0	0	30	0	60	20	100	50
Beschäftigte	0	0	20	0	50	10	100	50

Tab. 16: Zonenbezogene Reduktion

### BESUCHERPARKPLÄTZE UFERBAND (V01)

	Geschossfläche GF	PP Besucher gem. Benutzerkategorie	PP Besuchende reduziert (30%)
Wohnen	6'012 m2	6.0 PP	1.8 PP
Büro	103 m2	0.4 PP	0.1 PP
Gewerbe	241 m2	3.2 PP	1.0 PP
<b>Zwischentotal</b>			<b>2.9 PP</b>
zusätzl. Car-Sharing			1 PP
<b>Total (gerundet)</b>			<b>4 PP</b>

### BESUCHERPARKPLÄTZE REUSSPARK (V02)

	Geschossfläche GF	PP Besuchende gem. Benutzerkategorie	PP Besuchende reduziert (30%)
Wohnen	4'795 m2	4.8 PP	1.4 PP
Büro	80 m2	0.3 PP	0.1 PP
Gewerbe	472 m2	6.3 PP	1.9 PP
<b>Zwischentotal</b>			<b>3.4 PP</b>
zusätzl. Car-Sharing			1 PP
<b>Total (gerundet)</b>			<b>5 PP</b>

### BESUCHERPARKPLÄTZE REUSSPARK PLUS DAMMGÄRTLI (V03)

	Geschossfläche GF	PP Besuchende gem. Benutzerkategorie	PP Besuchende reduziert (30%)
Wohnen	1'266 m2	1.3 PP	0.4 PP
Büro	66 m2	0.2 PP	0.1 PP
Gewerbe	199 m2	2.7 PP	0.8 PP
<b>Zwischentotal</b>			<b>1.3 PP</b>
zusätzl. Car-Sharing			1 PP
<b>Total (gerundet)</b>			<b>3 PP</b>

## Veloparkierung

Objekt	Benutzer-kategorie	Abstellplätze für Bewohnende	Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft	Abstellplätze für Beschäftigte
		1 Abstellplatz ist erforderlich pro	1 Abstellplatz ist erforderlich pro	1 Abstellplatz ist erforderlich pro
Wohnung	Zimmer	(im Richtwert für Bewohnende enthalten)		
Alterswohnung	4 Wohnungen	1'000 m <sup>2</sup> GF		
Büro, Labor, Praxis		50 m <sup>2</sup> GF		5 Arbeitsplätze
Lagerraum, Archiv				5 Arbeitsplätze
Laden		50 m <sup>2</sup> GF		5 Arbeitsplätze
Fabrikation, Werkstatt		500 m <sup>2</sup> GF		150 m <sup>2</sup> GF
Restaurant, Café		5 Sitzplätze*		5 Arbeitsplätze
Hotel, Pension		10 Betten		5 Arbeitsplätze
Kulturraum, Saalbaute, Unterhaltungsstätte usw.		10 Sitzplätze*		5 Arbeitsplätze

GF = Geschossfläche  
 \* Inklusive (saisonaler) Sitzplätze im Aussenbereich auf Baugrundstück und Boulevardsfläche, soweit diese die Sitzplätze im Innern übersteigen.

Tab. 14: Normbedarf Fahrradabstellplätze

Abb.: 132 Auszug Konzept Autoparkierung, März 2020, Stadt Luzern

Herleitung Besuchende Büro und Gewerbe:  
 > 1 VAP pro 5 Arbeitsplätze mit 1 Arbeitsplatz 30 m<sup>2</sup> GF

> Bei mit Wohnen verwandten Nutzungen im EG (z.B. Gemeinschaftsräume) wurde der gleiche Verteilschlüssel (Büro und Gewerbe) angewandt.

## NORMBEDARF VELOABSTELLPLÄTZE

	Bewohnende/ Mitarbeitende	Besuchende
Wohnen	1 VAP pro Zimmer	
Büro	1 VAP pro 50 m <sup>2</sup> GF	1 VAP pro 150 m <sup>2</sup> GF
Gewerbe	1 VAP pro 50 m <sup>2</sup> GF	1 VAP pro 150 m <sup>2</sup> GF

## VELOPARKPLÄTZE UFERBAND (VARIANTE 01)

	Gebäude West	Gebäude Ost	Freiraum
Wohnen	185 VAP	50 VAP	
Büro, Gewerbe, Wohnen EG	19 VAP	8 VAP	
<b>Total</b>	<b>204 VAP</b>	<b>58 VAP</b>	<b>30-50 VAP</b>
> davon 2/3 im Gebäude	136 VAP	39 VAP	
> davon 1/3 im Freiraum	68 VAP	19 VAP	30-50 VAP

## VELOPARKPLÄTZE REUSSPAREK (V02)

	Gebäude Ost 1	Gebäude Ost 2	Freiraum
Wohnen	115 VAP	73 VAP	
Büro, Gewerbe, Wohnen EG	15 VAP	12 VAP	
<b>Total</b>	<b>130 VAP</b>	<b>85 VAP</b>	<b>50-100 VAP</b>
> davon 2/3 im Gebäude	86 VAP	57 VAP	
> davon 1/3 im Freiraum	44 VAP	28 VAP	50-100 VAP

## VELOPARKPLÄTZE REUSSPARK PLUS DAMMGÄRTLI (V03)

	Gebäude Ost	Freiraum
Wohnen	50 VAP	
Büro, Gewerbe, Wohnen EG	8 VAP	
<b>Total</b>	<b>58 VAP</b>	<b>50-100 VAP</b>
> davon 2/3 im Gebäude	39 VAP	
> davon 1/3 im Freiraum	19 VAP	50-100 VAP

## Nachweis Parkierung



Abb.: 133 Nachweis Parkierung Uferband (Vertiefungsvariante 01)



Abb.: 134 Nachweis Parkierung Reusspark (Vertiefungsvariante 02)

Für die Veloparkierung wurde davon ausgegangen, dass ca. 2/3 der notwendigen Abstellplätze im Erdgeschoss der Gebäude und 1/3 im Aussenraum angeordnet werden.



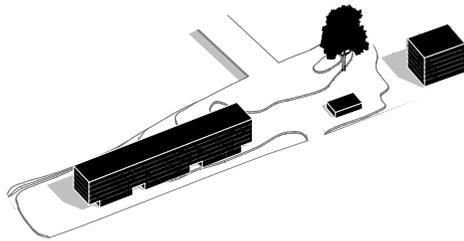
Abb.: 135 Nachweis Parkierung Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)

### LEGENDE

- Besucherparkplätze
- Veloabstellplätze aussen
- Veloabstellplätze innen

## 3.7 Variantenvergleich Machbarkeitsstudie

### Uferband (Vertiefungsvariante 01)



#### FREIRAUM

- + Erhalt Eiche möglich
- /+ Erhalt Parksituation beim Dammgärtli sowie neuer linearer Park bei Reussinsel mit Zugang zur Reuss (eher schmaler, kleiner Freiraum entlang Flussufer)
- /+ Lediglich Integration v. kleinem Spielplatz (für Bewohner\*innen) in Freiraum bei Reussinsel möglich > von St.Karli-Brücke schwierig auffindbar
- Nutzbarkeit und Gestaltungsmöglichkeiten des Parks eingeschränkt aufgrund von stark abfallendem Terrain und starker Linearität

#### STÄDTEBAU

- + Selbstverständliche Weiterführung der linearen Bebauung
- + Etwas mehr BGF als Vertiefungsvariante 02 (ca. 15%)
- /+ Aktivierung des Aussenraums durch publikumsorientierte Nutzung im EG zum Dammgärtli und Ateliers bzw. Gemeinschaftsflächen zur Reussinsel zufriedenstellend
- /+ Lärmschutzmassnahmen zu prüfen, bisher kein Lärmgutachten vorhanden (Bahnlärm in Studie berücksichtigt, Strassenlärm Brücke zu prüfen)
- Ähnliche Volumen, welche die Reusspromenade begleiten:
  - > Chance Verzahnung Flussufer/Dammstrasse im EG, Trennwirkung dennoch nicht gänzlich vermeidbar
  - > Fehlende halbprivate Aussenflächen für die Bewohner\*innen
  - > Ähnliche Gebäudetypologien und Wohnqualitäten

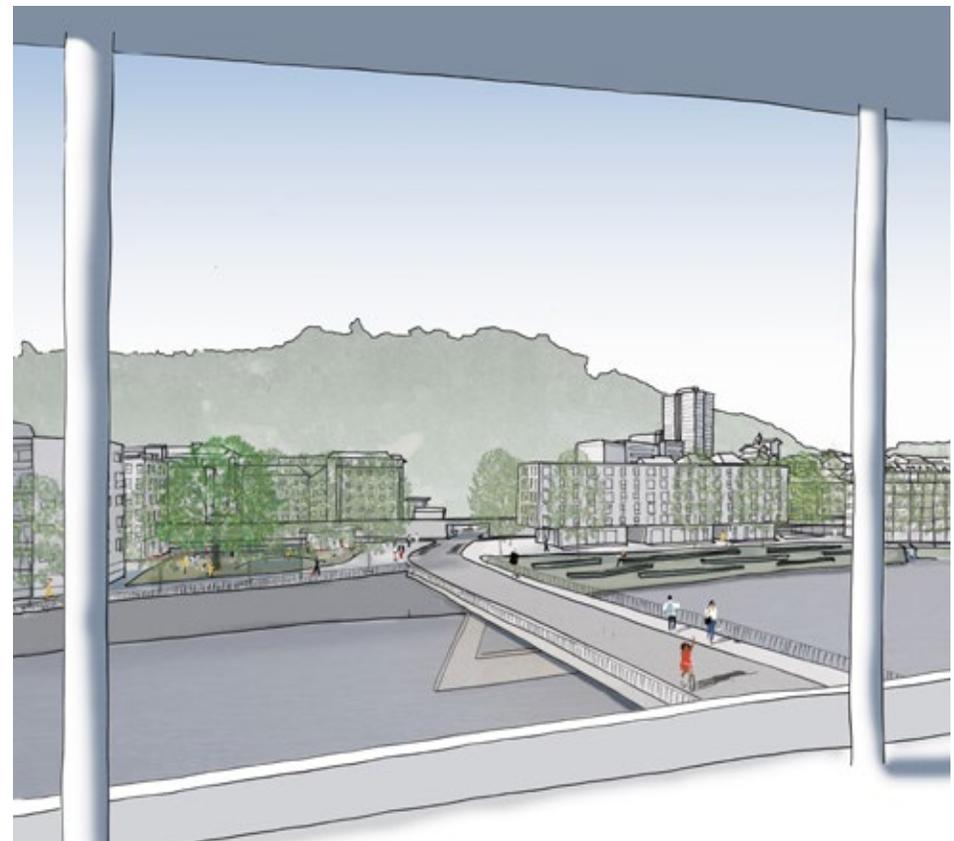
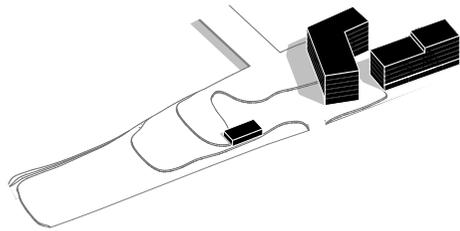


Abb.: 136 Vertiefungsvariante Uferband, Blick von der Kirchenterrasse

## Reusspark (Vertiefungsvariante 02)



### FREIRAUM

- + Grosser öffentlicher Parkraum entlang Flussufer mit Bezug und Zugang zur Reuss
- + Integration grosser Spielplatz in Freiraum möglich
- + Hohe Nutzbarkeit und Gestaltungsmöglichkeit des Parks, abwechslungsreiche räumliche Abfolgen
- Erhalt Eiche nicht möglich

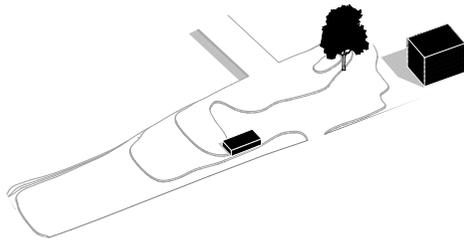
### STÄDTEBAU

- + Neuer, klarer städtebaulicher Abschluss des Sentimatt-Quartiers
- + Städtischer Blockabschluss mit kleinem aber gut einsehbarem Innenhof:
  - > ermöglicht Freispielen von Park
  - > geschützter, halbprivater Innenhof
  - > Unterschiedliche Wohnqualitäten
- + Gute Aktivierung des Aussenraums durch publikumsorientierte Nutzungen im EG zur Reuss und Spitalstrasse sowie durch Pavillon zum Park
- /+ Lärmschutzmassnahmen zu prüfen, bisher kein Lärmgutachten vorhanden (Bahnlärm in Studie berücksichtigt, Strassenlärm Brücke zu prüfen)
- /+ Etwas weniger BGF als Vertiefungsvariante 01



Abb.: 137 Vertiefungsvariante Reusspark, Blick von der Kirchenterrasse

## Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)



### FREIRAUM

- + Erhalt Eiche möglich
- + Erhalt Parksituation beim Dammgärtli sowie neuer grosszügiger Park bei Reussinsel mit Zugang zur Reuss
- + Integration Spielplatz weiterhin beim Dammgärtli möglich
- + Hohe Nutzbarkeit und Gestaltungsmöglichkeit des Parks mit freier Gestaltung ohne Nutzungsdruck Spielplatz

### STÄDTEBAU

- + Selbstverständlicher Befreiungsschlag durch die miteinander in Verbindung stehenden Freiräume beidseitig des südlichen Brückenkopfes
- /+ Aktivierung des Aussenraums durch Pavillon im Park
- /+ Das Dammgärtli wird nicht durch neue Erdgeschossnutzungen, sondern durch seine Programmierung (Spielplatz) belebt
- Weniger Wohnraum im Vergleich zu den zwei weiteren Vertiefungsvarianten



Abb.: 138 Vertiefungsvariante Reusspark plus Dammgärtli, Blick von der Kirchenterrasse

# 4 Bau- und Zonenordnung, Vorgaben Arealentwicklung & weiteres Vorgehen

## Bestehendes Planungsrecht und neue Parzellenstruktur

**BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**  
Für das Areal sind heute die nebenstehend aufgeführten Zonen massgebend.

**NEUE PARZELLENSTRUKTUR**  
Im Anschluss werden, als Grundlage für die 3 Varianten der Machbarkeitsstudie, die Parzellen entsprechend den jeweiligen Entwürfen arrondiert. Dabei handelt es sich um eine approximative Festlegung, welche in der weiteren Ausarbeitung noch präzisiert werden muss. Entsprechend ist auch die Überbauungsziffer nur als Richtwert zu verstehen und beinhaltet keine Spatzung.

## ANPASSUNG BAU- UND ZONEN-ORDNUNG UND VORGABEN AREALENTWICKLUNG

Für alle Varianten ist eine Revision der Bau- und Zonenordnung notwendig. Der Vorschlag muss nach dem Variantenentscheid und im Laufe der Erarbeitung des konkreten Projekts nochmal überprüft werden, u.a. ist der Umgang mit der Ortsbildschutzzone B zu klären. Vorgaben, welche nicht in der Bau- und Zonenordnung gemacht werden, sind anderweitig in die weitere Arealentwicklung einfließen zu lassen.

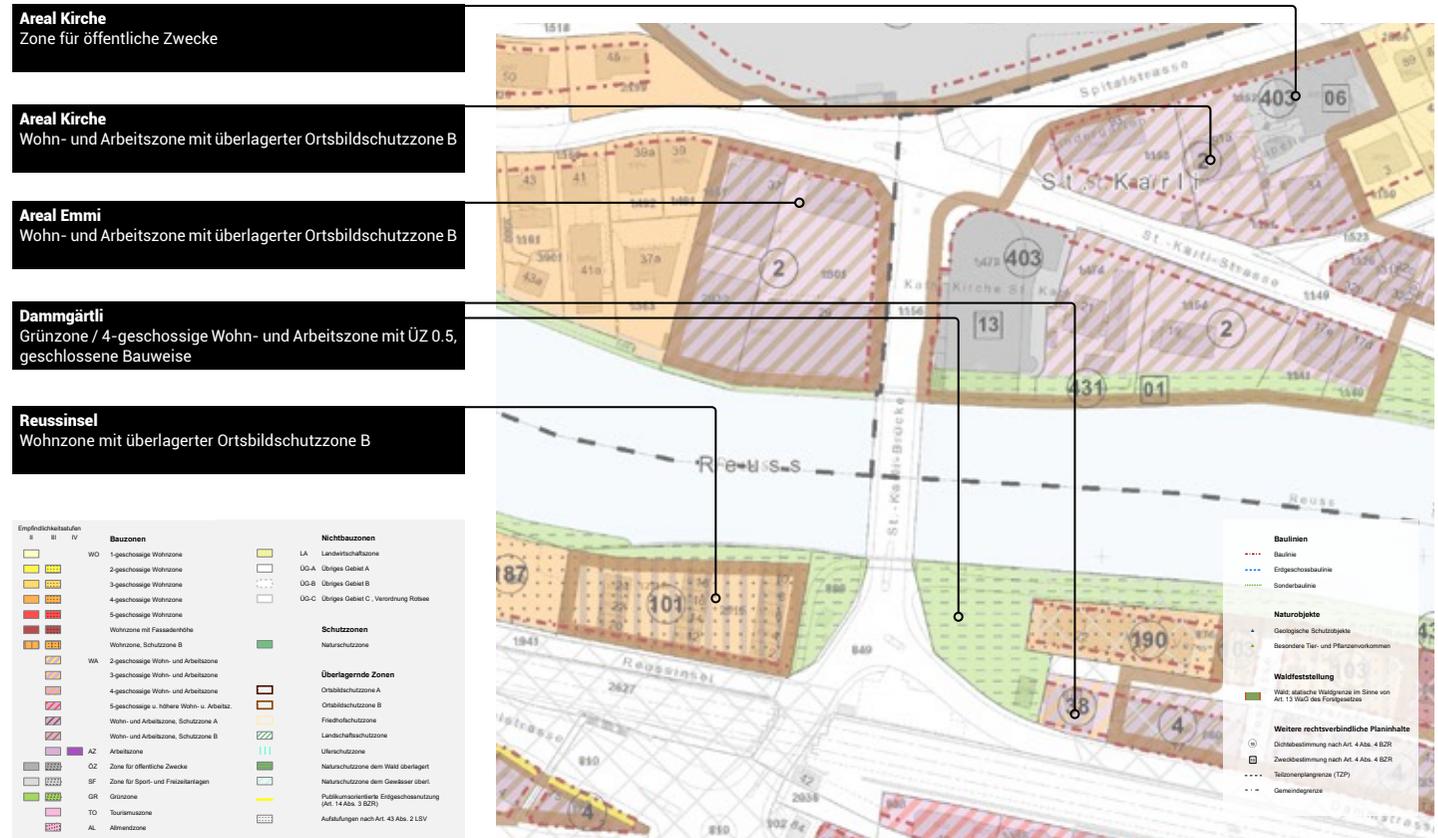


Abb.: 139 Auszug BZO Stadt Luzern, Quelle: <https://map.stadt Luzern.ch/citymap/bzo.aspx>

## Vorschlag Anpassung Bau- und Zonenordnung und Vorgaben Arealentwicklung: Uferband (Vertiefungsvariante 01)

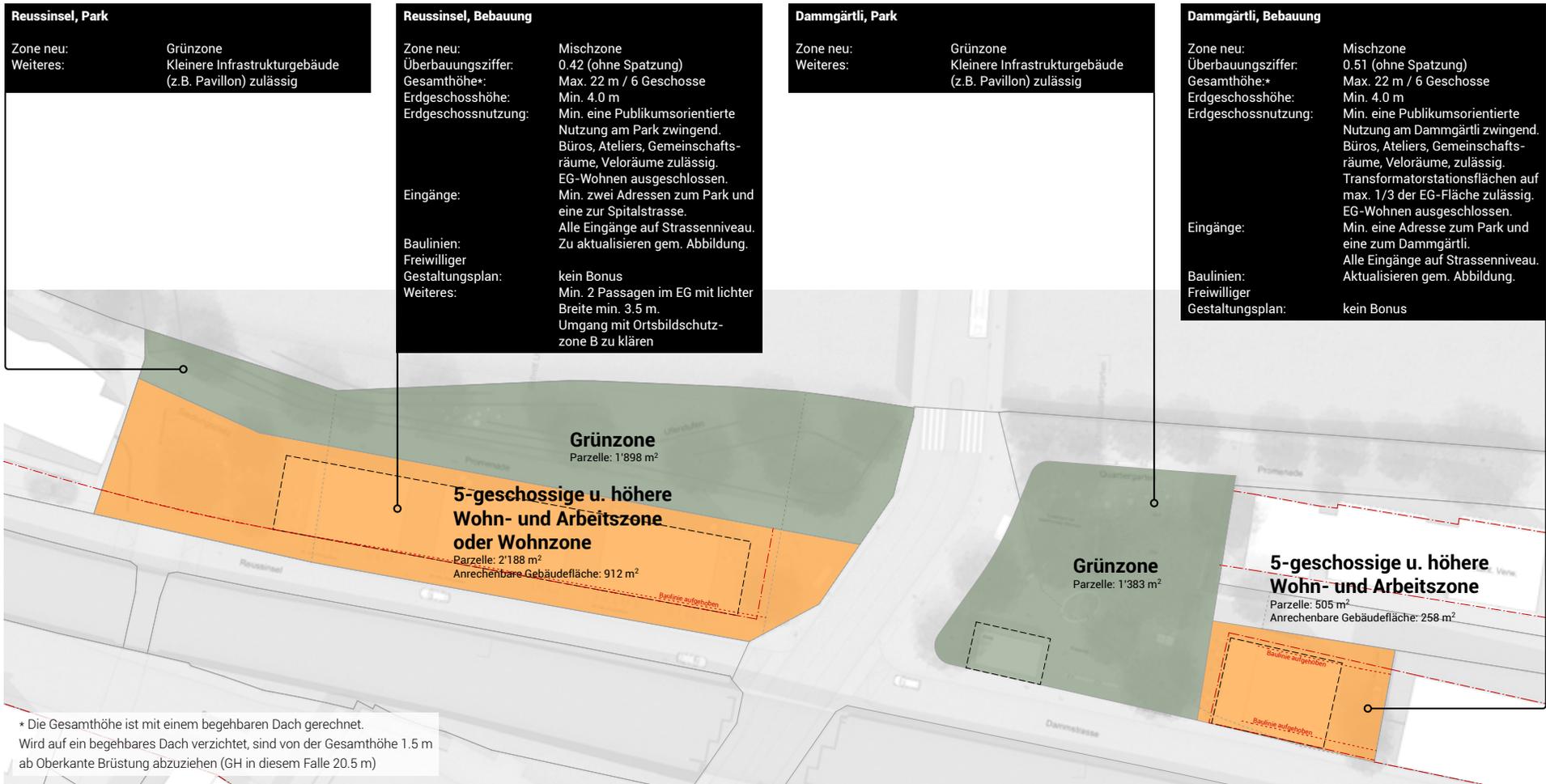


Abb.: 140 Vorschlag BZO: Uferband (Vertiefungsvariante 01)

## Vorschlag Anpassung Bau- und Zonenordnung und Vorgaben Arealentwicklung: Reusspark (Vertiefungsvariante 02)

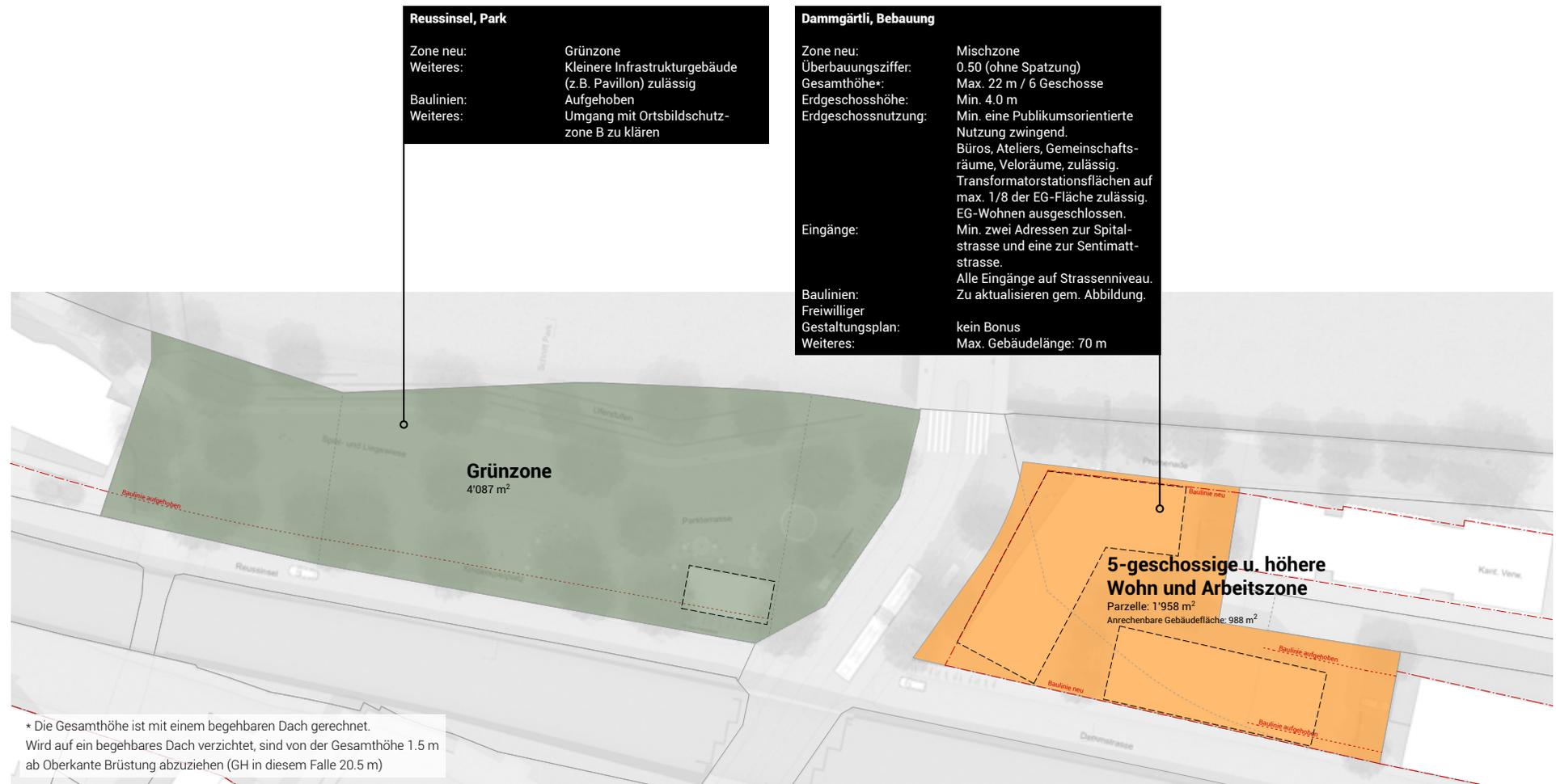


Abb.: 141 Vorschlag BZO: Reusspark (Vertiefungsvariante 02)

## Vorschlag Anpassung Bau- und Zonenordnung und Vorgaben Arealentwicklung: Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)



Abb.: 142 Vorschlag BZO: Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)

## Fazit und Empfehlung Vertiefungsvariante

Die Variante «Reusspark plus Dammgärtli» (Vertiefungsvariante 03) ist ein städtebaulicher Befreiungsschlag. Durch die beidseitige Anordnung von Freiräumen, welche miteinander in Beziehung stehen, wird diese städtebauliche Schnittstelle zum verbindenden Ort für das Quartier.

