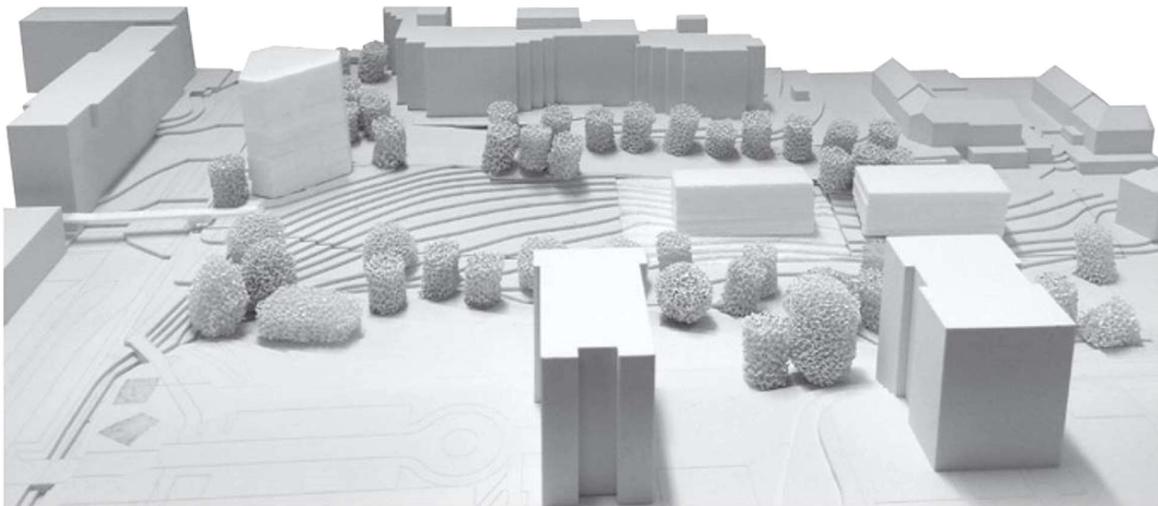


Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern

Erläuterungsbericht Staffeltäli

Beilage zum B+A



1 Änderungen Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Littau wurde das Änderungsanliegen bereits zu einer ersten und zweiten Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Arealentwicklung Staffelntäli wurde eine Machbarkeitsstudie auf Basis des Zonenplans und den geltenden Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Littau (Ortsplanrevision 2008) durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine Anpassung der Zonenbestimmungen eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvollere Bebauung des Grundstücks ermöglichen kann.

Um die qualitätsvolle Arealentwicklung zu gewährleisten, sollen auf Basis der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie neue Zonenbestimmungen für das Gebiet Staffelntäli vorgesehen werden. Die Herleitung hierzu wird mit diesem Bericht dargelegt.

2 Das Areal Staffelntäli

2.1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1511 GB Littau (Staffelntäli) im Stadtteil Littau. Das Grundstück befindet sich im Perimeter des Gestaltungsplans von Dolf Schnebli aus dem Jahr 1972, welcher mit der BZO-Zusammenführung aufgehoben werden soll. Der Gestaltungsplan von Dolf Schnebli sah vor, das Grundstück unbebaut zu lassen (Abbildung 1). Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1511 GB Littau befindet sich gemäss geltender BZO Littau in der Wohnzone W – R7. Diese Teilfläche bildet das Entwicklungsareal Stafflentäli (Abbildung 2).

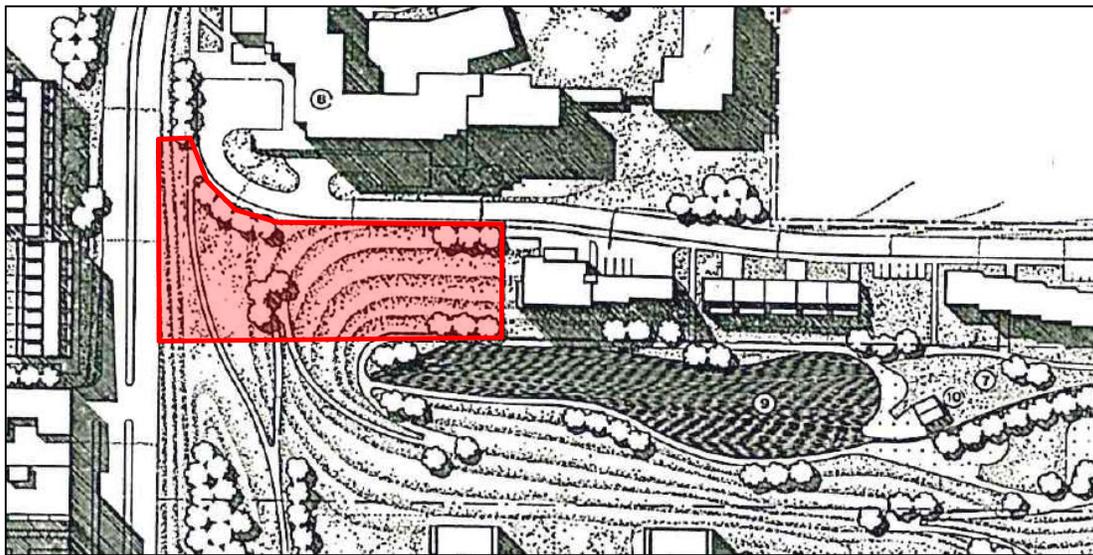


Abbildung 1: Das Entwicklungsareal (Rot) im Gestaltungsplan nach Dolf Schnebli (1972)

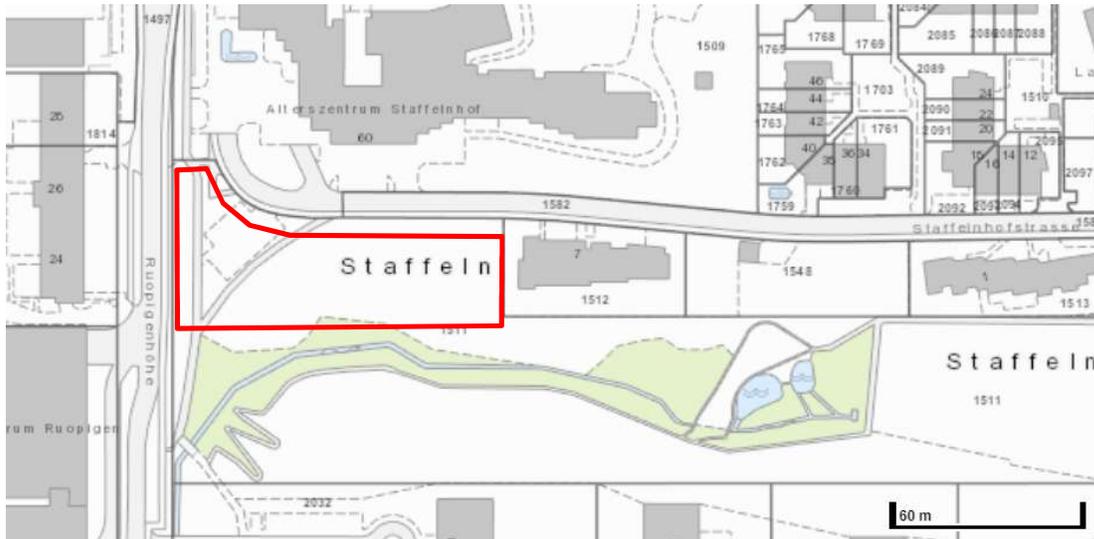


Abbildung 2: Entwicklungsareal (Rot) und Perimeter Gestaltungsplanpflicht nach geltender BZO Littau (Blau)

2.2 Anpassung Planungsinstrumente

Das Grundstück Nr. 1511 GB Littau umfasst zirka 17'945 m², wovon sich eine Teilfläche von rund 2'986m² gemäss geltender BZO Littau in der Wohnzone W – R7 befindet (siehe Abbildung 3). Diese sieht eine Bebauung mit 3 Geschossen und eine AZ von 0.61 vor. Zudem gilt eine Gestaltungsplanpflicht für die oben genannte Teilfläche des Grundstücks 1511 zusammen mit den Grundstücken 1512 und 1548, wobei die Geschosshöhe auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht erhöht werden darf (Siehe Tabelle 1). Eine weitere Teilfläche des Grundstücks umfasst rund 347m² und befindet sich gemäss geltender BZO Littau in der Zone für öffentliche Nutzung.