Die Bewohner\*innen des Quartiers erhalten im Nutzungsangebot und im Öffentlichkeitsgrad aufeinander abgestimmte Freiräume mit einer jeweils hohen Qualität. Es gelingt, die Strasse St. Karli-Brücke in diesen öffentlichen Stadtraum sehr selbstverständlich zu integrieren. Wichtig scheint eine gemeinsame Entwicklung von Dammgärtli, Reusspark und dem Strassenraum.

Durch das weitestgehende Nicht-Bebauen von Reussinsel und Dammgärtli bleibt der Raum für künftige Generationen und heute noch unbekanntes Bedürfnisse adaptierbar und wandelbar. Mit der Variante «Reusspark plus Dammgärtli» können die wegfallenden Wohnungen der heutigen Bebauung Reussinsel zwar kompensiert werden, jedoch wird auf die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum verzichtet.

Es ist eine sensible Interessensabwägung zwischen Wohnraum, Freiraum, Uferzugänglichkeit und Eichenerhalt vorzunehmen. Hierfür ist ebenfalls das Quartier miteinzubeziehen.

## Weiteres Vorgehen Freiraum

### ABSTUFUNG REUSS

Für die weitere Planung der Abtreppung zur Reuss sind die gewässerrechtlichen und wasserbaulichen Rahmenbedingungen zu klären.

Weiter sind bei der Ausgestaltung der Freiräume an der Reuss die ökologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und neben der Zugänglichkeit für den Menschen auch geschützte Orte für Fische zu integrieren.

### VERFAHREN REUSSPARK UND DAMMGÄRTLI

Für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Reussparks bzw. des Dammgärtlis ist neben den massgebenden Rahmenbedingungen (Baumerhalt generell, Zugangsstollen Astra, Entsorgungsstelle, Etappierungsplan etc.) ein geeignetes Verfahren für die Einbindung der Quartierbevölkerung zu definieren.

Für die weitere Entwicklung des Reussparks und Dammgärtli inklusive des Strassenraums bietet sich ein Konkurrenzverfahren über den Gesamtperimeter (Studienauftrag, Wettbewerb) an.

## Weiteres Vorgehen Städtebau

### BEBAUUNGSVARIANTEN

Je nach Variantenentscheid sind die folgenden Themen weiter zu vertiefen. Bei einer Uferbebauung gemäss der «Vertiefungsvariante Uferband» (V01) ist auf die Durchlässigkeit im Erdgeschoss des Gebäudes auf der Reussinsel zu achten. Die Unterschiedlichkeit der Freiräume am Fluss sind in ihren Charakteren zu stärken. In der «Vertiefungsvariante Reusspark» (V02) ist das Ende der Meyerstrasse bezüglich Sichtbeziehungen, Durchlässigkeit und dem Übergang zum halbprivaten Innenhof zu vertiefen. Das Gebäudevolumen als neues Gegenüber von Park und Kirche ist zu präzisieren.

### LÄRMSCHUTZ

Für die hier vorliegende Studie stand kein Lärmgutachten zur Verfügung. Allfällige Auswirkungen auf die Grundrissanordnung oder Gebäudesetzung sind im weiteren Prozess zu prüfen.

### BAURECHTLICHE ANPASSUNGEN UND QUALITÄTSSICHERUNG

Nach der Festsetzung der bevorzugten Vertiefungsvariante bietet es sich für Gebäude auf dem Dammgärtli bzw. der Reussinsel an, ein entsprechendes qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrags oder Wettbewerbs durchzuführen. Ein GP Bonus wird in der weiteren Planung ausgeschlossen.

## Weiteres Vorgehen Verkehr

Für die weitere Planung sind im Rahmen eines Vorprojekts folgenden Abklärungen vorzunehmen:

- Die genaue Lage der Bushaltestelle Kreuzstutz ist im Rahmen des Agglomerationsprogrammes Luzern 4. Generation und zusammen mit dem VVL weiter zu prüfen.
- Die Leistungsfähigkeit des Knotens Kreuzstutz muss sichergestellt werden. Weiter sind Behinderungen des ÖV auf den Zufahrtsachsen zu minimieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen (Zuständigkeit beim Kt. Luzern).
- Die Einführung und Lage der Begegnungszone beim «Kreuzplatz» ist genauer zu prüfen, u.a. da die St. Karli-Strasse eine wichtige Baulichsachse ist.
- Die Verlängerung der Tempo-30-Zone auf der St. Karli-Brücke / Bernstrasse bis zum Kreisel Kreuzstutz ist mit dem Kanton Luzern zu koordinieren (Signalisationshoheit bei Kanton da Gemeindestrasse 1. Klasse)
- Die genaue Ausgestaltung der Einmündungen Dammgärtli und Reussinsel im Zusammenhang mit der Fusswegführung ist mit dem Tiefbauamt, Bereich Mobilität der Stadt im weiteren Projektverlauf genauer zu prüfen.

# Abbildungsverzeichnis

Abb.: 01 Studienperimeter gem. Pflichtenheft «Städtebauliche Studie St. Karli-Brückenköpfe», Quelle: Stadt Luzern, Stadtplanung	5	Hintergrundplan: © OpenStreetMap contributors	16
Abb.: 02 Laufende Entwicklungen im und ausserhalb des Studienperimeters	7	Abb.: 23 Analyse Bauinventar	17
Abb.: 03 Ausschnitt Zukunftsbild Brückenköpfe «Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse, Schlussbericht», Quelle: Stadt Luzern, Stadtplanung	9	Abb.: 24 Analyse ISOS	17
Abb.: 04 Analyse Grossraum Luzern: Luzern mit Luzern Nord, Süd und Ost, Hintergrundplan: © OpenStreetMap contributors	10	Abb.: 25 Analyse Erdgeschossnutzungen	18
Abb.: 05 Analyse Topografie, Quelle: www.map.geo.admin.ch	10	Abb.: 26 Analyse Dichte	19
Abb.: 06 Perimeter 1899 Karten Abb. 06-09: Topografische Kartenwerke, Bundesamt für Landestopografie swisstopo	11	Abb.: 27 Analyse bauliche Hochpunkte	19
Abb.: 07 Perimeter 1913	11	Abb.: 28 Analyse motorisierter Individualverkehr, übergeordneter Massstab	20
Abb.: 08 Perimeter 1954	11	Abb.: 29 Analyse motorisierter Individualverkehr, Umgebung Perimeter	20
Abb.: 09 Perimeter 1976	11	Abb.: 30 Analyse Fuss- und Veloverkehr (Alltag), übergeordneter Massstab	21
Abb.: 10 Analyse Schollenstruktur, Quelle: www.map.geo.admin.ch	12	Abb.: 31 Analyse Fuss- und Veloverkehr, Umgebung Perimeter	21
Abb.: 11 Vorgefundene räumliche Situationen	13	Abb.: 32 Skizze mit Nutzungen Erdgeschoss	22
Abb.: 12 Analyse umliegende Näherholungsraume, Hintergrundplan: © OpenStreetMap contributors	14	Abb.: 33 Skizze Situation	23
Abb.: 13 Restflächen und Brachen	14	Abb.: 34 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF	24
Abb.: 14 Terrassenstruktur südliche Flussseite, Bild ©2021 Google	15	Abb.: 35 Fotos Arbeitsmodell	25
Abb.: 15 Terrassenstruktur nördliche Flussseite, Bild ©2021 Google	15	Abb.: 36 Skizze mit Nutzungen Erdgeschoss	26
Abb.: 16 Nördliche Flussseite mit Emmi	15	Abb.: 37 Skizze Situation	27
Abb.: 17 Blick Richtung Westen	15	Abb.: 38 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF	28
Abb.: 18 Analyse Reussufer mit Übergängen	15	Abb.: 39 Fotos Arbeitsmodell	29
Abb.: 19 Durchgang Bahn	16	Abb.: 40 Skizze mit Nutzungen Erdgeschoss	30
Abb.: 20 Ungenügende Durchgängigkeit des Reussuferwegs	16	Abb.: 41 Skizze Situation	31
Abb.: 21 Brücke St. Karli	16	Abb.: 42 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF	32
Abb.: 22 Analyse Übergänge Reuss und Bahndamm,		Abb.: 43 Fotos Arbeitsmodell	33
		Abb.: 44 Optionen Aufstockung Variante 01 - 03	34
		Abb.: 45 Schnitt durch die Reuss mit Höhenvergleich Aufstockung	34
		Abb.: 46 V01: Prägende Achsen	36
		Abb.: 47 V02: Scharnier mit Landmarken	36
		Abb.: 48 V03: Starke Teilidentitäten	36
		Abb.: 49 Bestvariante Nord	36
		Abb.: 50 Weiterentwicklung Süd 1& 2	36
		Abb.: 51 Vertiefungsvarianten Süd 1-3	36

Abb.: 52 Bestvariante nördliches Reussufer	37	Abb.: 80 Situationsplan	51
Abb.: 53 Südliches Reussufer:		Abb.: 81 Schnittlinien	52
Uferband (Vertiefungsvariante 01)	37	Abb.: 82 Schnitt A-A	52
Abb.: 54 Südliches Reussufer:		Abb.: 83 Schnitt B-B	52
Reusspark (Vertiefungsvariante 02)	37	Abb.: 84 Schnitt C-C	52
Abb.: 55 Südliches Reussufer:		Abb.: 85 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF	53
Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)	37	Abb.: 86 Erdgeschoss	54
Abb.: 56 Übersicht Massnahmen Verkehr	39	Abb.: 87 Regelgeschoss 1.-5. OG	54
Abb.: 57 Neue Lage Bushaltestelle	39	Abb.: 88 Untergeschoss	54
Abb.: 58 Rückbau Busspur	39	Abb.: 89 Erdgeschoss Mstb. 1-500	55
Abb.: 59 Fusswegnetz	40	Abb.: 90 Regelgeschoss Mstb. 1-500	55
Abb.: 60 Velowegnetz	40	Abb.: 91 Untergeschoss Mstb. 1-500	55
Abb.: 61 Einmünder Trottoirüberfahrt	41	Abb.: 92 Regelgeschoss Alternative 1 - Fokus	
Abb.: 62 Einmünder Trottoirüberfahrt Knotensichtweite	42	Familienwohnen Mstb. 1-500	56
Abb.: 63 Einmünder Fussgängerstreifen	43	Abb.: 93 Regelgeschoss Alternative 2 - Wohnungsmix	
Abb.: 64 Einmünder Fussgängerstreifen Knotensichtweite	44	Standard Mstb. 1-500	56
Abb.: 65 Vertiefungsbereich Verkehr: Südlicher Brückenkopf	45	Abb.: 94 Fotos Arbeitsmodell	57
Abb.: 66 Vertiefungsbereich Verkehr: Einfahrt Baselstrasse	45	Abb.: 95 Erdgeschoss	58
Abb.: 67 Bevorzugter Alternativstandort Parkplatz		Abb.: 96 Schnitt Reussinsel	58
Dammstrasse, Quelle: <a href="http://www.map.geo.admin.ch">www.map.geo.admin.ch</a>	45	Abb.: 97 Schnitt Dammgärtli	58
Abb.: 68 Standort Dammgärtli (nicht bevorzugt):		Abb.: 98 Situationsplan	59
Option Längsanordnung	45	Abb.: 99 Schnittlinien	60
Abb.: 69 Standort Dammgärtli (nicht bevorzugt):		Abb.: 100 Schnitt A-A	60
Option Queranordnung	45	Abb.: 101 Schnitt B-B	60
Abb.: 70 Schnittlinien	46	Abb.: 102 Schnitt C-C	60
Abb.: 71 Schnitt A-A	46	Abb.: 103 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF	61
Abb.: 72 Schnitt B-B	46	Abb.: 104 Erdgeschoss	62
Abb.: 73 Schnitt D-D	46	Abb.: 105 Regelgeschoss 1.-2. OG	62
Abb.: 74 Situationsplan	47	Abb.: 106 Regelgeschoss 3.-4. OG	62
Abb.: 75 Axonometrie mit ungefähren Angaben BGF	48	Abb.: 107 Dachgeschoss	62
Abb.: 76 Situationsplan	49	Abb.: 108 Untergeschoss	62
Abb.: 77 Erdgeschoss	50	Abb.: 109 Erdgeschoss Mstb. 1-500	63
Abb.: 78 Schnitt Reussinsel	50	Abb.: 110 Regelgeschoss 1.-2. OG Mstb. 1-500	63
Abb.: 79 Schnitt Dammgärtli	50	Abb.: 111 Regelgeschoss 3.-4. OG Mstb. 1-500	63

Abb.: 112 Dachgeschoss Mstb. 1-500	64	Abb.: 140 Vorschlag BZO: Uferband (Vertiefungsvariante 01)	79
Abb.: 113 Untergeschoss Mstb. 1-500	64	Abb.: 141 Vorschlag BZO: Reusspark (Vertiefungsvariante 02)	80
Abb.: 114 Fotos Arbeitsmodell	65	Abb.: 142 Vorschlag BZO: Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)	81
Abb.: 115 Erdgeschoss	66	Abb.: 143 Prüfung Eichenerhalt bei einer südliche Bebauung des Dammgärtlis	87
Abb.: 116 Schnitt Reussinsel	66	Abb.: 144 Zugangsstollen Ost (1.2) > Standort Astra	88
Abb.: 117 Schnitt Dammgärtli	66	Abb.: 145 Zugangsstollen West (1.7) > Standort Stadt	88
Abb.: 118 Situationsplan	67	Abb.: 146 Zugangsstollen Ost (1.2) > Standort Astra	89
Abb.: 119 Schnittlinien	68	Abb.: 147 Zugangsstollen West (1.7) > Standort Stadt	89
Abb.: 120 Schnitt A-A	68	Abb.: 148 Erdgeschoss	90
Abb.: 121 Schnitt B-B	68	Abb.: 149 Regelgeschoss 1.-5. OG	90
Abb.: 122 Schnitt C-C	68	Abb.: 150 Untergeschoss	90
Abb.: 123 Axonometrie mit Angaben Geschossfläche GF	69	Abb.: 151 Erdgeschoss	91
Abb.: 124 Erdgeschoss	70	Abb.: 152 Regelgeschoss 1.-5. OG	91
Abb.: 125 Regelgeschoss 1.-5. OG	70	Abb.: 153 Untergeschoss	91
Abb.: 126 Untergeschoss	70	Abb.: 154 Erdgeschoss	92
Abb.: 127 Erdgeschoss Mstb. 1-500	70	Abb.: 155 Regelgeschoss 1.-4. OG	92
Abb.: 128 Regelgeschoss Mstb. 1-500	70	Abb.: 156 Dachgeschoss	92
Abb.: 129 Untergeschoss Mstb. 1-500	70	Abb.: 157 Untergeschoss	92
Abb.: 130 Fotos Arbeitsmodell	71	Abb.: 158 Erdgeschoss	93
Abb.: 131 Auszug Konzept Autoparkierung, März 2020, Stadt Luzern	72	Abb.: 159 Regelgeschoss 1.-4. OG	93
Abb.: 132 Auszug Konzept Autoparkierung, März 2020, Stadt Luzern	73	Abb.: 160 Dachgeschoss	93
Abb.: 133 Nachweis Parkierung Uferband (Bestvariante 01)	74	Abb.: 161 Untergeschoss	93
Abb.: 134 Nachweis Parkierung Reusspark (Bestvariante 02)	74	Abb.: 162 Erdgeschoss	94
Abb.: 135 Nachweis Parkierung Reusspark plus Dammgärtli (Bestvariante 03)	74	Abb.: 163 Regelgeschoss 1.-5. OG	94
Abb.: 136 Bestvariante Uferband, Blick von der Kirchenterrasse	75	Abb.: 164 Untergeschoss	94
Abb.: 137 Bestvariante Reusspark, Blick von der Kirchenterrasse	76	Abb.: 165 Erdgeschoss	95
Abb.: 138 Bestvariante Reusspark plus Dammgärtli, Blick von der Kirchenterrasse	77	Abb.: 166 Regelgeschoss 1.-5. OG	95
Abb.: 139 Auszug BZO Stadt Luzern, Quelle: <a href="https://map.stadt Luzern.ch/citymap/bzo.aspx">https://map. stadt Luzern.ch/citymap/bzo.aspx</a>	78	Abb.: 167 Untergeschoss	95

# Anhang

## Beilagen

### SITUATIONSPLAN UFERBAND (VERTIEFUNSVARIANTE 01)

Hosoya Schaefer Architects AG, S2L Landschaftsarchitekten  
22.09.2021

### SITUATIONSPLAN REUSSPARK (VERTIEFUNSVARIANTE 02)

Hosoya Schaefer Architects AG, S2L Landschaftsarchitekten  
22.09.2021

### SITUATIONSPLAN REUSSPARK PLUS DAMMGÄRTLI (VERTIEFUNSVARIANTE 03)

Hosoya Schaefer Architects AG, S2L Landschaftsarchitekten  
22.09.2021

### FORMBLÄTTER FLÄCHEN

Hosoya Schaefer Architects AG  
22.09.2021

## Eichenerhalt

Der Erhalt der Eiche spielte in der vorliegenden Studie eine zentrale Rolle. Dabei wurde auch die Option einer Bebauung im Süden der Eiche, parallel zum Bahndamm, geprüft. Diese wurde im Verlaufe der Studie verworfen, da die Überlebenschancen der Eiche als zu gering eingeschätzt werden. Es wurde entschieden, bei einer auf einen langen Gebäuderiegel beim Dammgärtli zu verzichten (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die für den Freiraum notwendigen Beläge wären innerhalb der CRZ (Critical Root Zone) von 17.82 m Durchmesser zu liegen gekommen. Zusätzlich hätte die Verschattung des neuen Gebäudes einen Erhalt des Baumes erschwert und den Wasserhaushalt wesentlich beeinträchtigt.

Die Möglichkeit eines Versetzens der Eiche wurde nicht geprüft. Erfahrungen aus anderen Projekten (z.B. Rotbuche Schlieren) zeigen, dass Bäume ab einer gewissen Grösse mittelfristig kaum Überlebenschancen haben. Das Versetzen steht zudem einem sehr grossen finanziellen und energetischen Aufwand gegenüber.

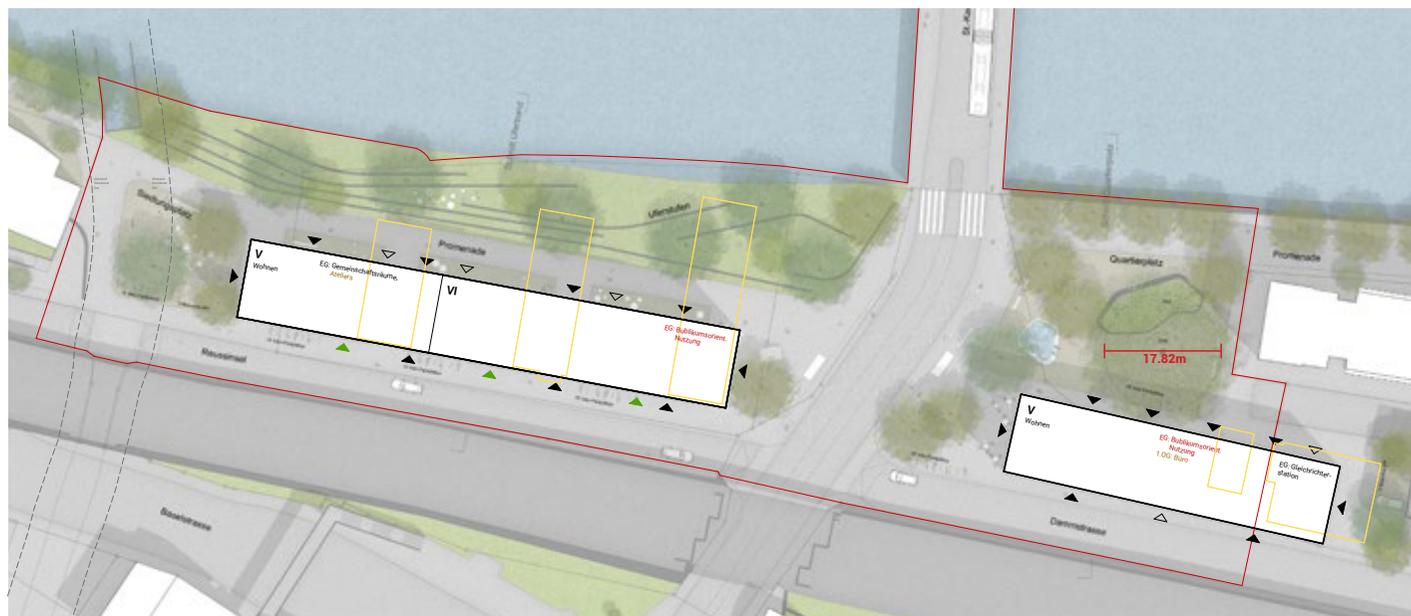
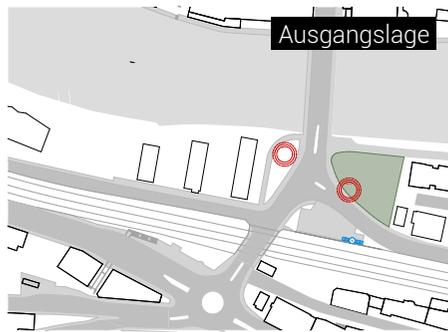


Abb.: 143 Prüfung Eichenerhalt bei einer südliche Bebauung des Dammgärtlis

# Vorläufige Etappierungs Ideen Uferband (Vertiefungsvariante 01) Stand 25. Mai 2021

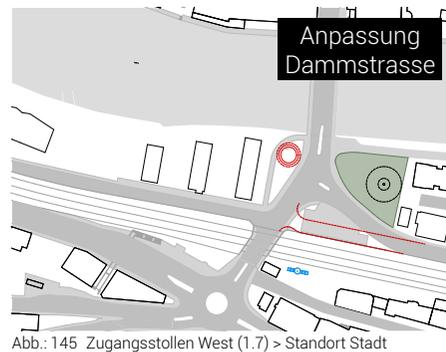
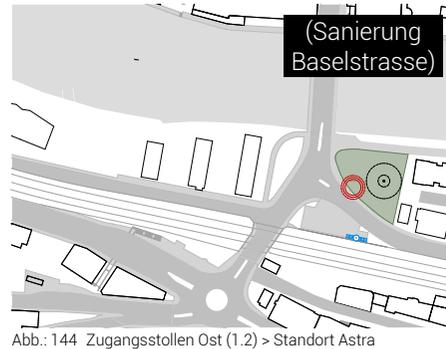
2021:  
ZUSTAND HEUTE



## LEGENDE

- Spiel- und Aufenthaltsfläche
- Installationsfläche Bypass
- Zugangsstollen
- Eiche (mit CRZ und TPZ)
- Sammelstelle Entsorgung

2023-2025:  
SANIERUNG BASELSTRASSE



2025-2037:  
BAU BYPASS



AB 2037:  
ENDZUSTAND



## ZUGANGSSTOLLEN OST > STANDORT ASTRA

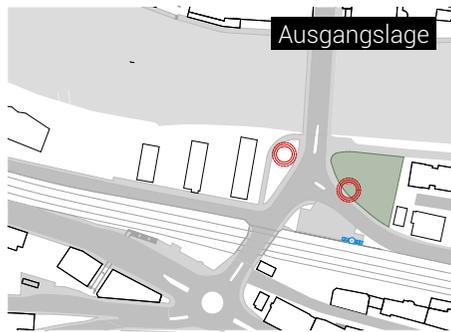
- Lange Zeit schwierige Auffindbarkeit Spielplatz (AXA)
- /+ Möglichkeit für späte Umlegung Dammstrasse, aber nicht zwingend (bei mittelfristigem Erhalt Dammstrasse einspurige Sperrung notwendig)
- /+ Erster Neubau nach Abriss Gebäude Reussinsel erstellbar

## ZUGANGSSTOLLEN WEST > STANDORT STADT

- Rückbau Gebäude Reussinsel in Teilen
- /+ Frühe Umlegung Dammstrasse
- /+ Erster Neubau nach Umlegung Dammstrasse erstellbar
- + Dammgärtli durchgehend nutzbar

# Vorläufige Etappierungsideen Reusspark (Vertiefungsvariante 02) Stand 25. Mai 2021

2021:  
ZUSTAND HEUTE



2023-2025:  
SANIERUNG BASELSTRASSE

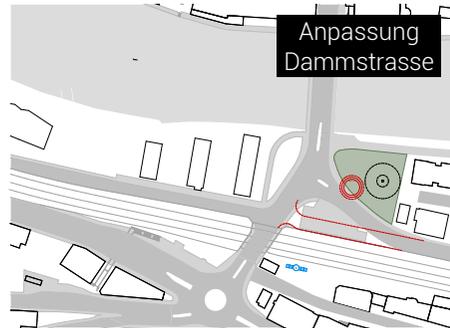
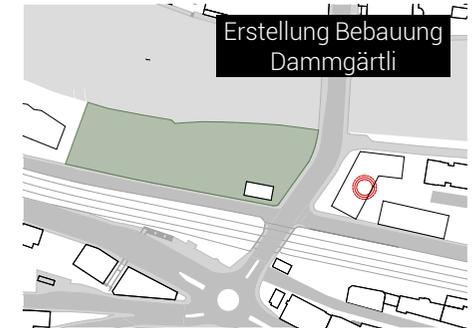


Abb.: 146 Zugangsstollen Ost (1.2) > Standort Astra

2025-2037:  
BAU BYPASS



AB 2037:  
ENDZUSTAND



Anpassung  
Dammstrasse

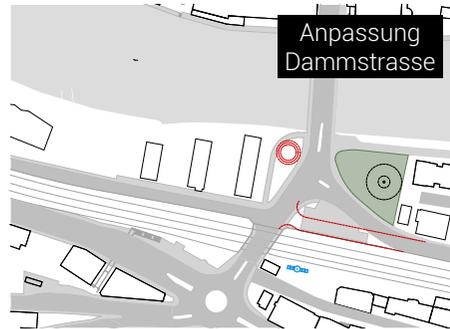
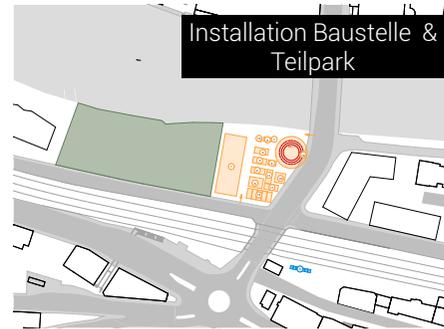


Abb.: 147 Zugangsstollen West (1.7) > Standort Stadt

Installation Baustelle &  
Teilpark



Fertigstellung Park &  
Bebauung Reussinsel



LEGENDE

- Spiel- und Aufenthaltsfläche
- Installationsfläche Bypass
- Zugangsstollen
- Eiche (mit CRZ und TPZ)
- Sammelstelle Entsorgung

ZUGANGSSTOLLEN OST > STANDORT ASTRA

- /+ Frühe Umlegung Dammstrasse
- /+ Neubau Brückenkopf erst nach Fertigstellung Bypass erstellbar (Integration Zugangsstollen in Gebäude)
- + Frühe Erstellung Park
- Kein gemeinnütziger Wohnraum

ZUGANGSSTOLLEN WEST > STANDORT STADT

- Adressierung Park lange durch Baustelle versperrt (Zwischennutzung denkbar)
- /+ Frühe Erstellung Teilpark
- /+ Frühe Umlegung Dammstrasse
- + Alle Neubauten bereits nach Umlegung Dammstrasse erstellbar

# Flächenspiegel Uferband (Vertiefungsvariante 01)



Abb.: 148 Erdgeschoss



Abb.: 149 Regelgeschoss 1.-5. OG

Abb.: 150 Untergeschoss

FLÄCHEN GEM. SIA 416

- GF Wohnen o.i.
- GF Gewerbe/Büro o.i.
- GF Allgemein  
(Lager, Technik, etc.)



Abb.: 151 Erdgeschoss

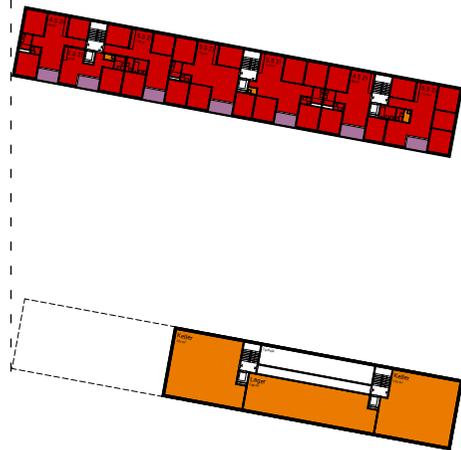


Abb.: 152 Regelgeschoss 1.-5. OG

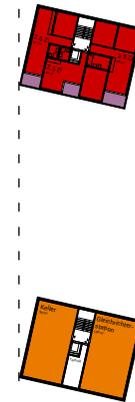


Abb.: 153 Untergeschoss

FLÄCHEN GEM. SIA 416

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Aussenfläche
- weitere

# Flächenspiegel Reusspark (Vertiefungsvariante 02)



Abb.: 154 Erdgeschoss



Abb.: 155 Regelgeschoss 1.-4. OG

Abb.: 156 Dachgeschoss

Abb.: 157 Untergeschoss

FLÄCHEN GEM. SIA 416

- GF Wohnen o.i.
- GF Gewerbe/Büro o.i.
- GF Allgemein  
(Lager, Technik, etc.)



Abb.: 158 Erdgeschoss

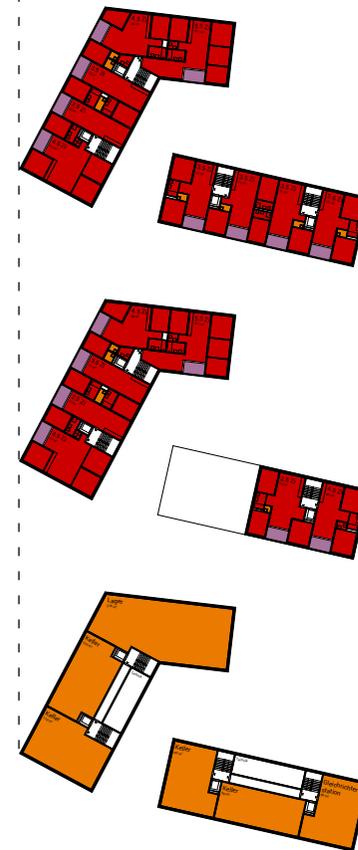


Abb.: 159 Regelgeschoss 1.-4. OG

Abb.: 160 Dachgeschoss

Abb.: 161 Untergeschoss

FLÄCHEN GEM. SIA 416

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Aussenfläche
- weitere

# Flächenspiegel Reusspark plus Dammgärtli (Vertiefungsvariante 03)



Abb.: 162 Erdgeschoss

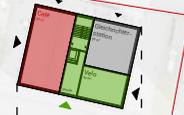


Abb.: 163 Regelgeschoss 1.-5. OG

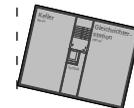


Abb.: 164 Untergeschoss

FLÄCHEN GEM. SIA 416

- GF Wohnen o.i.
- GF Gewerbe/Büro o.i.
- GF Allgemein  
(Lager, Technik, etc.)



Abb.: 165 Erdgeschoss



Abb.: 166 Regelgeschoss 1.-5. OG



Abb.: 167 Untergeschoss

FLÄCHEN GEM. SIA 416

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Aussenfläche
- weitere

SPL

## **städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe**

### **Mitwirkungsbericht**

Luzern, 15. Dezember 2021



Stadt Luzern  
Stadtplanung  
Raumstrategie und Wohnraumpolitik  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 81 41  
E-Mail: [jonas.baum@stadtluzern.ch](mailto:jonas.baum@stadtluzern.ch)  
[www.stadtplanung.stadtluzern.ch](http://www.stadtplanung.stadtluzern.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Dank an die Mitwirkenden .....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ausgangslage.....	4
2.2	Schlussvariante nördlicher Brückenkopf .....	5
2.3	südlicher Brückenkopf .....	6
2.3.1	Variante «Uferband» .....	6
2.3.2	Variante «Reusspark» .....	7
2.3.3	Variante «Reusspark plus Dammgärtli» .....	7
2.4	Verkehr .....	8
<b>3</b>	<b>Mitwirkungsergebnisse</b> .....	<b>9</b>
3.1	Informationsanlass .....	9
3.1.1	Rückmeldungen.....	9
3.2	Dialog Luzern .....	10
3.2.1	Variantenentscheid.....	11
3.2.2	Variante «Uferband» .....	11
3.2.3	Variante «Reusspark» .....	12
3.2.4	Variante «Reusspark plus Dammgärtli» .....	13
3.2.5	Allgemeine Rückmeldungen.....	14
<b>4</b>	<b>Schlussfolgerungen</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>16</b>

# 1 Einleitung

2020 hat der Stadtrat ein Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse erarbeiten lassen. In der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden die Wünsche und Zielvorstellungen der Quartierbevölkerung aufgenommen und festgehalten. Dabei wurden unter anderem die Gestaltung sowie die Zugänglichkeit der Freiräume, der Verkehr und das Zusammenleben im Quartier thematisiert. Als weiterer Schritt wurden im Entwicklungskonzept unterschiedliche Fokusgebiete festgelegt, welche für die weitere Entwicklung im Quartier genauer betrachtet werden sollten. Eines dieser Fokusgebiete sind die St.-Karli-Brückenköpfe. Für dieses Gebiet liess der Stadtrat eine [städtebauliche Studie](#) erarbeiten, in welcher verschiedene Entwicklungsvarianten aufgezeigt werden. Diese Varianten bildeten die Ausgangslage für die Mitwirkung. Ziel der Mitwirkung war es ein Stimmungsbild aus der Bevölkerung zu den ausgearbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten abzuholen und Rückmeldungen in die künftigen Planungsschritte miteinzubeziehen.

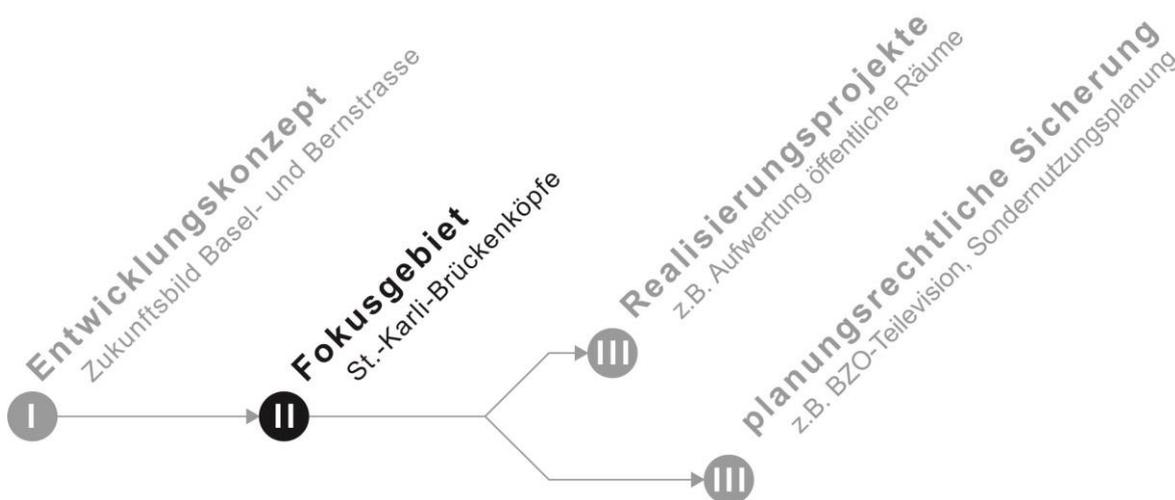


Abbildung 1: Zeitplan und weiteres Vorgehen des Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse

## 1.1 Dank an die Mitwirkenden

Der Stadtrat bedankt sich bei allen Teilnehmenden für Ihr Engagement und Interesse an der zukünftigen Entwicklung der St.-Karli-Brückenköpfe. Das eingebrachte Wissen und die Hinweise seitens der Quartierbevölkerung, Vereine, Gewerbetreibenden, Grundeigentümerinnen und -eigentümern, Schulklassen sowie weiteren Interessierten bilden eine Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets.

## 2 Städtebauliche Studie St.-Karli-Brückenköpfe

Die städtebauliche Studie der St.-Karli-Brückenköpfe war die Grundlage für die digitale und physische Mitwirkung. Aufgrund dieser Erkenntnisse konnte die interessierte Bevölkerung Rückmeldung und Wünsche für die weitere Entwicklung eingeben. Im folgenden sind die Ergebnisse dieser Studie kurz zusammengefasst.

### 2.1 Ausgangslage

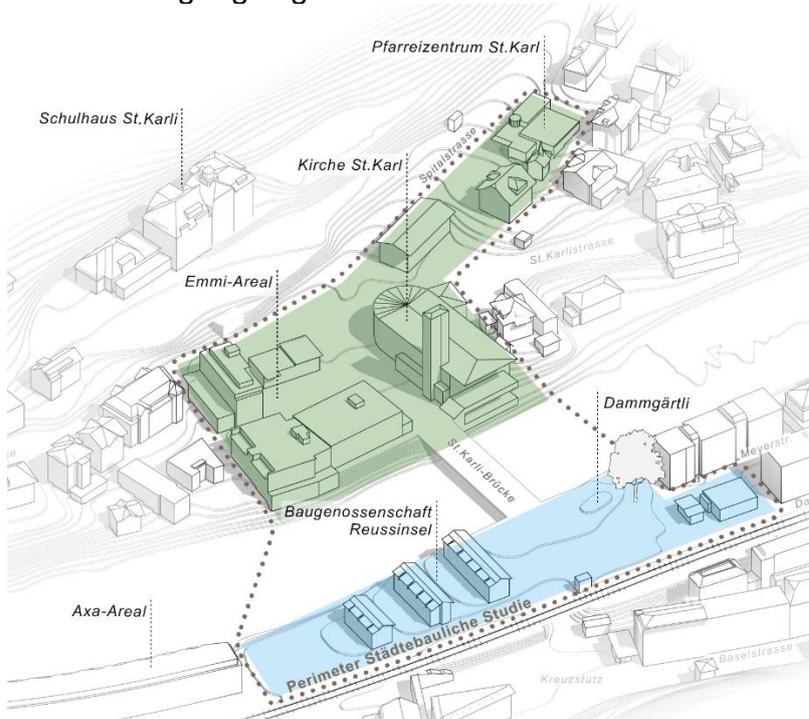


Abbildung 2: Bestandssituation am nördlichen (grün) und am südlichen Brückenkopf (blau)

Der Betrachtungsraum für die städtebauliche Studie kann in zwei Teilräume unterteilt werden. Grün eingefärbt ist der nördliche Brückenkopf, während der südliche Brückenkopf auf der Abbildung blau eingefärbt ist. Auf der nördlichen Seite der St.-Karli-Brücke befindet sich die Kirche St. Karl mit den dahinterliegenden Pfarreigebäuden. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der St. Karl Kirche ist das Emmi Areal. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es von diesen Grundstücken aus keinen direkten Zugang zum Uferweg an der Reuss.

Am südlichen Ende des St.-Karli-Brückenkopfs ist das Dammgärtli und die Wohnhäuser der Baugenossenschaft Reussinsel. Beide Grundstücke gehören der Stadt Luzern. Der aktuelle Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Reussinsel läuft Ende 2023 aus. Deshalb besteht die Möglichkeit auf dem Grundstück Reussinsel etwas Neues zu gestalten. Das Dammgärtli auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist ein wichtiger Frei- und Aufenthaltsraum für das Quartier Basel- und Bernstrasse. In diesem mit Freiraum unterversorgten Gebiet, wird das Dammgärtli besonders rege genutzt. Die alte Eiche (130-170 Jahre) steht inmitten des Dammgärtli und ist ein wichtiges Identifikationsmerkmal.

Aufbauend auf den Ergebnissen aus dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse und einer städtebaulichen Analyse des Bearbeitungsperimeters wurden acht Leitsätze zur weiteren Entwicklung festgehalten. Aufbauend auf diesen Leitsätzen arbeitete das Planungsteam eine Schlussvariante für den nördlichen Brückenkopf und zwei unterschiedliche Entwicklungsvarianten für den südlichen Brückenkopf aus. Rückmeldungen aus dem Stadtrat führten zu einer dritten Variante – «Reusspark plus Dammgärtli».

## 2.2 Schlussvariante nördlicher Brückenkopf

In der städtebaulichen Studie wurde für dieses Gebiet eine Schlussvariante ausgearbeitet, welche zum Ziel hat, mögliche Verdichtungspotentiale mit einer hohen städtebaulichen Qualität, Aufwertungspotentiale mit Bezug zur Reuss und eine gute Verkehrsführung aufzuzeigen. Diese Schlussvariante ist aus verschiedenen Teilvarianten entstanden und ist mit der möglichen Entwicklung am südlichen Brückenkopf abgestimmt. Es bleibt zu beachten, dass die Bebauung von den privaten Grundstückbesitzern abhängig ist und dass es sich bei der Schlussvariante um ein mögliches Entwicklungsszenario handelt.

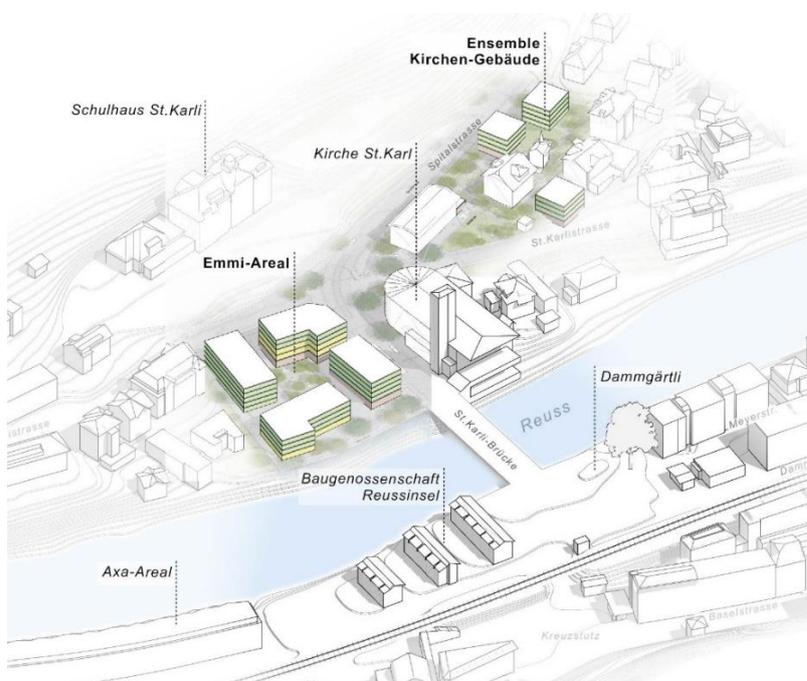


Abbildung 3: Illustration der Schlussvariante nördlicher Brückenkopf aus der städtebaulichen Studie

Das Areal der Emmi soll schrittweise zu einem Wohn- und Arbeitsareal verdichtet werden. In Anlehnung an die Geschichte des Emmi Areals soll ein werkhofartiger Platz im Innern der Bebauung entstehen. Zur Reuss hin soll eine breite Ufertreppe einen öffentlichen Freiraum am Fluss schaffen und das Fusswegnetz entlang des rechten Reussufers verbessern.

Das Areal der Pfarrei St. Karl soll im Gegensatz zur Emmi nur punktuell verdichtet werden und bestehende Gebäude sollen in die neue Struktur gut eingebunden werden. Dabei sollen die öffentlichen Nutzungen im Bereich der Kreuzung Spitalstrasse und St. Karlistrasse angesiedelt werden, womit die Quartierzentrumfunktionen auf dem nördlichen Brückenkopf gestärkt werden können. Diese Entwicklung soll ebenfalls mit verkehrlichen Massnahmen unterstützt werden. Im hinteren Teil des Areals, sind neue Wohnbauten denkbar. Im ganzen Bereich des nördlichen Brückenkopfs sollen die Zugänglichkeit und die Wegnetze durch die Areale verbessert werden.

## 2.3 südlicher Brückenkopf

Das Gebiet am südlichen Brückenkopf wurden vertieft betrachtet, da sowohl die Reussinsel wie auch das Dammgärtli im Besitz der Stadt Luzern sind und die Stadt hier Handlungsspielraum in der weiteren Entwicklung besitzt. Dabei sind drei Entwicklungsvarianten – Uferband, Reusspark, Reusspark plus Dammgärtli – entstanden. In allen drei Varianten soll hochwertiger Freiraum entstehen, wobei die Zugänglichkeit zur Reuss ermöglicht, der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden soll. Die drei Varianten werden im nachfolgenden kurz vorgestellt.

### 2.3.1 Variante «Uferband»

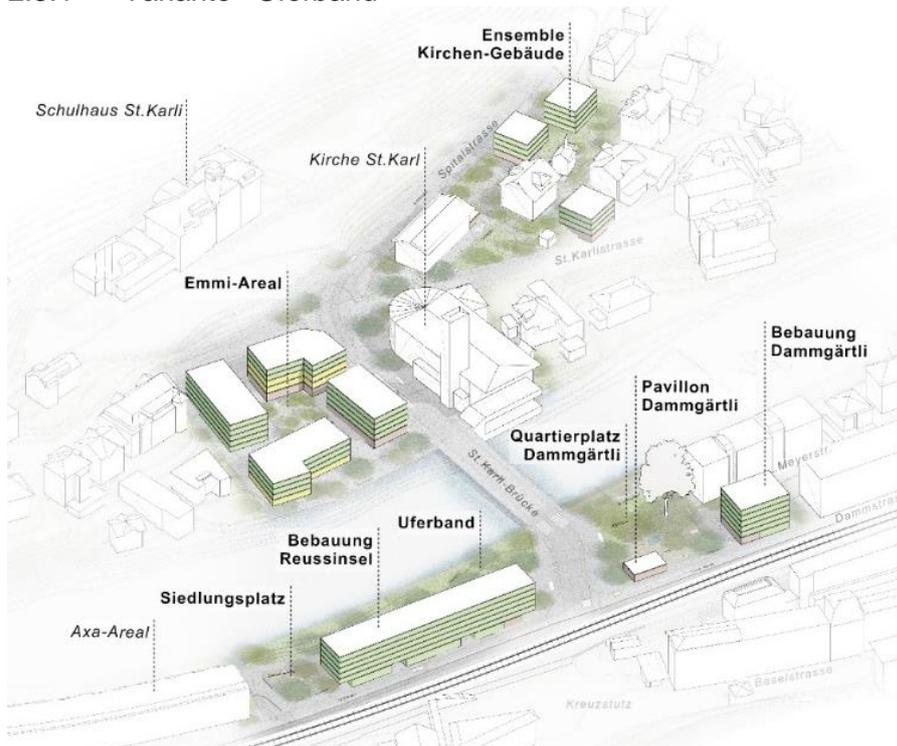


Abbildung 4: Illustration der Variante «Uferband»

In der Variante «Uferband» soll die bestehende Längsbebauung aufgenommen und weitergeführt werden. Mit dieser Bauweise können rund 50 gemeinnützige Wohnungen entlang der Reuss realisiert werden. Dabei soll das Uferband zu einer Promenade mit Aufenthaltsmöglichkeiten ausgestaltet werden. Auf der anderen Strassenseite soll das heutige Dammgärtli zu einem grosszügigen Quartierplatz mit einem Kinderspielplatz ausgebaut werden. Die bereits bestehende Eiche soll als zentraler Bestandteil des Platzes erhalten bleiben.

### 2.3.2 Variante «Reusspark»

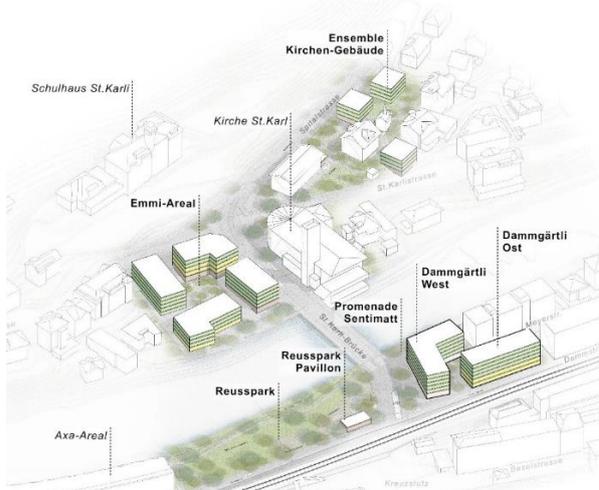


Abbildung 5: Illustration der Variante «Reusspark»

In dieser Variante soll auf der Reussinsel ein grosszügiger Park entlang der Reuss entstehen. Der Park soll einen vielseitig nutzbaren und grosszügigen Freiraum bereitstellen. Denkbar ist unter anderem ein Pavillon mit öffentlich zugänglichen Nutzungsmöglichkeiten. Währenddessen soll auf dem Dammgärtli gemeinnütziger Wohnraum mit rund 40 Wohnungen entstehen. Mit dem Eckgebäude wird das Gebiet Sentimatt abgeschlossen. In dieser Variante könnte die alte Eiche auf dem Dammgärtli nicht erhalten werden.

### 2.3.3 Variante «Reusspark plus Dammgärtli»

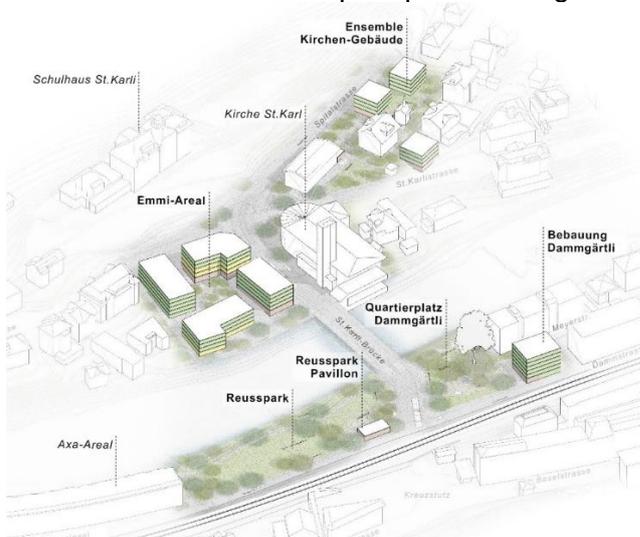


Abbildung 6: Illustration der Variante «Reusspark plus Dammgärtli»

Mit der Variante Reusspark plus Dammgärtli soll ein grosser zusammenhängender Freiraum über den gesamten südlichen Brückenkopf geschaffen werden, bestehend aus zwei sich ergänzenden Bereichen. Auf der einen Seite ist der Reusspark ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem öffentlichen Charakter. Auf der anderen Seite stellt das Dammgärtli einen verwunschenen und schattigen Quartiergarten mit einem Kinderspielplatz dar. Ein Punktbau soll das Dammgärtli ergänzen, wobei die heutigen zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel mit der gleichen Anzahl Wohnungen kompensiert werden können.

## 2.4 Verkehr

Die verkehrlichen Massnahmen sollen dazu beitragen, dass die Aufenthaltsqualität der Strassenräume gesteigert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmende verbessert werden kann. Dabei sollen die einzelnen Massnahmen aufeinander abgestimmt werden, damit über beide Brückenköpfe hinweg ein gesamtheitliches Verkehrskonzept geschaffen werden kann. Das Verkehrskonzept soll für alle Varianten gleich funktionieren.

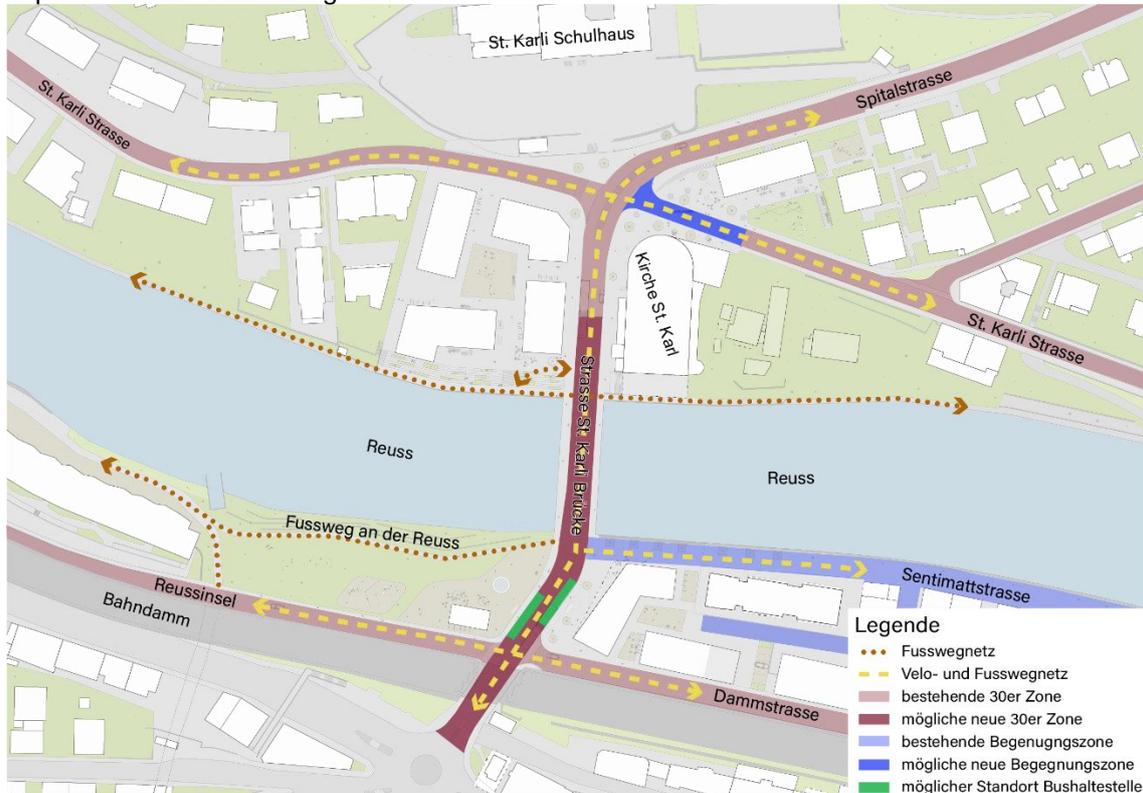


Abbildung 7: Illustration der verkehrlichen Massnahmen

Die bereits bestehende Tempo 30 Zone auf der Spitalstrasse soll neu über die St.-Karli-Brücke bis hin zum Kreisel Kreuzstutz ausgeweitet werden. Dieses neue Temporegime soll dazu beitragen, dass die Querungsmöglichkeiten für zu Fuss Gehende und für Velofahrende verbessert werden. Zudem soll diese Massnahme zu einer höheren Schulwegsicherheit beitragen. Weiter soll ein engmaschiges Fussgängernetz das Gebiet der St.-Karli-Brückenköpfe durchziehen. Dabei sind die Reussufer auf beiden Seiten durchgängig begehbar und gut erreichbar. Mit dem Verkehrsregime ist zudem vorzusehen, dass die Bushaltestellen neu auf dem Brückenkopf anzuordnen sind. Diese Massnahme soll ermöglichen, dass die Bushaltestellen grosszügiger und einladender gestaltet werden können, zugleich können Synergien mit den vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen genutzt werden.

Festzuhalten ist, dass die verkehrlichen Massnahmen mit den involvierten Partnern wie mit dem Kanton Luzern und dem VVL in weiteren Planungsschritten vertieft ausgearbeitet werden müssen.

## 3 Mitwirkungsergebnisse

### 3.1 Informationsanlass



Am 09. November 2021 führte die Dienstabteilung Stadtplanung Luzern einen Informationsanlass zur geplanten Gebietsentwicklung St.-Karli-Brückenköpfe durch. Am Informationsanlass wurden die unterschiedlichen Entwicklungsvarianten vorgestellt. Danach bestand die Möglichkeit Fragen zur Präsentation zu stellen und im anschliessenden Apéro konnten Rückmeldungen eingebracht werden.

#### 3.1.1 Rückmeldungen

An den Informationsanlass kamen rund 40 Personen. Zusätzlich zu den Rückmeldungen am Apéro wurden die Teilnehmer/innen gebeten die Umfrage zu den Entwicklungsvarianten auf Dialog Luzern auszufüllen. Daher werden hier vor allem Rückmeldungen aufgeführt, welche über die Umfrageergebnisse auf Dialog Luzern hinausgehen. So wurde beispielsweise eingebracht, dass die Schulraumplanung in der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen ist. Mit der Entwicklung am nördlichen Brückenkopf würden viele neue Wohnungen hinzukommen und die Schulräumlichkeiten im St. Karli sind heute schon grösstenteils in Gebrauch. Des Weiteren wurde nach dem denkmalpflegerischen Wert der Überbauung Reussinsel gefragt und eine Entwicklung mit dem Bestand gewünscht.

In Bezug auf den zu entstehenden Freiraum wurde vor allem der Wunsch nach sozialer Kontrolle und Mitsprache im weiteren Verlauf eingebracht. Einige Teilnehmenden befürchteten, dass der neue Freiraum ohne soziale Kontrolle abends gefährlich werden könnte und daher eine Bespielung des Raums zwingend ist. Im Allgemeinen wurden auch Fragen nach der genauen Ausgestaltung

des Freiraums gestellt und ein Interesse des weiteren Einbezugs bei der Gestaltung wurde eingebracht.

Zur Qualität der möglichen neuen Wohnungen auf dem südlichen Brückenkopf wurden von den Anwohnern Bedenken aufgrund der schattigen Lage geäußert. Die Grundstücke Reussinsel und Dammgärtili haben insbesondere in der Winterzeit kaum Sonneneinstrahlung aufgrund des naheliegenden Sonnenbergs.

In Bezug auf den Verkehr wurde einerseits das Anliegen eingebracht, dass das Gebiet um den Kreuzstutz gut an die Stadt angebunden wird und es wurde gewünscht, dass die geplante S-Bahn-Haltestelle in der weiteren Planung berücksichtigt wird. Andererseits wurden Bedenken gegenüber dem Kreuzplatz geäußert. Einige befürchteten, dass der Busverkehr (Linie 9) aufgrund der steilen Abzweigung von der Spitalstrasse auf die St. Karlstrasse zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen auf dem Kreuzplatz führen könnte.

### 3.2 Dialog Luzern

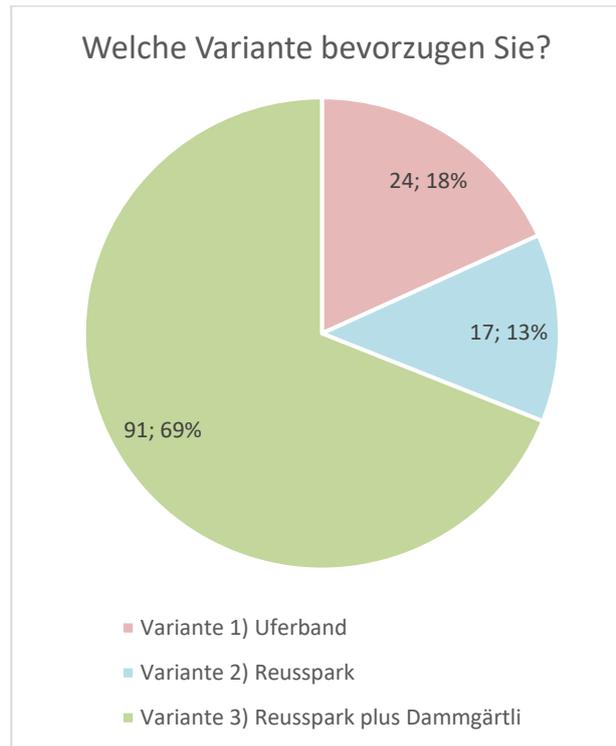
Auf der Partizipationsplattform Dialog Luzern war es möglich sich vom 22. Oktober 2021 bis am 30. November 2021 über den Projektstand der Gebietsentwicklung St.-Karli-Brückenköpfe zu informieren und in einer Umfrage Rückmeldungen einzubringen. In der Umfrage musste zuerst eine bevorzugte Variante (siehe dazu Kap. 2.3) gewählt werden, bevor aufgrund dieser Entscheidung zwei weitere Fragen freigeschaltet wurden. Eine dieser weiteren Fragen versuchte die Vorzüge der bevorzugten Variante zu ermitteln, während die andere nach den Nachteilen der nicht gewählten Varianten fragte. Von den Teilnehmenden konnten drei Antworten zu den Vorteilen ausgewählt werden und zwei Antworten welche gegen anderen Varianten sprechen. Im Anschluss an diese Fragen bestand die Möglichkeit textlich allgemeine Rückmeldungen zur Gebietsentwicklung einzubringen.

An der Umfrage auf Dialog Luzern nahmen insgesamt 133 Personen teil. Zusätzlich zu den drei vorgegebenen Fragen, welche von allen Teilnehmer/innen vollständig ausgefüllt wurden, wurden noch 33 allgemeine Rückmeldungen erfasst. Diese allgemeinen Rückmeldungen sind anonymisiert im Anhang (siehe dazu Kap. 6) festgehalten.

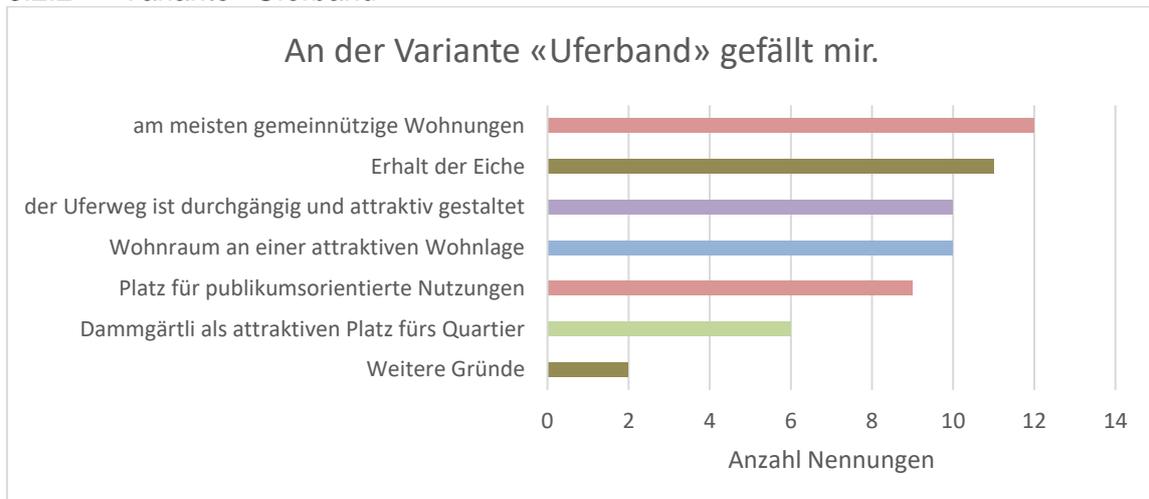
### 3.2.1 Variantenentscheid

Eine grosse Mehrheit (fast 70%) der Teilnehmenden sprach sich für die Variante 3) «Reusspark plus Dammgärtli» aus, während sich vergleichsweise wenige die Varianten «Uferband» (18%) und «Reusspark» (13%) bevorzugten. Damit wurde die Variante mit den grössten Freiraumflächen klar vor den zwei Varianten mit zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen präferiert.

Dies bedeutet auch, dass 91 Teilnehmende die Folgefragen zur Variante «Reusspark plus Dammgärtli» beantworten konnten, während 24 mit jenen zum «Uferband» und 17 zum «Reusspark» konfrontiert wurden.



### 3.2.2 Variante «Uferband»

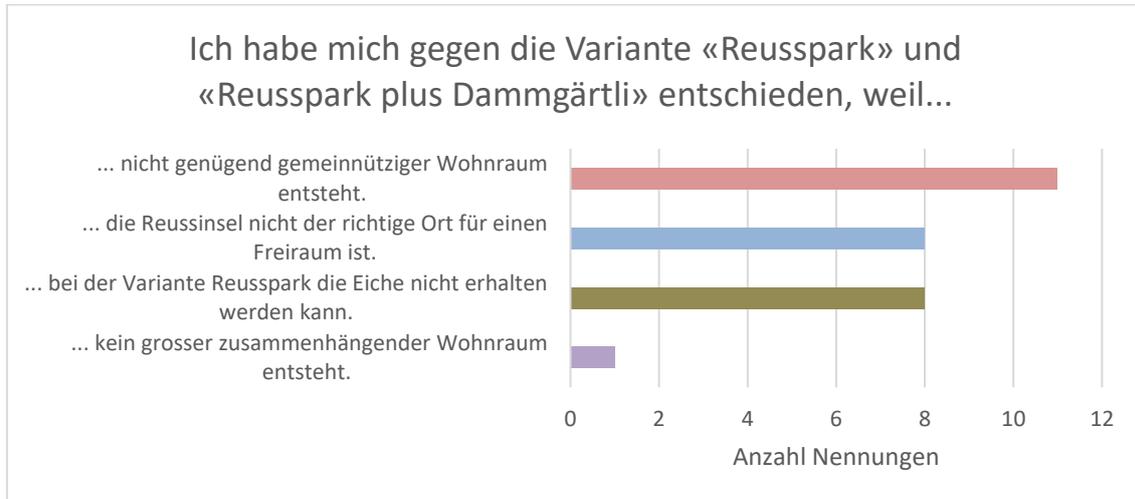


[pro Teilnehmer/in konnten drei Antworten ausgewählt werden]

Insgesamt 24 Personen beantworteten die Fragen zur Variante «Uferband». Auf die Frage, welche Gründe in Bezug auf die Variante «Uferband» überzeugen, unterschieden sich die Antworten nur um wenige Nennungen. Immerhin der Hälfte (12 von 24) gefiel an dieser Variante, dass sie am meisten gemeinnützigen Wohnraum ermöglicht. Noch elf Personen empfanden den Erhalt der Eiche als positiven Grund und jeweils zehn Personen schätzten den Wohnraum an einer attraktiven Wohnlage und die Gestaltung des Uferwegs. Weiteren neun Personen gefiel der Platz für die publikumsorientierten Nutzungen wie Cafés oder Läden.

Einzig die Gestaltung des Dammgärtlis als attraktiver Platz fürs Quartier fällt im Vergleich zu den anderen Antworten etwas ab. Sechs Personen gaben ihn als Überzeugungsgrund an. Und zwei

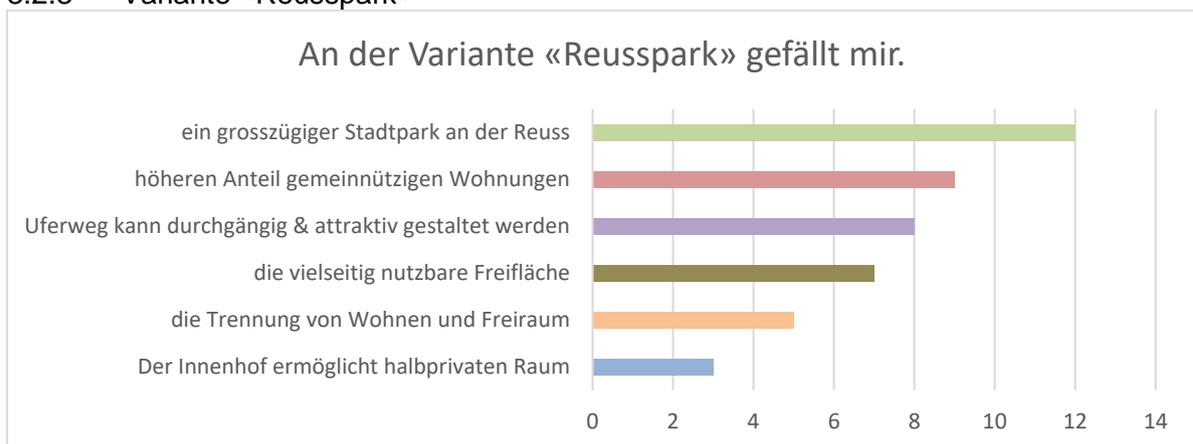
Personen brachten eigene Gründe für ihre Entscheidung ein, wobei eine Person vor allen den Wunsch nach gemeinnützigen Wohnungen verstärkt einbrachte und einer anderen die vorgesehene Bebauung als guten Lärmriegel für die Uferpromenade gefällt.



[pro Teilnehmer/in konnten zwei Antworten ausgewählt werden]

Bei den Gründen gegen die anderen zwei Varianten entsteht ein klareres Bild. Hier sticht vor allem der Wunsch nach mehr gemeinnützigem Wohnraum hervor. Ungefähr die Hälfte (11) wünschen sich bei den anderen Varianten mehr gemeinnützigem Wohnraum. Gegen die Variante «Reusspark» spricht für einige (8), dass die Eiche nicht erhalten werden kann. Wiederum acht Leute sprechen sich gegen beide Varianten aus, weil die Reussinsel nicht der richtige Ort für einen Freiraum ist. Und nur eine Person hat sich gegen die anderen Varianten entschieden, weil kein grosser zusammenhängender Freiraum entsteht. Bei dieser Frage gingen keine weiteren Gründe ein.

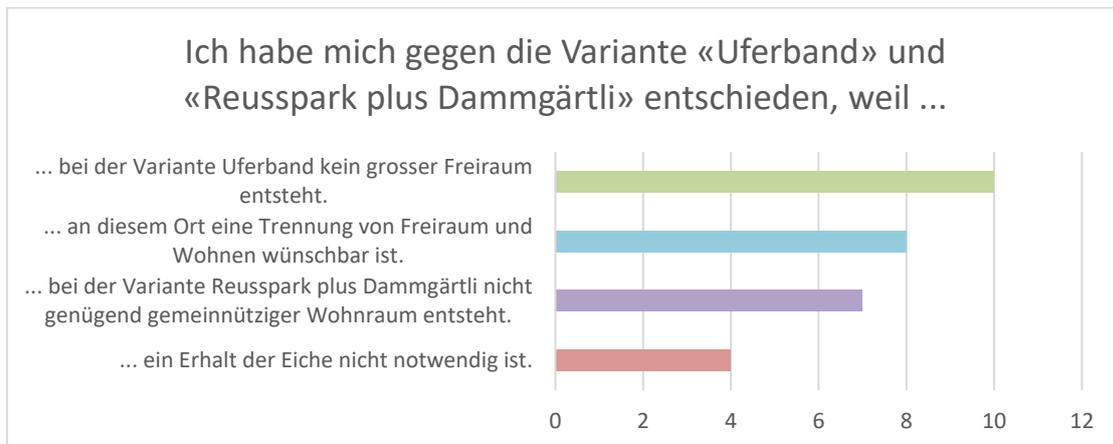
### 3.2.3 Variante «Reusspark»



[pro Teilnehmer/in konnten drei Antworten ausgewählt werden]

An der Variante «Reusspark» überzeugte vor allem der grosszügige Stadtpark an der Reuss. Von den 17 Teilnehmenden, welche diese Variante bevorzugten, gaben zwölf an, dass ihnen der «Reusspark» an dieser Variante gefällt. Ausserdem waren wichtige Argumente für diese Variante, dass ein höherer Anteil gemeinnütziger Wohnungen ermöglicht wird (9), der Uferweg durchgängig und attraktiv gestaltet werden kann (8) und das vielseitig nutzbare Freiflächen entstehen (7). Die Trennung zwischen Wohnen und Freiraum (5) und der halbprivate Innenhof bei der Meyerstrasse

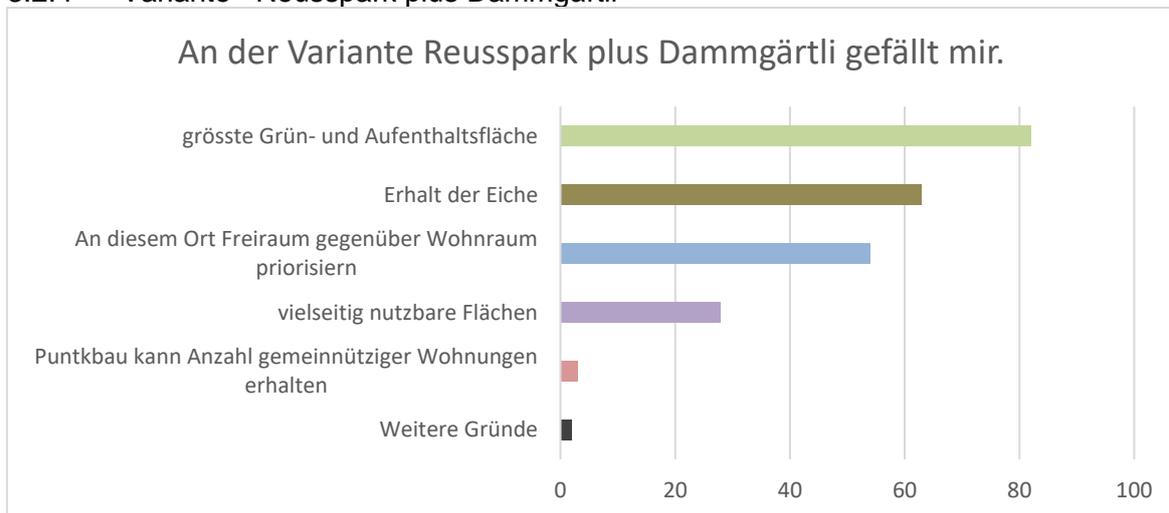
(3) wurden von den Teilnehmenden am wenigsten als Grund für die Variante «Reusspark» angegeben. Es wurden keine weiteren eigenen Gründe für diese Variante angegeben.



[pro Teilnehmer/in konnten zwei Antworten ausgewählt werden]

Im Gegensatz zur Variante «Uferband», nimmt der grosse Freiraum in Form von einem «Reusspark» einen höheren Stellenwert ein als die zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen. 10 Personen haben sich für die Variante «Reusspark» und gegen die Variante «Uferband» entschieden, weil bei dieser kein grosser Freiraum entsteht. Im Gegensatz dazu, spricht für sieben Teilnehmer/innen die Ungenügend hohe Anzahl an gemeinnützigen Wohnraum bei der Variante «Reusspark plus Dammgärtli». Dies spricht dafür, dass der grosse Freiraum ein paar Teilnehmenden stärker überzeugt, als die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen. Des Weiteren wird an diesem Ort eine Trennung von Freiraum und Wohnen als wünschenswert (8) betrachtet. Nur vier Personen sehen in der Variante «Reusspark» den Erhalt der Eiche als nicht notwendig an. Bei dieser Frage wurden keine weiteren eigenen Gründe angegeben.

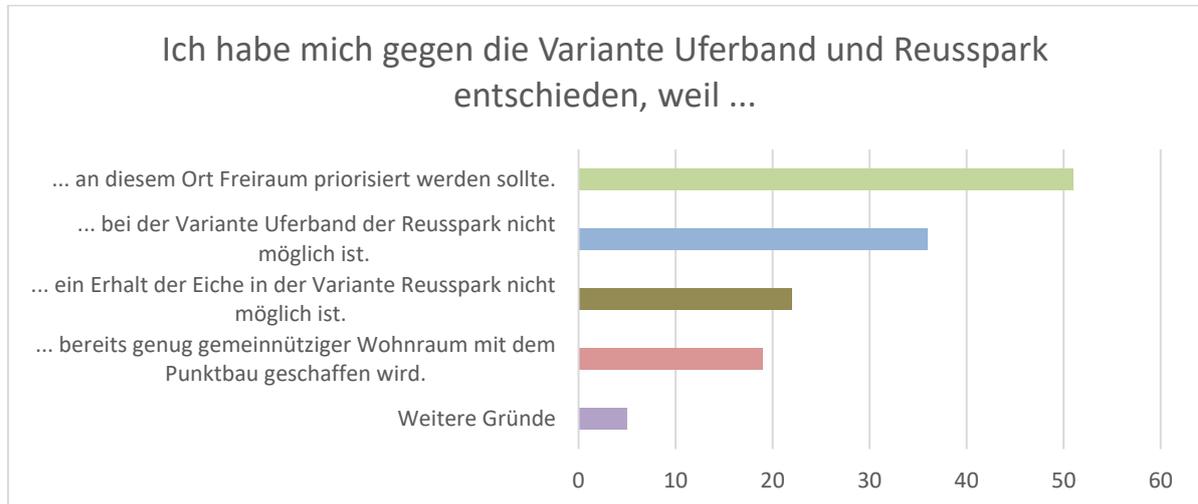
### 3.2.4 Variante «Reusspark plus Dammgärtli»



[pro Teilnehmer/in konnten drei Antworten ausgewählt werden]

91 Teilnehmer/innen der Umfrage sprachen sich für die Variante «Reusspark plus Dammgärtli» aus. Am meisten Personen 84 von 91, welche sich für den «Reusspark plus Dammgärtli» aussprachen, überzeugte die grösste Grün- und Aufenthaltsfläche. Dies unterstreicht, dass zusätzlicher Freiraum ein grosses Anliegen ist. Ausserdem wünschten sich viele (63) einen Erhalt der Eiche

und die Priorisierung von Freiraum gegenüber Wohnraum an diesem Ort (55). Dass der Reusspark und das Dammgärtli zwei vielseitig nutzbare Flächen bieten (30) überzeugte einige Personen und nur einige wenige (3) überzeugte, dass durch den Punktbau die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen erhalten werden kann. In einer offenen Rückmeldung, wird dieser Eindruck bestätigt, indem festgehalten wird, dass möglichst viel Freiraum in einem mit Freiraum unterversorgten Gebiet geschaffen werden sollte.



[pro Teilnehmer/in konnten zwei Antworten ausgewählt werden]

Der Vorteil der Variante «Reusspark plus Dammgärtli» gegenüber den anderen zwei Varianten sehen über die Hälfte (55) in der Priorisierung des Freiraums. Ausserdem ist für viele (36) der Reusspark ein wichtiger Vorteil gegenüber der Variante «Uferband». Dies illustriert den Stellenwert des Reussparks, insbesondere da der nicht Erhalt der Eiche bei weniger (22) Personen gegen die Variante «Reusspark» gesprochen hat. Allerdings lässt sich daraus nicht ableiten, dass der Erhalt der Eiche nicht wichtig ist, insbesondere da in der vorherigen Frage rund 70% der Erhalt der Eiche wichtig war. Ausserdem geben vergleichsweise wenige (17) als Grund an, dass der gemeinnützige Wohnraum durch den Punktbau bereits ausreicht. Dies deutet darauf hin, dass der Wunsch nach gemeinnützigem Wohnraum besteht, aber an diesem Ort Freiraum priorisiert werden sollte. Als weitere eigene Gründe wurden zudem angeführt, dass die Stadt schon genug dicht besiedelt ist und anderorts bereits genügend gemeinnützigem Wohnraum geschaffen wird, und das Freiraum aufgrund des Mangels an diesem Ort besonders wichtig sei.

### 3.2.5 Allgemeine Rückmeldungen

Es gingen 33 allgemeine Rückmeldungen ein. Alle Rückmeldungen sind im Anhang anonymisiert aufgeführt. Viele dieser Rückmeldungen greifen Themen aus der Umfrage nochmals auf. Beispielsweise wird die mangelnde Freiraumversorgung im Quartier und ein Wunsch nach zusätzlichen Freiräumen in diversen Rückmeldungen erwähnt und weitere setzten sich für einen Erhalt der Eiche ein. Diese Rückmeldungen verstärken den Wunsch nach Freiraum und einem Erhalt der Eiche, welcher schon in den Umfrageergebnissen sichtbar wird, nochmals zusätzlich. Von einigen wenigen wird der Erhalt der Eiche als strategisch wichtiges Element in der Bewahrung des Dammgärtlis bezeichnet, während andere das Alter und die Präsenz des Baumes schätzen. Auch in den allgemeinen Rückmeldungen tritt der Wunsch nach zusätzlichem Freiraum stärker zutage als nach gemeinnützigem Wohnungen.

Es gibt auch Rückmeldungen die über die Antwortmöglichkeiten der Umfrage hinausgehen und Anliegen einbringen die in der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollten. Einige Teilnehmende möchten dass die soziale Sicherheit in der weiteren Planung berücksichtigt wird. Von einigen wird befürchtet, dass sich an den entstehenden Freiräumen Drogen oder «Hängerszenen» ausbreiten und so die Sicherheit gefährden könnten, weil die soziale Kontrolle an solchen Orten fehlt. Deshalb setzten sich einige für die wohnungsreichen Varianten «Uferband» oder «Reusspark» ein oder wünschen sich eine Bespielung der Freiräume. Des Weiteren wurden Bedenken bei der Schulraumplanung und den Sicherheitsvorkehrungen beim Reusseinstieg hervorgebracht. In Bezug auf die Schulraumplanung wird gefordert, dass insbesondere die möglichen Wohnungen am nördlichen Brückenkopf in die zukünftige Entwicklung miteinbezogen werden, da für diese Wohnungen mehrere zusätzliche Schulräume benötigt werden könnten. Ausserdem sollten die Strömungsverhältnisse für einen Einstieg in die Reuss geprüft werden, damit ein möglichst sicherer Einstieg gewährleistet werden kann.

In Bezug auf den verkehrlichen Massnahmen, wird die Tempo 30 Zone über die St.-Karli-Brücke wohlwollend zur Kenntnis genommen, während in anderen Gebieten Sicherheitsprobleme durch den Mischverkehr befürchten werden.

## 4 Schlussfolgerungen

Aus den Rückmeldungen aus der Umfrage und des Informationsanlasses ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- Die Variante «Reusspark plus Dammgärtli» wird gegenüber den Varianten «Uferband» und «Reusspark» klar bevorzugt. Von den Umfrageteilnehmenden spricht sich eine überwiegende Mehrheit von rund 70 Prozent für die freiraumreichste Variante «Reusspark und Dammgärtli» aus, wobei vor allem die Ausgestaltung und die Grösse des Freiraums die überzeugenden Argumente sind.
- Zu den einzelnen Teilgebieten «Reussinsel» und «Dammgärtli» zeigt sich folgendes Stimmungsbild:
  - Insgesamt sprechen sich rund 82 Prozent der Teilnehmenden für einen Reusspark aus. Die Schaffung einer Frei- und Aufenthaltsfläche mit Bezug zur Reuss ist hier ein ausschlaggebendes Argument.
  - Der Erhalt der Eiche im Dammgärtli ist sowohl beim Variantenentscheid für das «Uferband» als auch für den «Reusspark plus Dammgärtli» ein wichtiges Argument. Die Eiche soll aufgrund ihres Alters, ihres kulturellen und ökologischen Wertes erhalten bleiben.
- Der gemeinnützige Wohnungsbau ist im Quartier grundsätzlich ein Anliegen. In der Interessensabwägung zwischen mehr gemeinnützigem Wohnraum oder mehr Freiraum, wird am südlichen Brückenkopf jedoch die Realisierung von mehr Freiraum deutlich priorisiert.
- In der weiteren Planung sollte die verkehrliche Anbindung, die Schulraumplanung und die sozialräumliche Situation beachtet werden.

## 5 Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse aus der Mitwirkungsphase fliessen in den Variantenentscheid des Stadtrats mit ein. Zudem bilden sie eine wichtige Grundlage für die weiterführenden Planungen und Realisierungsprojekte

## 6 Anhang

Im Folgenden sind die textliche Rückmeldungen aus der Umfrage auf Dialog Luzern anonymisiert aufgeführt.

- Freiräume sind in diesem Gebiet besonders wichtig
- Die Strasse trennt die beiden Nutzungsgebiete ideal, gibt dem Park eine gute Form statt zu verstückeln. (Spricht gegen Variante 1 und 3). Bezahlbarer und vorallem qualitativ guter Wohnraum ist speziell in diesem Quartier nötig. Wo möglich sollte dieser auch gebaut werden. (Spricht gegen Variante 3)
- Ich finde es bzgl. Lebensqualität einer Stadt sehr wichtig, dass nicht so die letzte (freie oder freiwerdende) Fläche bebaut und dem Prinzip der Rentabilität geopfert wird. Als --- des Vereins Hôtel Dieu, der den Treffpunkt Stutzegg (für Menschen am Rande unserer Gesellschaft) an der Baselstrasse 75 führt (also direkt gegenüber dem neu zu entstehenden Reusspark), ist es mir auch ein grosses Anliegen, dass es öffentliche Orte und Räume der möglichen Begegnung in unserer Stadt gibt - auch in der Nachbarschaft des Treffs. Auch Orte und Räume, die für alle in genau gleicher Weise zugänglich sind. Den Verantwortlichen danke ich herzlich für die Möglichkeit, die eigene Stimme hier einbringen zu können.
- Einzige Bedenken gegen die Parks sind die Ausbreitung von Obdachlosen-, Drogen- oder sonstiger Hängerszenen, die solche Orte gern belagern und für andere Benutzer unattraktiv machen.
- Tolle Gelegenheit der Mitwirkung, merci!! Die Anforderungen inklusive gemeinnützigem Wohnungsbau kommen einer eierlegenden Wollmilchsau gleich. Gemeinnütziger Wohnungsbau hätte unbedingt auf den Parzellen unterhalb (Reussinsel/Obrist) priorisiert und in die Planung miteinbezogen werden sollen, und sollte auch auf Areal Emmi ins Auge gefasst werden. Die hier miteinbezogenen Areale sollten hingegen unbedingt der Begrünung/Biodiversität/Erholung dienen. Dabei ist darauf zu achten, dass Biodiversität und Erholungs-/Parkfunktion nicht in jedem Fall im Einklang stehen müssen, sondern sich auch widersprechen können. Beides zu berücksichtigen, braucht Fläche. Der Mehrwert sollte Hauseigentümern in Rechnung gestellt werden können. Die Eiche soll als strategisches Abwehredispositiv gegen Bypass nicht aufgegeben werden. Wie sieht es aus bezgl. Renaturierung der Ufer? Ist eine Entflechtung von Velo-/Fussverkehr geplant? Die Aufwertung an der Nordseite ist sehr vielversprechend!
- Die starke Nutzung vom Nordpol (Reussbühl) zeigt wie gross das Interesse an einem Park direkt am Wasser ist.
- den ganzen Freiraum auf die „Axaseite“ zu verschieben (wie in Variante 2) finde ich schlecht, da der raum von Sentimatt 1 bis Dammgärtli bereits sehr dicht ist. Mehr Verdichtung ist schlecht.
- Welche Variante auch immer: wird daran gedacht, dass viele Personen den Bereich, wo ein Reusspark entstehen könnte, auch als Wasserzugang benutzen werden? Bereits die letzten paar Jahre haben gezeigt, dass das Reussschwimmen als steigender Trend zu beobachten ist.

Dies ist in einem Reussabschnitt, welcher relativ ruhig fliesst per se kein Problem. Trotzdem sollte der eigentliche Wasserzugang konzeptionell gut durchdacht werden (nicht wie damals im Reusszopf mit den brandgefährlichen und missleitenden Steinquadern im Wasser). Ein wassersicherheitstechnisch sauber aufgestellter Wasserzugang hilft Unfälle an diesem schönen Ort zu vermeiden. Damit wird Reusschwimmenden eine zusätzliche Möglichkeit geboten, zu Pausieren (wenn von weiter oben kommend) oder eine lange Strecke zu verkürzen (Reduktion von Erschöpfung und Unterkühlung = mehr Sicherheit, weniger Ertrinkungsrisiko). Ein Beiziehen von Wassersicherheitsexperten schon in der Planungsphase verhindert teure Anpassungen von fertigen Installationen.

- Hauptsache und absolut prioritär sind der Erhalt von Grünflächen/Spielflächen für die Kinder im kinderreichsten Quartier der Stadt Luzern und der Schutz/Erhalt der grossen Eiche im Dammgärtli, auch wenn sie (noch) nicht so alt ist wie die Eiche im Unterlöchli. Auch "unsere" Eiche muss eine Chance haben, so alt und mächtig zu werden. und selbst die Neupflanzung mehrerer junger Bäume wiegt bei weitem nicht einen so schönen und mächtigen Baum auf > bezüglich Ästhetik des Ortes, Kühlung des Platzes im Sommer, CO<sub>2</sub>-Verwerterin und O<sub>2</sub>-Produzentin. Die Eiche, "unsere" Eiche muss bleiben!
- Die Lage ist prädestiniert für verdichtetes Wohnen. Es gibt Freiräume im Hirschpark, Friedental und im Gütschwald. Es wäre wichtig, diese zu erhalten und aufzuwerten (Stichwort quo vadis Hirschpark). Ich wohne an der Reussinsel und sehe auch den Nachteil von Aufwertungen und zusätzlichen Zugängen zur Reuss mittels Spazierweg und Uferzutritt: es kommt zu nächtlichen Lärmemissionen in einem Wohnquartier. Zudem muss die Nähe zur Baselstrasse und dem Milieu thematisiert werden. Es werden heute an der Reuss schon Drogen konsumiert und gehandelt. Mit einer Parklandschaft befürchte ich eine Zunahme dieser Handlungen. Den Velo- und Fussweg entlang der Reuss finde ich eigentlich eine gute Sache. Man müsste allerdings sicherstellen, dass dieser nur durch Fussgänger und Velofahrer benutzt wird. Heute benutzen diesen auch Töfflifahrer und allerlei Transportmittel mit elektrischen Motoren (eTrotti, eTöffs, eBikes) mit zum Teil viel zu hoher Geschwindigkeit. Ich habe schon brenzlige Situationen mit Kindern zu Fuss oder auf Kindervelos erlebt. Diese Situation müsste man versuchen zu entschärfen (z.B. mit Hindernissen wie Bodenwellen?) insbesondere, wenn dieses Wegnetz in Zukunft noch ausgebaut wird.
- Der südliche Brückenkopf darf nicht zu einer Ufschöttli werden. Dort fehlt die soziale Kontrolle an den Abenden. Mit der Variante 1 durch die Realisierung ist dies gewährleistet. Zudem können 50 Wohnungen realisiert werden.
- Danke, dass diese Abstimmung ermöglicht wird. Das Quartier braucht dringend Grünräume und es ist wirklich zu hoffen, dass die Eiche und das Dammgärtli ebenfalls erhalten bleiben - falls nicht, ist der Reusspark eine einigermaßen ausreichende Alternative.
- Meines Erachtens wäre der Erhalt des Dammgärtlis unbedingt zu gewährleisten. Auch wenn die Eiche aufgrund des Bypass Zugangsstollens möglicherweise nicht erhalten werden kann, muss dieser Park erhalten bleiben. Ein zusätzlicher Reusspark wäre sicher schön und kann das Dammgärtli ergänzen.

- Es ist wichtig, dass sich in diesem mit Freiraum unterversorgten Quartier endlich etwas tut. Es gibt in diesem Kontext kein „zu viel“, weshalb ich für die Variante mit der maximalen Freiraumfläche plädiere. Wobei diese Fläche nicht in 10-20 Jahren bereits wieder in Frage gestellt werden darf. Die Eiche und das Dammgärtli müssen unbedingt erhalten bleiben. Die verlorenen Wohnungen der Reussinsel werden kompensiert. Das BaBeL-Gebiet ist bereits dicht genug, so dass es hier nicht zweckdienlich ist, mehr Wohnraum zu schaffen. Es gilt auch, den grossen Freiraum nicht anderswo im BaBeL-Quartier mit mehr Wohnungen zu kompensieren. Das Bedürfnis nach mehr Freiräumen an der Baselstrasse ist mit dem grossen Park zudem noch nicht gesättigt - hier müssen weiterhin Lösungen gesucht werden.
- Quartier braucht Freiraum. Wichtig!! Heute zu wenig!! Kiosk wäre gut!! Bänke zum Sitzen bauen!! 'Balkon' zum Wasser oder Treppen zum Schwimmen. Aber Achtung kleine Kinder gefährlich. Reuss hat Strömung!! Fische schützen!! Am wichtigsten ist grosse Eiche erhalten!! Ganzes Quartier setzt sich dafür ein (bei uns im Haus mehr als 40 Leute). Alle wollen den Baum behalten!! Veränderung ist gut, aber nicht zu viel auf einmal.
- Wichtig wäre beim Reusspark die möglichst gute Abschottung von der befahrenen Strasse. Begrüssen würde ich einen Zugang zur Reuss (Badetreppe) auf einer oder beiden Seiten (also auch Emmi Areal). Beim Emmi Areal wäre ein Café oder Bäckerei toll, welche als Quartierzentrum, das Quartier beleben würde. Da hat die Stadt ja aber wohl wenig Einfluss, weil es Privateigentum ist.
- In unserem dicht besiedelten Quartier gibt es nicht viele Grünflächen und Freiraum. Ich denke, die Variante 3 würde die Lebensqualität der Anwohner sehr verbessern.
- Vielen Dank für den Informationsabend am 9.11. sowie die Möglichkeit, Ihnen unsere Ansichten mitzuteilen. Falls alternativ der Punktbau in der Variante 3 anstatt beim/im Dammgärtli auf dem "Siedlungsplatz" der Variante 1 ( vor dem Axa-Areal) erstellt werden könnte, denke ich, das sowohl die Mieter der Wohnungen als auch die Nutzer des Dammgärtlis profitieren könnten: Die Wohnungen (vor allem diejenigen in den unteren Stockwerken) wären mit Sicherheit bei weitem attraktiver und heller, da diese nicht so dicht beim Bahndamm, der Dammstrasse und den Nachbarhäusern lägen. Die Bewohner hätten dann Aussicht auf die Reuss und/oder den neuen Park. Zusätzlich würde sich das Gebäude etwas abseits der stark befahrenen Strassen befinden, wodurch die Wohnungen kinderfreundlicher wären. Zusätzlich würde die Idylle des Dammgärtlis erhalten.
- Die Fortsetzung der 30 km Zone über die Brücke hinweg ist mehr als angezeigt bzw. die 50 km über die Brücke bis zum Kreuzstutz macht keinen Sinn. Die durchgehende beidseitige Begehrbarkeit des Reussufers ist sehr zu begrüssen.
- Dem BaBeL-Vorstand ist es wichtig, dass sich in diesem mit Freiraum unterversorgten Quartier endlich etwas tut. Es gibt in diesem Kontext kein „zu viel“, weshalb wir für die Variante mit der maximalen Freiraumfläche plädieren. Wobei diese Fläche nicht in 10-20 Jahren bereits wieder in Frage gestellt werden darf. Die Eiche und das Dammgärtli müssen unbedingt erhalten bleiben. Die verlorenen Wohnungen der Reussinsel werden kompensiert. Das BaBeL-Gebiet ist bereits dicht genug, so dass es hier nicht zweckdienlich ist, mehr Wohnraum zu schaffen. Es

gilt auch, den grossen Freiraum nicht anderswo im BaBeL-Quartier mit mehr Wohnungen zu kompensieren. Das Bedürfnis nach mehr Freiräumen an der Baselstrasse ist mit dem grossen Park zudem noch nicht gesättigt - hier müssen weiterhin Lösungen gesucht werden.

- Tempo 30 bis zum Kreuzstutz noch besser ganze Stadt
- Als zweitbeste Variante betrachte ich die Variante 3. Das Dammgärtli bleibt bestehen und es entsteht ein Uferband. Gar nicht einverstanden bin ich mit Variante 2. Es würde zu viel Freiraum verbaut.
- Denkt bitte an den Schulraum. Aktuell wird die Schulanlage St Karli saniert und wird bei Bezug voll sein. Wenn im Umfeld zirka 200 gemeinnützige Wohnungen entstehen, wird dies zu mehr schulpflichtigen Kindern führen, was geschätzt zu zusätzlichen drei Klassen führen wird. Es würde meines Erachtens daher Sinn machen, das Emmi-Areal mit der Schulanlage zu vernetzen oder anzubinden, etwa mit einer Passarelle. Dadurch könnten z. B. Kindergarten und Betreuung aus der Schulanlage ins Emmi-Areal verschoben (als externe Anmieten) werden, so dass im Schulhaus Platz für die zusätzlichen Klassen entsteht.
- Quartier mit Brennpunktpotential ist das Trennen von Freiraum und Wohnen meines Erachtens zielführend. Sobald "halböffentlich" verkommt der Freiraum zusehends oder wird von einschlägigen Personenkreisen in Beschlag genommen.
- Der Lüftungsschacht für den Bypass muss versetzt werden!
- Weniger bauen, mehr Grünraum und Freiraum lassen! Das BABEL-Quartier ist seit je extrem belastet. Hier muss man nicht zusätzliche Wohnungen schaffen, die eh nur mit kontrollierter Lüftung und Tranquilizern erträglich sind. Hier darf die Stadt auch einmal etwas atmen, Luft und Leere erhalten.
- Hätte für Variante 2 gestimmt, aber wegen der Eiche nicht. Schwer für mich zu sagen, ob es mehr Wohnraum brauchen könnte. Mehr Freiraum und Grünfläche bevorzuge ich prinzipiell.
- Ich habe ergänzende Vorschläge zur Neugestaltung des Quartier Baselstrasse zusammengestellt E-Eingabe nicht geschafft. Unterlagen folgen per Post
- Es ist unverständlich, dass auf Kosten der bestehenden Zeilenbauten Freiraum geschaffen und gleichzeitig neu gebaut werden muss. Idealerweise werden die 3 Zeilenbauten erhalten, der Quartierplatz Dammgärtli realisiert und der Punktbau beim Dammgärtli erstellt. Ein weiteres Beispiel, wie bestehende qualitativ und baukulturell wertvolle Bauten vernichtet werden.
- Das dicht bebaute, schattige verkehrsreiche, aber auch kinderreiche Gebiet Baselstrasse braucht diesen zusätzlichen Frei- und Grünraum. Dieser kann zu einer bedeutenden Aufwertung und besserer Wohn- und Lebensqualität beitragen. Wichtig erscheint mir, dass die Be-spielung des Dammgärtlis (und/oder des neuen Reussparks) und damit die Betreuung der Kinder und gewisse soziale Kontrolle weitergeführt werden können.

- Diese Rückmeldung erfolgt im Namen des QV Luegisland. Bei der Variante Uferband finden wir den langen Riegel nicht befriedigend, weil der Strassenraum unattraktiv und unsicher wirkt. Die Fläche zwischen Haus und Bahndamm soll als attraktiver öffentlicher Raum gestaltet werden. Weitere Aspekte, die mehr den nördlichen Brückenkopf betreffen: Begegnungszone zw. St. Karli- und Spitalstrasse ist kritisch wegen der Buslinie. Eine Begegnungszone hinter dem Pfarrhaus scheint uns eher möglich. Wir begrüßen die Idee, die Kirche als Veranstaltungsraum zu nutzen. Im Quartier gibt es wenig Parkplätze und der Platz beim Pfarreiheim und beim Emmiareal fallen weg. Wir regen an, Parkmöglichkeiten für die Veranstaltungen sicherzustellen z.B. durch Auflagen beim Bau auf dem Gebiet der Pfarrei oder des Emmi-Areals. Schulhaus: Mit der zunehmenden Verdichtung ist der Raumbedarf für Schule, Kindergarten und Betreuung sicherzustellen, z.B. durch Räumlichkeiten im Emmi-Areal. Danke für die Möglichkeit der Stellungnahme.

## **Siedlung Reussinsel - St.Karli-Brückenköpfe**

Denkmalpflegerisches Gutachten und Einordnung der Siedlung ins Ortsbild

### **Auftrag**

Das Gutachten ist zweistufig aufgebaut. In einem ersten Schritt beschreibt es die Siedlung Reussinsel auf der Parzelle 2715 im Kontext des Wohnungsbaus der 1940er Jahre und diskutiert die Frage der Schutzwürdigkeit. In einem zweiten Schritt beschreibt es den weiteren städtebaulichen Kontext der Siedlung. Absicht des Auftraggebers ist es, mit dem Gutachten Grundlagen für die weitere Entwicklung des Gebiets der beiden St. Karli-Brückenköpfe zu erhalten unter Einbeziehung der Parzelle 2715.

Der Gutachter beschäftigt sich seit den 1970er Jahren mit dem Wohnungs- und Siedlungsbau des 19. und 20. Jahrhunderts, namentlich in der Schweiz. Er hat darüber zahlreiche Aufsätze veröffentlicht, darunter «Auf der Suche nach einer Normalität - Anmerkungen zur Architektur der 1940er Jahre». Auf Grund seiner wissenschaftlichen Tätigkeit hat die Denkmalpflege Luzern ihn für das Verfassen des vorliegenden Gutachtens empfohlen.

Im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ist die Siedlung Reussinsel gemäss dem Zonenplan der Stadt Luzern der Ortsbildschutzzone B zugeordnet, im Inventar der Denkmalpflege des Kantons Luzern wird ihr Status «erhaltenswert» wie folgt begründet: «Die städtebaulich prägnant zwischen Bahndamm und Reuss gelegene, zwölfteilige Reihenhaussiedlung blieb bis heute in ihrer einheitlichen Struktur und Gestaltung erhalten. Die als günstiger Wohnraum für Arbeiter gebauten Reihenhäuser sind architektonisch typische Vertreter der Genossenschaftsbauten der 1940er Jahre.» Diese Würdigung ist im Gutachten auf dem geschichtlichen Hintergrund der Siedlung zu diskutieren.

### **Teil 1 - Die Siedlung Reussinsel**

#### **Beschreibung des Ortes**

Die Siedlung Reussinsel liegt zwischen der Reuss und der Bahnlinie, die auf einem gut 4 m hohen Damm oder richtiger Sockel verläuft. Dieser 1896 erbaute Damm bildet eine harte Grenze zwischen dem Quartier Untergrund mit Wohnhäusern aus verschiedenen Jahrzehnten und dem schmalen Geländestreifen, das sich von der St. Karlibrücke westlich der Reuss nach erstreckt. Sein Name Reussinsel verweist auf den Kanal, der hier im frühen 19. Jahrhundert angelegt wurde, um das Wasser der Reuss zum Antrieb von Maschinen zu nutzen. Hier entstand 1842 die Nagelfabrik von Moos. Der Kanal machte das Areal zu einer Art Insel.<sup>1</sup> Die Siedlung steht dort, wo das Wasser in diesen Kanal eingeleitet wurde. Das Nadelwehr ist auf einer alten, undatierten Postkarte zu sehen, dahinter die 1909 gebaute Spitalbrücke (nun St. Karli-

Brücke). Es war noch 1970 auf der Landeskarte der Schweiz eingetragen, wurde aber vor 1976 abgebrochen. Der Einlauf des Kanals wurde aufgefüllt und das Ufer westlich der Siedlung begradigt.<sup>2</sup> An dieser Stelle wird seit 1994 das Wasser des Krienbach-Stollens in die Reuss geleitet. Die Parzelle 2715, die der Stadt Luzern gehört, diente bis zum Bau der Siedlung als Lagerplatz.

### **Beschreibung der Siedlung**

Der Bahndamm wird an der Ecke der Siedlung von einer kurzen Strasse durchstossen, die schräg vom Kreuzstutz zur Brücke verläuft und östlich der Siedlung eine unbestimmt, grasbewachsene Fläche mit zwei Bäumen bildet. Ihr gegenüber liegt östlich ein kleiner Park, der als Spielplatz genutzt wird. Dazu kommt im Dreieck zwischen der genannten Strasse und der Dammstrasse, die vom Bahndamm schräg zur Brücke führt, eine weitere unbestimmte Fläche, die zeitweise als Parkplatz dient. Als ganzes gesehen ist der südliche Brückenkopf also ein städtebaulich unbefriedigender Ort. Darauf wird im zweiten Teil näher eingegangen.

Die Siedlung besteht der schmaler werdenden Form der Parzelle entsprechend aus drei Reihen mit fünf, vier und drei Häusern. Sie liegt etwas über dem Niveau der Strasse, die das Areal dem Bahndamm entlang erschliesst. Von dort führen einige Stufen zu den Wegen östlich der Häuser. Kurze Treppen führen weiter zu Podesten, von denen die Häuser betreten werden, 1 m über der Erde. Unter diesen liegen die Treppen zu den Kellern.

Die Reihen sind zweigeschossig unter einem durchlaufenden, ziegelgedeckten Satteldach, die Häuser sind weiss verputzt und zweiachsig. Die Haustüre ist aus Holz. Ein Fenster, das etwas Licht in den «Korridor» bringt, wird von einem schmiedeisernen Gitter gesichert. Auf der Gartenseite führen Fenstertüren von der Küche in den kleinen Garten. Der Sitzplatz liegt erhöht unter einer Pergola, die unterschiedlich ausgebaut wurde. Die Fenster sind mit hölzernen Fensterläden zu verschliessen.

Die Stirnseiten sind fensterlos und mit Rankgittern versehen, an denen wenige, verdorrte Pflanzen ranken. In der mittleren Reihe wurde 1947 eine einzelne Garage eingebaut. Sie bildet die einzige merkliche Veränderung der Siedlung seit 1943. Die gewellten Platten aus Scobalit, mit denen die Vordächer über den Podesten vergrössert wurden, fallen für die Erscheinung der Reihen nicht ins Gewicht. Auffallend ist, dass solche kleine Veränderungen einheitlich vorgenommen wurden, die Pergolen ausgenommen. Das gibt der Siedlung in ihrer Erscheinung einen Anstrich.

### **Beschreibung der Wohnungen**

Die Grundrisse entsprechen einer gebräuchlichen Typologie für bescheidene Reihenhäuser mit Küche, Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer im EG und drei Schlafzimmern im OG. Ungewöhnlich ist die Lage des Wohnzimmers: es geht nach Osten, nicht nach Westen, auf den Garten. Der Grund dafür ist, dass neben dem

Korridor mehr Platz war. Das zusätzliche Zimmer im EG, das nach Westen geht, wird von der Küche aus betreten. In den Plänen von 1943 sind darin zwei Betten eingetragen, obschon es nicht grösser ist als die Zimmer darüber und über der Küche. In den besichtigten Häusern wird es als Esszimmer genutzt, wobei die Wand zum Wohnzimmer entfernt wurde, um den nun durchgehenden Raum von beiden Seiten her zu belichten.

Solche Massnahmen sind Ausdruck der veränderten Lebensweisen, die mehr Platz verlangen. Vor allem bei kleinen Wohnungen beeinträchtigen sie häufig die Typologie und damit den geschichtlichen Wert der Häuser, so verständlich sie in praktischer Hinsicht sind. In der Siedlung, um die es sich hier handelt, gehen die Veränderungen aber nicht so weit; man darf die Häuser aussen wie auch innen als weitgehend erhaltene Zeugen der baulichen wie auch der wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen ihrer Zeit betrachten. In dieser Hinsicht bemerkenswert ist die Bauweise der Häuser. Die tragende Konstruktion besteht aus Holz: darauf wurden aussen Perfekta-Platten angeschlagen, die grob verputzt sind, innen Perfekta-Platten, darüber 18 mm starke Bretter. Wie weit die Ausstattung innen erhalten ist, wurde nicht untersucht. Diese Bauweise entspricht der damaligen Forderung, im subventionierten Wohnungsbau nicht kontingentierte Baustoffen zu verwenden.

### **Der Wohnungsbau 1940-1950**

Die Siedlung gehört in den Kontext der Wohnungsfrage während dem Zweiten Weltkrieg. Nachdem noch in den 1930er Jahren viele Wohnungen leer standen, änderte sich die Lage anfangs der 1940er Jahre. 1941 beschloss der Bundesrat Massnahmen zur Beschränkung des Kündigungsrechts und der Niederlassungsfreiheit, um die Wohnungsnot in den Städten zu dämpfen. Der stark gestiegene Bedarf an Wohnungen für wenig bemittelte Schichten führte aber auch zur Notwendigkeit, einfache Wohnungen zu bauen. Da der Wohnungsmarkt daran wenig interessiert war, mussten die öffentlichen Hände diese Art von Wohnungsbau mit Subventionen unterstützen.

Zu diesem Zweck beschloss der Bundesrat am 30. Juni 1942 «Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot». Der Art. 1 lautet wie folgt: «Der Bund unterstützt die Kantone in ihren Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot durch Gewährung von Beiträgen an Wohnbauten, die von Gemeinden, Genossenschaften und Privaten erstellt werden. Dabei sind in erster Linie Wohnbauten zu berücksichtigen, die in gemeinnütziger Absicht erstellt werden.» Die Beiträge an Wohnbauten von Gemeinden und Genossenschaften betragen bis 10 Prozent der Baukosten, wenn der Kanton mindestens gleich hohe Beiträge leistete (Art. 2). Sie galten für Gemeinden, in denen die Nachfrage nach Wohnungen anders nicht gedeckt werden konnte (Art. 3), und sie galten vor allem Wohnungen für Familien mit drei und mehr Kindern, und wenn sie «verhältnismässig die geringsten Mengen bewirtschafteter Baustoffe beanspruchen» (Art. 4). (Dieser letzte Punkt wird für die Siedlung Reussinsel von Bedeutung sein.) Am 6. Juli folgten die Verfügungen des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes dazu. Beide Massnahmen sind unter anderem in der Zeitschrift *Das Wohnen* veröffentlicht.<sup>3</sup>

## Wohnungsbau in Luzern

Gestützt auf den Beschluss des Bundesrats erliess der Regierungsrat des Kantons Luzern eine Verordnung über die Subventionierung von «einfachen, aber gesunden» Wohnungen, «in erster Linie (...) für minderbemittelte und kinderreiche Familien unter der Voraussetzung, dass die Bauparzelle genügend Pflanzland für weitgehende Versorgung der Familien umfasst». Dabei richtete sich die Subvention des Kantons nach dem Beitrag der Gemeinde, «im Maximum 5 Prozent der vom Bund als subventionsberechtigt anerkannten Baukosten».<sup>4</sup>

Gleichzeitig mit den Verfügungen des Bundesrates schrieb die Stadt Luzern im Juni 1942 einen Wettbewerb für Wohnbebauungen und Wohnhaustypen «in billiger Preislage zur Gewinnung von praktischen Vorschlägen für eine wirksame Bekämpfung der Wohnungsnot» aus. Der Wettbewerb erstreckte sich über vier verschiedene Gelände am Stadtrand. Preisrichter waren Architekten mit Erfahrung im zeitgemässen Wohnungsbau: Arnold Hoechel, Genf, Adolf Kellermüller, Winterthur, Rudolf Steiger, Zürich, sowie der Stadtarchitekt R. Türler und der Stadttingenieur H. von Moos von Luzern. Die Entwürfe waren bis zum 3. August 1942 einzureichen. Die Ergebnisse wurden in zwei Heften der *Schweizerischen Bauzeitung* auf 10 Seiten veröffentlicht, was die Bedeutung dieses Wettbewerbs deutlich macht.<sup>5</sup> Der Bericht des Preisgerichts, der in gedruckter Form im Stadtarchiv liegt, fasste die Erkenntnisse im Sinn von «Richtlinien für die Weiterbearbeitung» zusammen.<sup>6</sup>

Die rangierten Entwürfe stammen meist von wenigen, bekannten Architekten, darunter Albert Zeyer, Heinrich Auf der Maur und Moritz Raeber; Carl Mossdorf; Walter Schaad und Ernst Leuenberger, alle aus Luzern, oder Josef Schütz und Robert Winkler aus Zürich. Dieser Wettbewerb der Stadt Luzern bedeutet einen bemerkenswerten Beitrag zur planmässigen Entwicklung der Städte in den Jahren 1940-1950. In der Folge wurden aber keine Siedlungen nach diesen Entwürfen realisiert.

### Planung und Bau der Siedlung 1943

Auf Grund der öffentlichen Massnahmen zur Förderung von Wohnungsbau wurden 1943-1950 in Luzern nicht weniger 31 Bau- und Wohngenossenschaften gegründet, zehn davon bestehen noch, darunter 1943 die Baugenossenschaft Reussinsel. Am 5. März 1943 reichten die «E. Scherz, H. Bucher / Architekten / Kriens, Luzern» (Stempel) auf Briefpapier «E. Scherz, Architektur-Bureau Kriens» ein Baubewilligungsgesuch ein für «12 zusammengebaute Einfamilienhäuser auf Parz. No. 889 der Stadtgemeinde Luzern», und zwar im Namen und im Auftrag der «Gemeinnützigen Baugenossenschaft 'Reussinsel' in Gründung»<sup>7</sup> Der Bau der Siedlung sollte im Baurecht erfolgen, in einer Form also, die für Luzern scheinbar neu war.<sup>7</sup> Die Planung hatte schon früher begonnen, wie ein erster Situationsplan mit noch 14 Häusern zeigt, der 16. Dezember 1942 gestempelt ist. Die Pläne des Baugesuchs sind datiert mit 10. Februar 1943.

Die Baubewilligung erfolgte am 9. April 1943. Der Auszug beschreibt die drei «Baublöcke» von 5 Häusern mit 30.05 m Länge, 4 Häusern mit 24.05 m Länge und drei Häusern mit 18.05 m, alle 8.20 m breit, wie folgt: «Die Häuser erhalten ein Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse mit zusammen fünf Zimmern und ein unausgebautes Dachgeschoss als Estrich. Die Grundrisse und die Architektur aller Häuser sind sich gleich. (...) Die Ausführung der Gebäudefassaden erfolgt in Riegelkonstruktion mit Zwischenfüllungen aus Leichtbauplatten, als Isolation, und äusserem Verputz auf Rabitz. Diese Konstruktion qualifiziert sich als Trockenbauweise.»<sup>8</sup> Dieser letzte Punkt erlaubte, nach dem Rohbau die Frist bis zum Wohnungsbezug auf zwei Monate zu reduzieren. Die Kosten für ein Haus betragen Fr. 29'000.-

Die «Baugenossenschaft Reussinsel» entstand auf Initiative von Alfred Bucher, Installateur. Sie war als gemeinnützig anerkannt, entsprach aber nicht genau den entsprechenden Bestimmungen. Mitglieder waren Personen, die in der Nachbarschaft wohnten und in einer Baugenossenschaft die Möglichkeit sahen, dank Subventionen - 25% der Baukosten - auf der unbebauten Parzelle zu Häusern zu kommen. Das belegt das Ersuchen vom 18. Juni an die Stadt, also noch während der Bauzeit, den Mitgliedern das Land zu verkaufen. Das Schreiben liegt nicht bei den Bauakten, sein Inhalt aber geht aus der Antwort der Baudirektion hervor: Die Baugenossenschaft machte auf finanzielle Schwierigkeiten aufmerksam, die ihr durch das Baurecht erwachsen sei. «Sie ersuchen uns um Prüfung der Frage, ob die Einwohnergemeinde nicht auf die Baurechtsverleihung zurückkommen und Grund und Boden den einzelnen Gebäudebesitzern verkaufen könnte.» Die Baudirektion ging nicht auf das Ersuchen ein, da «die Voraussetzungen, die für die Überlassung des Bodens für Ihre Wohnkolonie auf Baurecht vorlagen, heute unverändert fortbestehen.»<sup>9</sup>

Damit war die Möglichkeit für die Stadt gemeint, nach Ablauf des Baurechts wieder über das Land verfügen zu können, wie sie auf ein späteres, gleiches Schreiben der Baugenossenschaft antwortete. «Für die Abgabe des Landes im Baurecht, die als moderne Lösung des Siedlungsproblems immer wieder stark propagiert wird, sprachen im vorliegenden Fall vor allem zwei städtebauliche Probleme», einerseits der Ausbau der Strassen im Untergrund und andererseits den Ersatz des Nadelwehrs in der Reuss und damit verbunden die Korrektur des Flusslaufes: «(...) dass diese Pläne das Gebiet der Wohnkolonie Reussinsel berühren, liegt im Bereich der Möglichkeiten».<sup>10</sup>

Der Bezug der Häuser erfolgte am 15. September 1943. Dafür richteten die Architekten eine «Wohnungsausstellung» ein. In seinem Bericht schreibt das Luzerner Tagblatt über den Augenschein durch die Behörden am 11. September 1943, in Anwesenheit von Stadtpräsident Dr. Wey und Stadtbaumeister Türler: «die Bauten mit ihren Räumen sahen durchaus bezugsbereit aus und wurden auch (...) zu Ausstellungszwecken mit passenden Möbeln im Heimatstil (...) ausgestattet.»<sup>11</sup>

Interessant ist ein dem Baubewilligungsgesuch beigelegtes Schreiben, das eine «Grünanlage auf Parz. 889» betrifft. Wie der Situationsplan zeige, «haben wir bei der Aufteilung obiger Parzelle für die Überbauung, gegen die St. Karli-Brücke die

Erstellung einer Grünanlage vorgesehen», weil das Bild der Siedlung dadurch gewinne und vom Verkehr «etwas abgeschirmt» werde. Ausserdem diene die Grünanlage den Kindern der Siedlung, da die Gärten für sie «etwas zu eng bemessen» seien.<sup>12</sup> Zwischen Fussweg und Veloweg ist sie aber nicht mehr als eine unansehnliche Restfläche.

### Rezeption der Luzerner Siedlungen in Zeitungen und Zeitschriften

Bisher hat sich nur der Bericht im *Luzerner Tagblatt* vom 15. September 1943 über «Die neue Wohnkolonie auf der Reussinsel» gefunden. Die zwei Schweizer Bauzeitschriften, *Das Werk* und die *Schweizerische Bauzeitung*, erwähnen sie nicht, und auch im Standardwerk über den Wohnungsbau 1940-1950 von Julius Maurizio, *Der Siedlungsbau in der Schweiz* ist sie nicht erwähnt.<sup>13</sup> Zwei andere, wesentlich grösseren Bebauungen aus der gleichen Zeit in Luzern sind hingegen beschrieben: die Stadtrandsiedlungen Gartenheim, 1945-1947, Architekt Heinrich auf der Maur, und Gütschhöhe, 1947, Architekt Adolf Vallaster, beide mit paarweise zusammengebauten Einfamilienhäusern. (Die letztere wurde 2010 abgebrochen, um einer zickzackförmigen Zeile von mehrgeschossigen Häusern von Jauch-Stolz Architekten Platz zu machen.) In der für Wohnungsfragen bedeutendsten Zeitschrift der Schweiz, *Das Wohnen*, wurden im untersuchten Zeitraum Bebauungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern besprochen, so die Siedlung Weinbergli von Architekt Otto Schärli<sup>14</sup>, nicht aber die Siedlung Reussinsel.

Über die Architekten ist nur bekannt, dass Ernst Scherz in Luzern weitere Siedlungen gebaut hat, die Wohnkolonien Warteggstrasse, 1946-1947 - elf eingeschossige, paarweise zusammengebaute Einfamilienhäuser - und Sedelstrasse 1947 - sieben zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen. Beide wurden von der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft erstellt, die erste im Baurecht auf Land der Stadt Luzern für bedürftige, von der Gemeinde zugewiesene Familien, und ohne Baurechtszins. Ihre Häuser waren auf das Existenzminimum ausgerichtet, sie bestanden weitgehend aus Holz. Die Genossenschaft wurde 1945 für den Bau von solchen Häusern gegründet, die schneller bezogen werden konnten als solche aus Backstein. Auf Grund der starken Gegnerschaft gegen das «Barackendorf» Wartegg - wegen Entwertung der Nachbarschaft - wurden die Häuser verputzt.<sup>15</sup> Die als Notwohnungen gedachten Häuser wurden 2005-2006 zusammen mit der Denkmalpflege baulich saniert.

Eine Dokumentation von Hansjörg Emmenegger und Daniel Lengacher zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in Luzern enthält für die Wohnkolonie Gartenheim auch Pläne für zweigeschossige, in strengen Reihen angeordnete Häuser. Sie weisen ein gemauertes Erdgeschoss und ein mit Holz verschaltes Obergeschoss unter einem leicht geneigten Pultdach auf. Es handelt sich um den Entwurf für die «Situation D», für den Zeyer, Auf der Maur und Raeber 1942 beim genannten Wettbewerb der Stadt Luzern den 1. Preis erhalten hatten. Der Entwurf nimmt Lösungen des Neuen Bauens auf und erinnert etwa an die Siedlung Schorenmatten in Basel von Artaria und Schmidt, 1927-1929. Die Verfasser schreiben dazu, ohne die zwei anderen beteiligten Architekten zu nennen:

«1942 findet in Luzern aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ein Wettbewerb für Wohnungsbau statt. Verschiedene Gebiete an der Peripherie der Stadt werden zur Bearbeitung ausgeschrieben. Eines der Gebiete befand sich auf dem Ruflisberg. Der Entwurf von H. Auf der Maur wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet. An diesem Beispiel, das wir vom Wettbewerb bis zum ausgeführten Entwurf kennen, lässt sich zeigen, wie weit auseinander die Vorbilder des Architekten und das in Luzern Realisierbare liegen. Siedlungen, wie sie in Winterthur, eine von der Grösse vergleichbare Stadt, möglich waren, stossen in Luzern auf Widerstand.»<sup>16</sup> Die Siedlungen, die in der Folge an den vier Standorten entstanden, die Gegenstand des Wettbewerbs waren, zeichnen sich aus durch eine Architektur irgendwo zwischen moderatem Neuem und heimatlichem Bauen, aber immer geprägt von der Ökonomie der Mittel, die dem genossenschaftlichen Bauen entsprach.

### **Architekturgeschichtliche Bewertung der Siedlung Reussinsel**

Das erklärt, warum die Siedlung Reussinsel nicht weiter rezipiert wurde. Die Grundrisse sind pragmatisch ausgelegt, was sich, wie beschrieben, am Wohnzimmer zeigen lässt, das sich vom Garten abwendet. Die Häuser stellen keinen Beitrag zur Entwicklung des Wohnungsbaus dar, verglichen mit den Bebauungen aus der gleichen Zeit, die in Maurizio's Buch beschrieben werden oder erst recht mit Siedlungen wie Schorenmatten in Basel oder Stadtrain in Winterthur von Adolf Kellermüller und Hans Hofmann, 1928-1943. Das gilt für ihre innere wie ihre äussere Erscheinung - eine Art Heimatstil - und rechtfertigt deswegen aus architektonischer Sicht den Schutz der Siedlung nicht.

Aber etwas anderes hat mehr Gewicht: Der städtebaulichen Form nach handelt sich um eine Stadtrandsiedlung, Reihen von kleinen Häusern mit Gärten, in diesem Fall mit kleinen Gärten von 100 m<sup>2</sup>, die keine «weitgehende Versorgung der Familien» erlauben, wie es die Verordnung der Regierung von 1942 für die Subventionierung von Wohnungsbau verlangen. Das ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) stuft die Siedlung als schützenswert ein. Da es sich dabei um ein Instrument handelt, dem grosse Bedeutung zukommt, verlangt eine davon abweichende Bewertung eine besonders sorgfältige Prüfung ihrer Eigenschaften.

Nach meiner Auffassung stellt das ISOS in diesem Fall die besondere Lage der Siedlung zu wenig in Rechnung: Die Siedlung ist ein Stadtrand-Fragment, das an einem ausgesprochen städtischen Ort gebaut wurde: An der engsten Stelle des Untergrund-Quartiers mit viergeschossigen Mietshäusern aus den 1890er bis 1950er Jahren, zwischen dem Hang des Gütschwaldes, der Baselstrasse, dem Bahndamm und der Reuss, zeugt sie keineswegs von der Entwicklung der Stadt in der Zeit 1940-1950, sondern bildete an diesem Ort von Anfang an ein fremdes städtebauliches Element. Diese Erkenntnisse führen mich zum Schluss, dass die Siedlung Reussinsel weder von ihrer Siedlungsform noch von der Beschaffenheit der Wohnungen her schützenswert ist und darum abgebrochen werden kann, wenn der Baurechtsvertrag 2023 ausläuft und die Parzelle in der Folge genutzt werden kann, um den südlichen Brückenkopf der St. Karlibrücke neu zu gestalten.

## Teil 2 - Die Brückenköpfe

### Der südliche Brückenkopf

Seit einigen Jahren werden die alten gewerblichen Bauten auf der Reussinsel nach und nach durch Wohnbauten ersetzt, die die Stimmung des Areal vollkommen verändern, angefangen mit einer langgestreckten Zeile von viergeschossigen Wohnhäusern, die 2003-2006 von Andreas Rigert und Patrik Bisang entworfen wurde. Gegenwärtig ist eine zweite Zeile mit fünfgeschossigen Wohnhäusern ausgesteckt, die - nach einem Wettbewerb 2017 - von Syfrig Scheitlin Architekten gebaut wird. Sie reicht bis an die Stelle, wo der Krienbachstollen in die Reuss mündet. Nach den Vorstellungen des Stadtbauamtes soll sie freibleiben. Östlich davon bildet die Parzelle der Siedlung Reussinsel heute den Schlusspunkt eines Gebiets, das durch seine städtebauliche Situation weiter eine Art Insel bleibt, durch die neuen Wohnhäuser unmittelbar an der Reuss aber eine ganz andere, nämlich städtische Stimmung aufweist, trotz schwierigen Bedingungen.

Die Frage, die sich dann stellt lautet: Was soll mit der freigewordenen Parzelle geschehen? Wie ich gesagt habe, ist die städtebauliche Situation um den südlichen Brückenkopf in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend. Wer von der anderen Seite der Reuss über die leicht abfallende Brücke kommt, findet sich in einem Niemandsland, das von zwei Strassen schräg durchschnitten und südlich vom Bahndamm abgeschlossen wird, über dem Bauten um den Kreuzstutz zu sehen sind. Links liegt ein kleiner, baumbestandener Park, das «Dammgärtli», rechts die Siedlung. Nach meiner Auffassung sollte das Land der Siedlung - wenigstens zum seinem grösseren Teil - dazu verwendet werden, diesen Park nach Westen zu erweitern und damit gewissermassen einen grünen Brückenkopf zu schaffen. Er wäre das Gegenstück zur anderen Seite der Brücke, wo die Kirche und das Käselager einen weissen bzw. grauen - wenn auch sehr ungleichen - Brückenkopf bilden. Eine erweiterter Park, auch wenn er von zwei Strassen zerschnitten wird, wäre eine wertvolle Grünfläche in einem Quartier, dem es daran mangelt. Ausserdem würde ein solcher Park auch einen schönen Abschluss der Promenade an der Sentimattstrasse bilden. Und er würde erlauben, die Stelle des Krienbachstollens zu bebauen, statt dort ein weiteres Grünflächen-Fragment zu schaffen.

Der Ort ist auch in Beziehung zur neuen Erscheinung der Reussinsel zu sehen. Die Zeilen von neuen Wohnhäuser wurden schon angesprochen. Sie ersetzen die heterogene Bebauung mit gewerblichen Bauten und bilden eine durchgehende Front am südwestlichen Ufer der Reuss. So gesehen ist es zu bedauern, dass die neuen Wohnhäuser, die ausgesteckt sind, fünf- und nicht viergeschossig sind, wie die älteren, westlich davon. Die Front setzt sich auf der östlichen Seite des bestehenden Parks fort mit dem Wohn- und Geschäftshaus von 1979, Architekt Hans Eggstein, und seiner zeittypischen Erscheinung und den daran anschliessenden Bauten. Es wäre nach meiner Auffassung falsch, unter dem Stichwort der Verdichtung auf der Parzelle der Siedlung einen Akzent in Form eines Hochhauses zu planen und so die ruhige

Front der Wohnhäuser an der Reuss zu durchstossen, hinter denen der Gütschwald aufsteigt.

### **Der nördliche Brückenkopf**

Wie gesagt bilden die Kirche zu Sankt Karli und das Käselager den anderen, nördlichen Brückenkopf. Dahinter ragt auf einem hohen Sockel die Masse des Sankt Karli-Schulhaus auf. Der mit Steinquadern verkleidete Sockel bildet gewissermassen das Gegenstück zum Bahndamm auf der anderen Seite des Flusses: Mauern, die den weiteren städtebaulichen Bereich der St. Karli-Brücke begrenzen. Das von Stadtbaumeister Karl Mossdorf 1909-1911 gebaute Schulhaus ist gegenwärtig weiss gestrichen. Damit verbindet es sich, städtebaulich falsch, mit den zwei Bauwerken an der Brücke. Es wird nun aber auf seine anfängliche, dunkle Farbigekeit zurückgeführt, dank der es sich wieder mit dem Hang des Brambergs verbindet. Damit bleibt die weisse Farbe vor allem der Kirche vorbehalten.

Der übermässig hohe Sockel des Schulhauses dominiert die Stelle der St. Karlistrasse, von wo die Spitalstrasse dem Sockel und dann einem steilen Bord entlang gegen die Geissmatt ansteigt. Auf dem spitz zulaufenden Gelände zwischen den beiden Strassen steht das Pfarrhaus, 1937 nach den Plänen von Auf der Maur gebaut. Es weist einen dreigeschossigen, weiss verputzten Baukörper mit einem schwach geneigten, ziegelgedeckten Satteldach auf. Davor, an der St. Karlistrasse, liegt sein Garten, der sich ostwärts verbreitert. Daran schliesst, auf einem Sockel vorstossend, der Garten des Herrenhauses St. Karl und eine Gartenwirtschaft an.

Die Bebauung südlich der stark befahrenen Spitalstrasse besteht aus einer Folge von Häusern und Gärten. Den Anfang bildet das genannte Pfarrhaus, der daran anschliessende Platz (der leider zum Parkieren genutzt wird) und das Pfarreizentrum. Sie bilden zusammen mit dem Herrenhaus und der St. Karls- Kapelle, beide aus dem frühen 17. Jahrhundert, ein räumlich schönes, offenes Ensemble.

Das Pfarrhaus steht an der strategischen Stelle am Fuss des Schulhaus-Sockels, wo drei Areale zusammenkommen, die diesen Ort bilden. Architektonisch gehört es zur gemässigten Moderne, die sich in den 1930er Jahren entwickelt und die gelegentlich abwertend als «Landistil» bezeichnet wird. Sicher gibt es daran Motive eines «heimatlichen» Bauens. Vor allem die Gartenseite weist dadurch eine fast südliche Heiterkeit oder Leichtigkeit auf: unter dem auskragenden Dach verläuft im 2. OG ein schmaler Balkon über die ganze Länge der Fassade und nimmt das Motiv der «Südlaube» auf, das damals in der Neuen Architektur in der Schweiz häufig ist. Die frei gesetzten Fenster tragen zu diesem Eindruck von Heiterkeit bei.

Westlich der Kreuzung - von Platz kann man nicht reden - bildet das Areal der Emmi mit einem gegen die Kirche offenen Hof für die Lastwagen eine städtebaulich unbefriedigende Stelle. 1927 bauten die Zentralschweizerischen Käserei- und Milchgenossenschaften in das Bord der Reuss einen hohen Sockel für ein unterirdisches Käselager. Auf der Brüstung ist noch zu lesen «SA Emmental AG». Auf dem Sockel stand ein langes zweigeschossiges Gebäude - Käserei? - unter einem

mächtigen, von drei Dachfenstern gegliederten Dach. Heute ist es abgebrochen; an seiner Stelle stehen seit 1963 die Erweiterung des Käselager und ein Verwaltungsgebäude der Emmi. Vor allem das fensterlose Käselager bildet ein eigenartiges Pendant zur St. Karli-Kirche.

Das Zusammenspiel von Pfarrhaus und Sakristei und Kirche ist volumetrisch ausgewogen und prägt dem Massstab des östlichen Bereichs. Was fehlt, ist eine Bebauung, die das Emmi-Areal in dieses Zusammenspiel einbindet und am Fuss der hohen Mauer des Schulhauses einen städtebaulich klaren Abschluss des nördlichen Brückenkopfs schafft. Es ist nicht anzunehmen, dass sich kürzerfristig an der Nutzung des Käselagers etwas ändert, längerfristig aber sollte der südliche Teils des Areals - über der Reuss - zum Wohnen genutzt werden. Der nördliche Teil dagegen sollte städtebaulich schon kürzerfristig geklärt werden: der offene Hof und die zwei von der St. Karlistrasse zurückgesetzten 08:15-Gebäude sind für den nördlichen Brückenkopfs keine angemessene Bebauung.

Martin Steinmann

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> s. *Inventar der neueren Schweizer Architektur INSA*, Band 6, S. 485: «Reussinsel > Untergrund / Langgestreckte, flache Sandbank. Der natürliche Kanal zwischen Ufer und Insel wurde seit den 1830er Jahren industriell genutzt. 1832 Bewilligung (...) an Mechanicus Josef Meyer für den Bau einer Schwelle zum Antrieb seines Wasserrades. 1842 richteten die Gebrüder von Moos in der ehemaligen Getreidemühle eine Drahtzieherei und Nagelfabrik ein. Das Wachstum dieses Betriebes prägte die Überbauung der Reussinsel.» Wegen der Strömung der Reuss ist es wenig wahrscheinlich, dass es an dieser Stelle eine Sandbank gab.

<sup>2</sup> gez. Frobenius AG Basel, STALUPA 1264/527. Auf den Luftaufnahmen ist der Einlauf des Kanals 1971 noch zu erkennen, 1976 ist er dann zugeschüttet; s. <https://api3.geo.admin.ch/Luftbilder>

<sup>3</sup> *Das Wohnen*, 1942, H. 7, S. 83-84 bzw. H. 9, S. 107-108

<sup>4</sup> P.K. Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Luzern, in *Das Wohnen* 1943, H. 1, S. 7. Die weiteren Beiträge dieser Zeitschrift über den Wohnungsbau in Luzern 1940-1950 betreffen ausschliesslich die Wohnkolonien der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern.

<sup>5</sup> *Schweizerische Bauzeitung* 1942, Nr. 23, S. 276 (Ankündigung) bzw. Nr. 21, S. 242-247 und Nr. 22, S. 256-259); *Das Werk*, 1942, H. 6, S. XII (Ankündigung)

<sup>6</sup> Dokumente zu diesem Wettbewerb im Stadtarchiv Luzern sind: Bericht I Num 073, Bericht gedruckt I Num 0191, Pläne EO 26.

<sup>7</sup> Bauakten 33 / 1943 im Stadtarchiv Luzern.

<sup>8</sup> Baubewilligungsgesuch vom 5. März 1943; Bauakten 33 / 1943. Die Baugenossenschaft «wurde 1943 von Angestellten gegründet, die damals alle an der Dammstrasse wohnten». Sandro Frefel, Otti Gmür, René Regenass, *Genossenschaftlicher Wohnungsbau der Stadt Luzern*, Luzern 2008, S. 91

<sup>9</sup> Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Luzern. 9. April 1943, Bauakten 33 / 1943

<sup>10</sup> Schreiben der Baudirektion an die Baugenossenschaft Reussinsel, 27. Juli 1943, Bauakten 33 / 1943

<sup>11</sup> Die neue Wohnkolonie auf der Reussinsel, Bericht gezeichnet -ur im *Luzerner Tagblatt*, 15. September 1943, in den Bauakten 33 / 1943.

<sup>12</sup> Baubewilligungsgesuch vom 5. März 1943; Bauakten 33 / 1943

<sup>13</sup> Julius Maurizio, *Der Siedlungsbau in der Schweiz 1940-1950*, Erlenbach/Zürich, 1952

<sup>14</sup> *Das Wohnen*, 1944, H. 2, S. 15-17; beisp. der Artikel «Etwas über die neueste Wohnkolonie der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern», gez. B.H.

<sup>15</sup> nach Sandro Frefel et al, *op. cit.*, S. 144; die Bauzeit der Wohnkolonie Wartegg betrug nur fünf Monate.

<sup>16</sup> s. Hansjörg Emmenegger, Daniel Lengacher, *Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Stadt Luzern 1891-1950*, Wahlfacharbeit ETH, 1984-1985, S. 12; Stadtarchiv Luzern. Daniela Walker, Stadtarchivarin, und Naja Bächler danke ich für ihre freundliche Unterstützung bei der Suche nach Dokumenten im Stadtarchiv Luzern.

Aarau, den 22. Oktober 2020

*Seerimann*



**Stadt  
Luzern**

Städtebau

SBA

## Stadtbaukommission

### Teilnehmende

Fabian Kaufmann, Architekt, Präsident  
Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt  
Cony Grünenfelder, Kant. Denkmalpflegerin  
René Bosshard, Architekt  
Kornelia Gysel, Architektin  
Bettina Neumann, Architektin  
Markus Hofmann (Protokoll)

### Entschuldigt

Massimo Fontana, Landschaftsarchitekt  
Anne Marie Wagner, Architektin

### Einzel-Protokoll zu Nr. 293 vom 26. März 2021, Zeit 90 Min.

**16.00–17.30 Uhr**

#### **St.-Karli Brückenköpfe**

Städtebauliche Studie

Behördenvertretung: Stadt Luzern, Stadtplanung, Nico Hardegger, Hirschengraben 17,  
6003 Luzern

Architekten: Hosoya Schäfer Architekten AG, Mélanie Jeannet, Flüelastrasse 10,  
8048 Zürich

Landschaftsarchitekten: S2L, Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Jan Stadelmann, Flurstrasse 56,  
8048 Zürich

**Vorstellung durch die Architektin Mélanie Jeannet, den Landschaftsarchitekten Jan Stadelmann sowie Livia Schälli und Nico Hardegger als Behördenvertreter**

Die Sitzung findet per Zoom-Konferenz statt.

### Zum Projekt

Die Stadtplanung orientiert die SBK über den Rahmen in welchem sich die zur Begutachtung vorliegende Studie bewegt. Ausgangspunkt der Studie bildet das Entwicklungskonzepts «Zukunftsbild Basel- und Bernstrasse» von 2019 mit der Definition von 10 Prinzipien und 3 Fokusgebieten (Brückenköpfe St.-Karli, Sagenmattrainpark und Sentimatt). Seit Januar 2020 werden die Fokusgebiete genauer untersucht und ab 2021/2022 sollen erste Projekte umgesetzt bzw. die Erkenntnisse aus den Planungen planungsrechtlich z. B. in Sondernutzungsplänen und oder der Bau- und Zonenordnung gesichert werden.

Das Planungsteam führt die SBK durch die Analyse des Quartiers und die folgenden erarbeiteten Leitsätze:

- Neue Freiräume für die Quartierbewohner
- Mehr Reuss für das Quartier
- Lokale Vernetzung fördern
- Integration des Emmi-Areals ins Quartier
- Publikumsorientierte EG-Nutzung stärken
- Verdichtung als Gewinn für den öffentlichen Raum
- Strassenraum effizient nutzen
- Fussgänger\*innen und Velofahrer\*innen priorisieren

Stadt Luzern  
Städtebau  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 85 72  
E-Mail: susanne.mathys@stadtluzern.ch  
www.staedtebau.stadtluzern.ch

Basierend auf diesen Leitsätzen hat das Planungsteam verschiedene Varianten entwickelt und präsentiert der SBK als Schlussfolgerung drei Vertiefungsstudien (Bestvariante Nord, Bestvariante Süd 01 und Bestvariante Süd 02) sowie die geplanten Verkehrsmassnahmen. Zum Brückenkopf Süd wird das Team nach den heutigen Rückmeldungen auch noch zwei Machbarkeitsstudien ausarbeiten und diese voraussichtlich an der SBK-Sitzung im Mai 2021 vorstellen.

Die Bestvariante Nord sieht eine neue durchlässige Bebauung des Emmi-Areals mit vier um einen Hof angeordneten Wohn- und Geschäftsgebäuden vor. Eine grosszügige Ufertreppe ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zur Reuss. Auf dem Areal der katholischen Kirche ist mit der Neuregelung des Verkehrsregimes eine platzartige Situation sowie die Konzentration der öffentlichen Nutzungen im Kreuzungsbereich der Spital- und St. Karli-Strasse bzw. beim Pfarrhaus geplant. Eine weitere Verdichtung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Diese soll im hinteren Bereich des Areals rund um das Herrenhaus und die Kapelle erfolgen. Hier sind drei Neubauten geplant. Diese sollen weitgehend dem Wohnen dienen und sich in ihren Proportionen an den angrenzenden, kleinmassstäblichen Wohnbauten orientieren.

Die Bestvarianten Süd zeigen zwei ganz unterschiedliche städtebauliche Verhaltensweisen auf. Die Variante 01 übernimmt das Bebauungsmuster der in den letzten Jahren entstandenen Neubauten an der Reussinsel mit zeilenartige Neubauten parallel zum Bahndamm und einem sich davor aufspannenden öffentlichen Frei- und Grünraum parallel zur Reuss. Die Bebauungen östlich und westlich des Brückenkopfes werden so miteinander verwoben. Die Variante 02 zeigt, ganz im Gegensatz, eine klare Zäsur. Sie schliesst die östliche Bebauung Richtung Sentimatt mit einem Winkelbau um die Meyerstrasse ab. Westlich des Brückenkopfes ist ein grosszügiger Frei- und Grünraum, ein eigentlicher Park am Rande der Reuss vorgesehen.

### **Offene Diskussion und Erwägungen SBK**

Die Kommission verdankt die sehr gute Präsentation und sieht das Planungsteam sowohl in Bezug auf die Analyse, die daraus gezogenen Schlüsse und Ziele wie auch die präsentierten Studien grundsätzlich auf dem richtigen Weg. In diesem Sinne sind die folgenden Ausführungen nicht als Kritik, sondern als Wegweiser bei der weiteren Bearbeitung zu verstehen.

Als kritisch erachtet die Kommission beim Brückenkopf Nord die geplante Verdichtung rund um das Herrenhaus und die Kapelle. Diesen auch denkmalpflegerisch relevanten Gebäuden ist in der weiteren Bearbeitung ein in seiner Grösse relevanter Freiraum zu gewähren. Insbesondere der Neubau an der St. Karli-Strasse wird hinterfragt. Auch die Volumen der Neubauten auf dem Emmi-Areal sind in der weiteren Bearbeitung genauer zu überprüfen bzw. haben der zentralen Stellung und Bedeutung der St. Karli-Kirche Rechnung zu tragen.

Beim Brückenkopf Süd verdankt insbesondere auch die Denkmalpflege die sorgfältige Aufarbeitung der Situation bzw. das präzise denkmalpflegerische Gutachten zur Siedlung Reussinsel. Die Abklärungen zeigen, dass ein Abbruch auch aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar ist.

Bei den zwei präsentierten Varianten beim Brückenkopf Süd steht für die Kommission aus städtebaulicher Sicht klar die Variante 02 im Vordergrund. Dabei ist ihr das Konfliktpotential rund um das bei dieser Variante verschwindende Dammgärtli mit dem prägenden Baum bewusst. Jedoch bietet dies die einzigartige Chance, den Ort und das belastete Quartier langfristig und nachhaltig mit einem grosszügigen Park/Freiraum am Wasser aufzuwerten. Zwar entsteht auch bei der Variante 01 ein Freiraum entlang der Reuss, jedoch erreicht dieser, aufgrund der Ausrichtung (Beschattung), den Dimensionen bzw. den Proportionen, niemals das Potenzial des Parks der Variante 01. Hier braucht es eine sorgfältige Gesamtabwägung zu den Themen Neubauten und Freiräume, welche, wie schon erwähnt, aus der Sicht der SBK, für die Variante 02 spricht.

So sehr die Variante 02 auf der städtebaulichen Sicht zu überzeugen vermag, wird es eine Herausforderung werden die vielen Anforderungen an das neue Winkelgebäude als Gegenüber zur Kirche St.-Karli, Abschluss anschliessend Bebauung, Front zum neuen Park usw. qualitativ umzusetzen. Hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig und frühzeitig die richtigen Bebauungsparameter zu setzen.

Im Namen des Vertreters des G-Net bringt der Stadtarchitekt ein, dass das Gebiet ein grosses städtebauliches Aufwertungspotential besitzt, für Wohnbaugenossenschaften bzw. genossenschaftliches Wohnen aber kein vordringliches Gebiet ist.

### **Empfehlung SBK**

Die SBK stimmt den Überlegungen in den Studien gemäss den Erwägungen zu.

Baumkompetenz AG  
Wacht  
8934 Knonau

Tel. 041 760 61 79  
kontakt@baumkompetenz.ch  
www.baumkompetenz.ch

# BaumKompetenz.

Stadt Luzern  
Stadtgärtnerei  
Herr David Risi  
Industriestrasse 6  
6005 Luzern

18. Oktober 2021

## **Beurteilung *Quercus robur* 'Eiche'**

Gutachter: Pascal Erni, Baumpflugespezialist mit eidg. FA  
Augenschein: 14./15.10.2021  
Standort: Dammgärtli in Luzern

### Ausgangslage und Ziele des Auftrages

Im Zusammenhang mit der Studie St. Karli Brückenköpfe wird unter anderem auch der Bereich des Dammgärtli untersucht und für die Weiterentwicklung mehrere Gestaltungsvarianten aufgezeigt. Zeitgleich wird in dem Bereich Dammgärtli im Zusammenhang mit dem ASTRA Projekt Bypass Luzern ein Unterhaltsstollen geplant. Es gilt abzuklären, ob der Baum mit den geplanten Massnahmen erhalten werden kann. Eine genaue Untersuchung hat in Zusammenarbeit mit Fachpersonal der Stadtgärtnerei Luzern stattgefunden.

Folgende Fragen werden bearbeitet:

- Beurteilung des allgemeinen Zustandes der Eiche
- Zustand des Wurzelraums
- Einschätzung zu möglichen Auswirkungen aus der städtebaulichen Studie
- Einschätzung zu den Auswirkungen des Bypass Unterhaltsstollens
- Empfehlungen für wichtige Massnahmen zum Erhalt der Eiche. Die Empfehlungen sind einerseits für die Bauphase Bypass als auch für die Endgestaltung des Raumes zu tätigen.

## Vorgehen

Für die Baubeurteilung erfolgte eine Sichtkontrolle vom Boden aus, bei der die Vitalität (Trieb­längenwachstum, Knospenbildung, Verzweigung) und die statische Situation beurteilt wurden. Die Kontrolle wurde ergänzt durch eine Klangprobe mittels Gummihammer am Stamm und Stammfuss, um anhand des Klangverhaltens einen Hinweis zum Holzzustand zu erhalten (hoher Klang = intaktes Holz, tiefer Klang = Fäule). Um Aufschluss über die Durchwurzelung und Bodenverhältnisse zu erhalten, wurde in einer Distanz von 198 cm ab Stammmitte im Bereich der Abgrabungskante des geplanten Unterhaltsstollen Bypass eine Sondierung vorgenommen. Eine weitere Sondierung erfolgte in einer Distanz von 306 cm ab Stammmitte im Perimeter eines alten Leitungsstranges. Die Sondiergraben wurden mit einer Länge von 200 cm, einer Tiefe von 75 cm und einer Breite von 40 cm erstellt. Bei der einen Sondierung konnten keine Wurzeln nachgewiesen werden, daher wurde der Wurzelraum zum Stammfuss zusätzlich freigelegt. Die Arbeiten wurden in Handschachtung vorgenommen. Unterstützend wurden ein Kleinbagger sowie eine Luftlanze eingesetzt.

## Baumdaten

Baumart	<i>Quercus robur</i>
Baumhöhe	31 m
Kronendurchmesser	28 m
Stammumfang	370 cm
Stammdurchmesser	123 cm

Erster Eindruck	Quartierprägender adulter Solitär/wichtigster Bestandesbaum des Parkes Dammgärtli mit langfristiger Lebenserwartung
Vitalitätsstufe	Vitalitätsstufe 0 = vitale Bäume (Explorationsphase) mit sehr gutem Trieb­längenzuwachs und gleichmässiger Verzweigung, sowie weitgehend ohne Kronenverlichtung
Standort	Dammgärtlipark in einem geschlossenen Baumbestand mit guter Besonnung/in Flussnähe mit Anschluss an Grundwasser/aktive Bodenverdichtung durch starken Benutzerdruck
Baumscheibe/Boden	Verschiedene bauliche Eingriffe wie Grabarbeiten für Fallschutz von Spielgeräten/Bodenauftrag für Hügel flussseitig/Unterboden tonig schluffiges Material mit hohem Sandanteil/Oberboden weist eine Stärke von 20 bis 70 cm auf/gebrochener Schotter struktur­stabil/Abschluss­schicht besteht aus eingebautem Mergel mit einer Stärke von 5 bis 10 cm
Wurzelraum	Weitreichendes Wurzelwerk ab einer Tiefe von 30 cm/anhand der freigelegten Derbwurzeln muss das Wurzelwerk bis über die Kronentraufe hinausreichen/der struktur­stabile Oberboden ermöglichte trotz starkem Benutzerdruck und verschiedenen Eingriffen die Entwicklung eines arttypischen Wurzelwerkes

Stammbasis	Intakt/keine erkennbaren Schäden/ausgeprägte Wurzelanläufe weisen auf ein weitreichendes flachstreichendes Hauptwurzelwerk hin
Stamm	Längsriss entlang drehwüchsigem Stamm mit Überwallung/alte überwallte Astabnahmen
Krone	Unterer Starkast aus sekundärem Austrieb infolge Astabnahme/Hauptvergabelung der Krone ist statisch intakt/harmonischer Kronenaufbau mit flach abgehenden Auslegern/ einzelne Totäste im Kroneninnern bis 10 cm stark/der jährliche Zuwachs im Feinstbereich beträgt zwischen 10 und 50 cm/am 10.08.2011 wurde laut Baumkataster der Stadt Luzern Totholz aus der Krone entfernt/ am 23.09.2019 wurde eine Kronenpflege sowie ein Entlastungsschnitt ausgeführt
Stabilität	Intaktes weitstreichendes Wurzelwerk/die Standsicherheit ist zurzeit gewährleistet/durch den arttypischen Kronenaufbau ohne Schwachstellen sowie durch den fachlich korrekten Kronenschnitt ist kein Bruchversagen der Krone zu erwarten
Zukunftsaussichten	Langfristig 10 Jahre und mehr

### Zusammenfassung der Ergebnisse

#### Sondiergraben 1

In einer Distanz von 198 cm ab Stammmitte wurde in östlicher Richtung ein Sondiergraben erstellt. Die Abschlusschicht besteht aus einem verdichteten Mergel. Dieser weist eine Stärke von bis zu 10 cm auf. Als Tragschicht dient gebrochener Schotter, der bis in eine Tiefe von 70 cm reicht. Das Hauptwurzelwerk verläuft in einer Tiefe von 30 bis 70 cm im Übergang der Schotterschicht und des sandig tonigen Unterbodens. Das Feinwurzelwerk, das für die Nährstoff- und Wasseraufnahme zuständig ist, konnte sich in diesem strukturstabilen Material gut entwickeln. Das Porenvolumen dieses Materials beträgt 10 % und gewährleistet trotz der verdichteten Oberfläche einen gewissen Sauerstoff- und Wassereintrag. Unter dem Feinwurzelwerk befinden sich die für die Statik relevanten Derb- und Starkwurzeln mit folgenden Durchmessern: 12 cm, 1,5 cm, 1 cm, 4 cm und 4,5 cm.

#### Sondiergraben 2

In südlicher Richtung wurde in einer Distanz von 306 cm ab Stammmitte ein weiterer Sondiergraben erstellt. Der Oberboden besteht aus Mergel, der bis in eine Tiefe von 10 cm reicht. Darunter erstreckt sich eine Schicht von Wandkies, die eine Stärke von 25 cm aufweist. Ab dieser Tiefe wurde eine Schotterschicht freigelegt. Da bis in eine Tiefe von 75 cm keine Wurzeln festgestellt werden konnten, wurde der Perimeter zwischen dem Stammfuss und des Sondiergrabens freigelegt. In einer Distanz von 185 cm ab Stammmitte und einer Tiefe von 55 cm wurde ein Schacht einer alten Strassenführung freigelegt. Dies und alte Bilder weisen darauf hin, dass in diesem Perimeter die Meyerstrasse durch den Park führte und in die Dammstrasse mündete. Nach dessen Aufhebung wurde das Terrain bis auf das heutige Niveau mit Schotter aufgefüllt. In

diesem Perimeter konnten beidseitig des Schachtes Derbwurzeln mit Durchmessern bis 15 cm freigelegt werden.

Der Baum wurde nach der Aufhebung der alten Strassenführung gepflanzt. Der gewachsene Boden liegt rund 75 cm unter dem heutigen Niveau. Nördlich des Baumes wurde ein Hügel angelegt. Dieser ist mit einer Sandsteinmauer eingefasst. In den letzten Jahren wurden weitere Baumassnahmen im Baumbereich vorgenommen. Bei der Erstellung von Fundamenten für die Spielgeräte sowie deren Fallschutz ist davon auszugehen, dass kaum Wurzeln beschädigt wurden, da sich erst ab einer Tiefe von 30 cm Wurzelwerk befindet. Infolge der Beschattung durch Gebäude in der Nachbarschaft auf der östlichen Seite des Baumes, dürfte sich an Sommertagen die Erhitzung in Grenzen halten, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Ebenfalls eine positive Auswirkung auf den Standort der Eiche haben die Nachbarbäume und die Bestockung des Hügels mit Sträuchern. Durch die Verdunstung und Beschattung wirken auch diese gegen Hitzetage und bieten gegenseitigen Schutz bei Sturmereignissen. Die extreme Versiegelung der Oberfläche beschränkt sich auf den Mergelbelag und eines in die Anlage verlaufenden Verbundsteinweges. Innerhalb der Flächen, wo als Fallschutz Split verwendet wurde, ist ein gewisser Wassereintrag in tiefere Bodenschichten möglich.

Trotz verschiedener Eingriffe in den letzten Jahrzehnten, wie Aufschüttungen und Bodenabtrag, befindet sich das Wurzelwerk der Eiche in einem äusserst guten Zustand. Die eingebaute Schotterschicht hat wesentlich dazu beigetragen. Die geplante Abgrabung für einen Unterhaltsstollen hätte einen Wurzelverlust von 30 % zur Folge. Dadurch würde sich die Wasser- und Nährstoffversorgung massiv verringern. Bereits kurzfristig ist mit einer Verschlechterung der Vitalität des Baumes zu rechnen. Zudem hätte die Kappung von statisch relevantem Wurzelwerk einen direkten Einfluss auf die Standsicherheit des Baumes. Ein Kippversagen wäre nicht auszuschliessen. Erschwerend dazu kommt, dass durch Baustelleninstallationen der Benutzerdruck massiv erhöht wird und die temporäre Benutzung des Baumumfeldes Versiegelung von noch offenen Flächen zur Folge hat.

Für das Quartier ist eine Nachverdichtung geplant. Dies hat eine höhere Einwohnerzahl und somit einen erhöhten Benutzerdruck auf den Park und somit auf das Baumumfeld zur Folge. Neu erstellte Gebäude werden die Windverhältnisse und das Mikroklima durch Erhitzung verändern.

### Empfehlung

Um die Eiche erhalten zu können, dürfen keine Abgrabungen im Schutzperimeter vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um einen Radius von mindestens 15.5 m ab Stammmitte (Kronentraufe plus 1.5 m Schutzraum). Versiegelte Flächen wie Verbundsteine oder Gummifallschutzmatten sollten entfernt werden. Die eingebrachte Mergelschicht wirkt mit einem alkalischen pH-Wert toxisch auf die Haarwurzelentwicklung und bindet Nährelemente im Boden, die somit für den Baum nicht mehr verfügbar sind. Die Mergelschicht sollte ebenfalls entfernt werden. Die Aufschüttung auf der nördlichen Seite sollte belassen werden, da bei einem Abtrag Schäden am Wurzelwerk entstehen würden. Ein Schotterrasen anstelle der verdichteten Flächen

würde eine Standortverbesserung für den Baum bedeuten. Falls Bäume aus dem Bestand entfernt werden müssen, ist darauf zu achten, dass für die Nachpflanzung Baumarten gewählt werden, die den heutigen klimatischen Bedingungen angepasst sind. Die Baumscheiben müssen strukturstabil aufgebaut sein, um eine langfristige Verdichtung und Verschlammung des Oberbodens zu verhindern.

#### Fazit

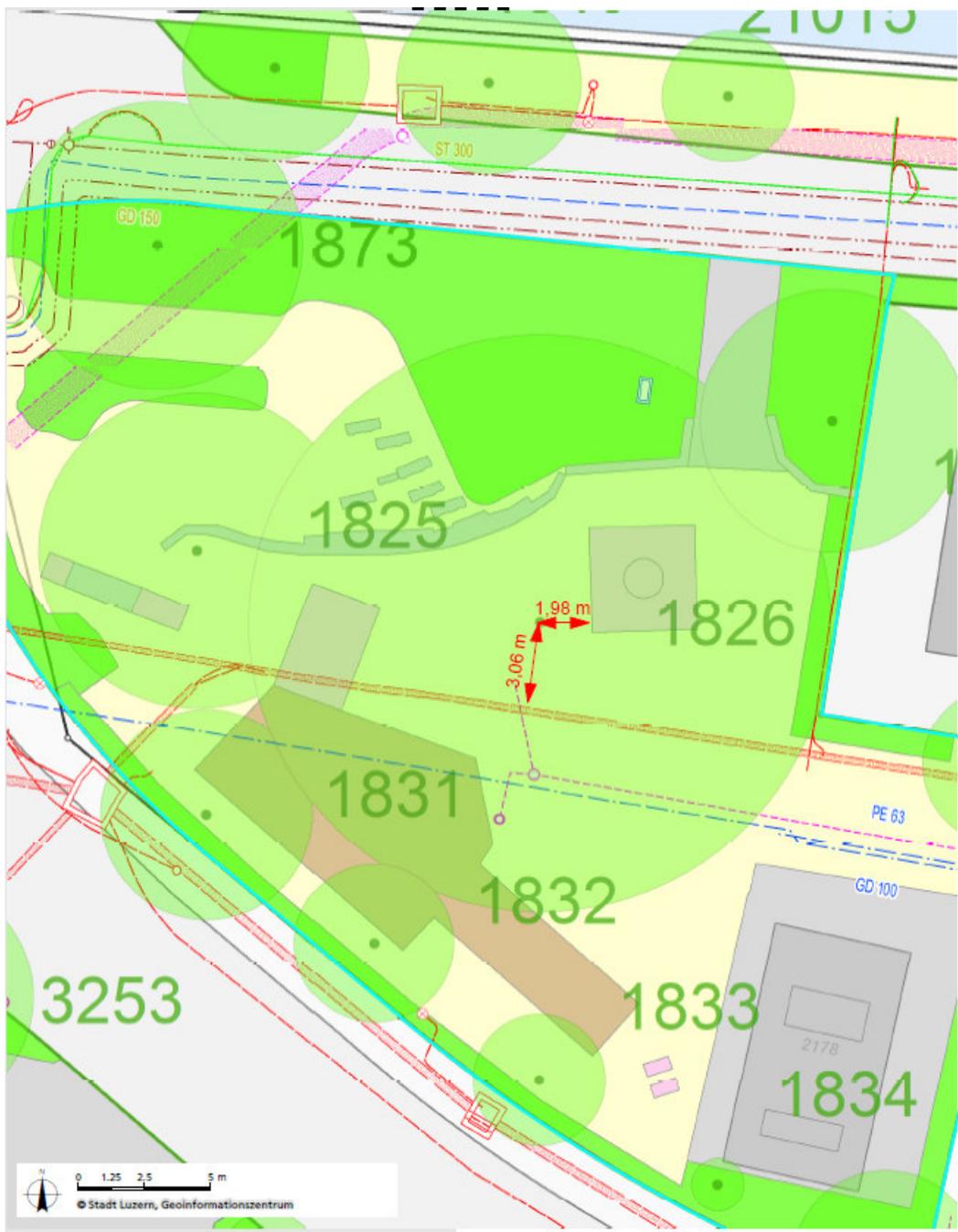
Da es sich bei der Eiche um ein sehr wertvolles Habitat mit hohem ökologischem Wert und langfristiger Lebenserwartung handelt, sollte von den geplanten baulichen Massnahmen abgesehen werden.

Besten Dank und freundliche Grüsse

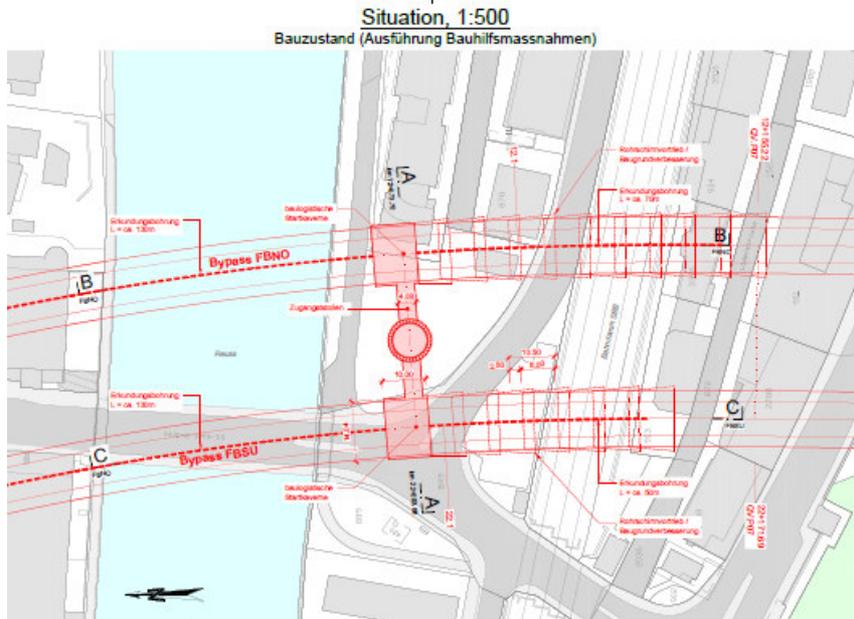
Baumkompetenz AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pascal Erni'.

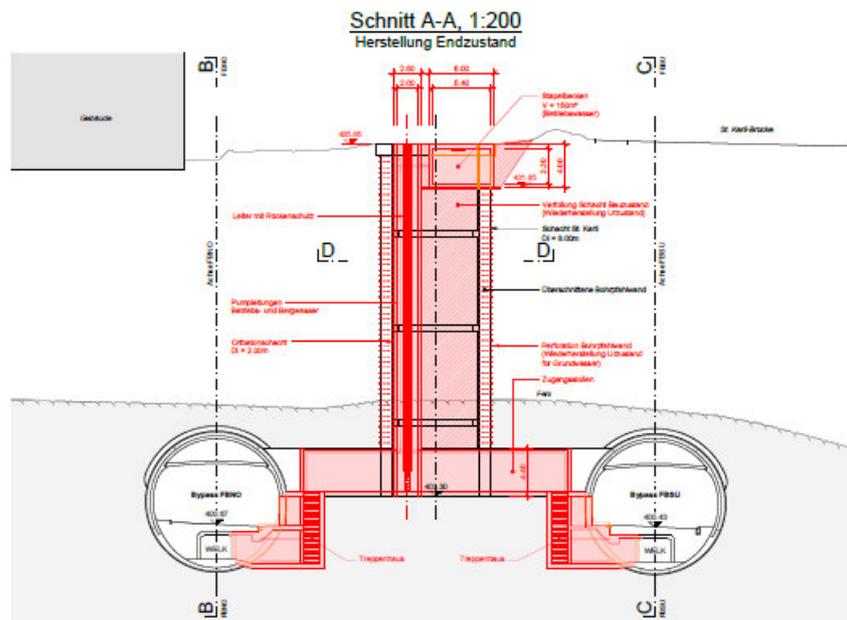
Pascal Erni

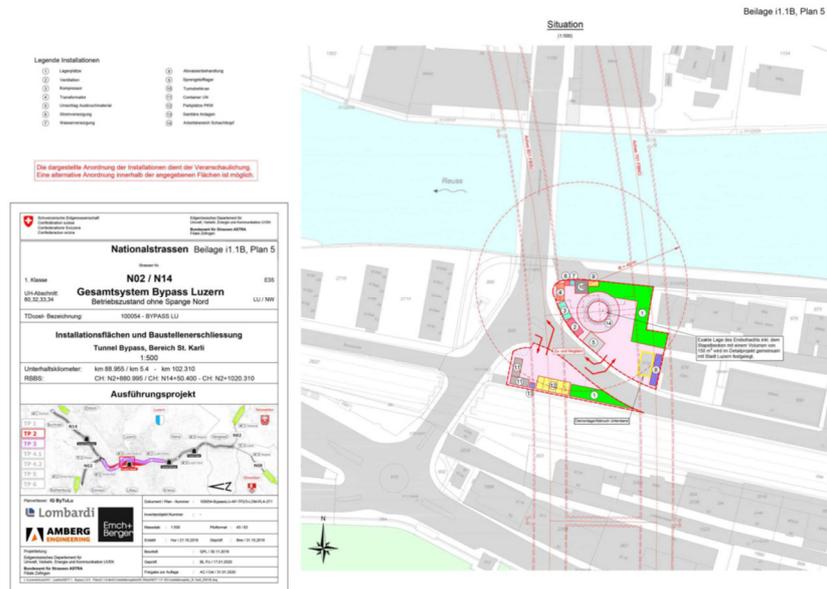


Eiche mit Kataster-Nr. 1826 mit geplantem Bauvorhaben Unterhaltsstollen Bypass Nationalstrassen Strassen Nr. NO2/N14



Tunnel mit Zugangsstollen





Vorgesehene Bauinstallationsflächen im Park



1930: Kirche St. Karli gegen Rigi.

Dammgärtli mit Meyerstrasse, die in die Dammstrasse mündete



Quartierprägende ausladende Eiche



Freilegung des Wurzelbereiches in Handschachtung mit Hilfe einer Drucklanze



Aufgeschütteter Hügel wird mit Natursteinmauer eingefasst / diverse Abgrabungen zur Erstellung von Fallschutz bei Spielgeräten / der unmittelbare Baubereich ist eingemergelt



Sondiergraben 1 auf der rechten Bildseite im Perimeter der geplanten Abgrabungskante / Sondiergraben 2 im Bereich einer alten Leitung



Feinwurzelgeflecht ab einer Tiefe von 30 cm



Statisch relevante Derbwurzel mit einem Durchmesser von 12 cm auf einer Tiefe von 35 cm in einer Distanz von 198 cm ab Stammmitte



Freigelegter Schacht der Meyerstrasse in einer Tiefe von 55 cm und einer Distanz von 185 cm ab Stammmitte / Derbwurzeln verlaufen in einer Tiefe von 75 cm



Arbeitsperimeter der geplanten Baumassnahmen



Im vorliegenden Baumschutzkonzept gelten die allgemeinen Verhaltensregeln bei Bauarbeiten in Grünflächen und unter Bäumen, insbesondere die Vorschriften für den Baumschutz auf Baustellen und damit die Regeln der Normen SIA 318 resp. VSS 40577. Für allfällige Schäden am Baum oder der Grünanlage, die durch Missachtung der genannten Verhaltensregeln verursacht werden, haftet der Verursacher. Sie werden entsprechend der Richtlinie zur Schadensersatzberechnung von Bäumen (BSB, VSSG) nach Aufwand dem Verursacher verrechnet. Die fachliche Umsetzung des Baumschutzes gemäss den vorliegenden Auflagen, liegt in der Verantwortung des Unternehmers.

#### Das Baumschutzkonzept vor Baubeginn

- Die aufgeführten Empfehlungen können in die definitive Planung einfließen.
- Beim Einholen der Offerten der Unternehmer, sind diese über den Baumschutz schriftlich zu informieren.
- Bei Annahme des Auftrages, verpflichtet sich der Unternehmer, den Baumschutz wahrzunehmen und einzuhalten.
- Werden die Vorschriften nicht eingehalten, kann der ausführende Unternehmer für Schäden am Baumbestand mittels Wertberechnung haftbar gemacht werden.
- Offerte von Baumpflegespezialist einholen.

#### Das Baumschutzkonzept während der Bauzeit

- Die Schutzwände um die Baumschutzzonen sind mit einem Baumpflegespezialisten abzustecken.
- Erstellen eines Wurzelvorhanges entlang der Abgrabungskante.
- Sind Arbeiten im Baumbereich geplant, wird der Baumpflegespezialist von der Bauleitung frühzeitig aufgeboten.
- Wird das Aufbieten unterlassen, muss sich der Baumpflegespezialist direkt beim Baubesitzer melden und allfällige Schäden protokollieren.
- Der Baumpflegespezialist kontrolliert die Baustelle periodisch unaufgefordert und erstellt Rapport.
- Werden die Schutzwände entfernt und der Gartenbau führt Arbeiten in der Baumschutzzone aus, muss der Baumpflegespezialist beigezogen werden.
- Der zugezogene Fachbetrieb wird regelmässig mittels Bauprotokoll über die Vorgänge auf der Baustelle informiert.

#### Das Baumschutzkonzept nach Abschluss der Bauzeit

- Der aufsichtshabende Fachbetrieb stellt ein Schlussprotokoll zusammen, das über den Bauablauf und allfällige Schäden berichtet. Dies ist für die weitere Baumpflege sehr wichtig.
- Wurde eine Bewässerung installiert, wird diese weiter betrieben, um den veränderten Grundwasserspiegel zu kompensieren.