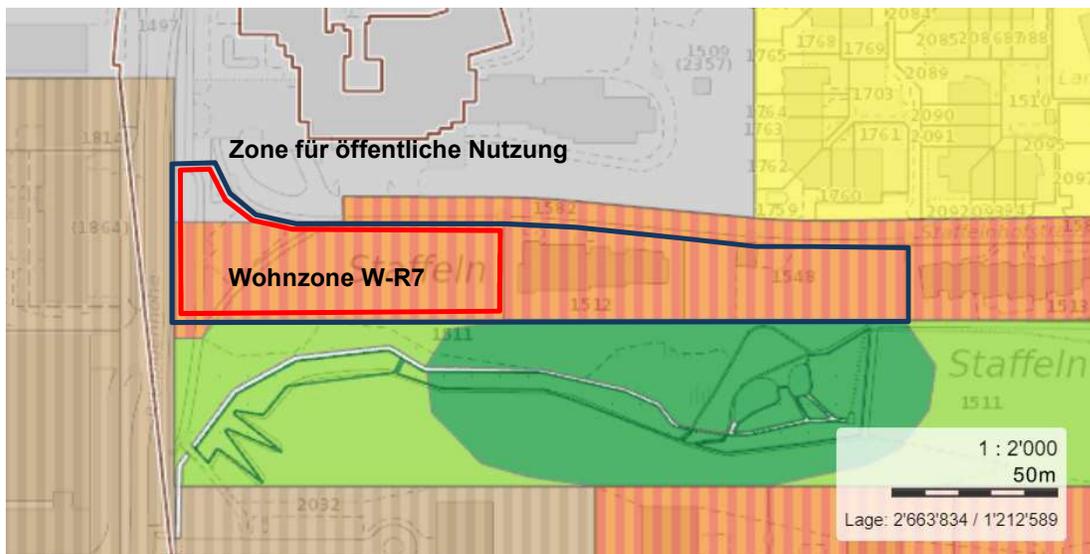


Abbildung 3: Auszug aus der geltenden BZO Littau, Lage des Entwicklungsbereichs (Rot). Perimeter Gestaltungsplanpflicht (Blau)

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl / Fassaden- resp. Firsthöhen	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Gebäudelänge in m (§ 44 PBV)	Ausnützungsziffer (gem. § 8 ff. PBV)	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ergänzungsbestimmungen
Wohnzone Ruopigen 7	W-R 7	3	x	x	-	-	-	0.61	II	Art.10

Tabelle 1: Auszug aus der Zonen- und Dichtetabelle der geltenden BZO Littau zur Wohnzone Ruopigen 7.

2.3 Begründung

Machbarkeitsstudie

Im B+A 21/2019: «Städtische Wohnraumpolitik III» hat der Stadtrat festgelegt, dass das Entwicklungsareal Staffelntäli für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehen ist. Dazu soll das Areal abparzelliert und gemäss den Vorgaben von B+A 7/2017 «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» im Baurecht abgegeben werden. In Vorbereitung für die Abgabe hat die Dienstabteilung Immobilien eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Ziel der Machbarkeitsstudie war es, die Grundlagen für eine auf den Ort abgestimmte städtebauliche Lösung zu schaffen. Die Umsetzung soll zu einer integrierten Quartierentwicklung beitragen, indem eine städtebaulich überzeugende Bebauungsform gewählt wird, welche für die vorgesehene Nutzung (v. a. Wohnen, EG voraussichtlich mit Öffentlichkeitswirkung) geeignet und gleichzeitig sorgfältig in den Landschaftsraum auf dem Ruopigenplateau eingebettet ist. Dabei wurde ein besonderer Fokus auf den Erhalt des südlich an die geplante Bebauung angrenzenden Naturraums Staffelntäli gelegt, welcher gemäss einer durchgeführten Umfrage bei der ortsansässigen Bevölkerung eine zentrale Rolle in der Freiraumversorgung des Quartiers einnimmt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein breit gefächertes Variantenstudium durchgeführt welches sich auf städtebauliche Analysen sowie auf die Ergebnisse eines im Sommer 2020 durchgeführten partizipativen Verfahrens abstützte. Die Machbarkeitsstudie wurde im April 2019, August 2019 und Januar 2021 der Stadtbaukommission vorgestellt. Unter Berücksichtigung der Beratungen in der Stadtbaukommission ergab sich aus dem Variantenstudium als Bestvariante das Szenario, auf dem Areal ein Punkthaus zu erstellen und den Grossteil des Grundstücks unbebaut zu belassen, um ein «Landschaftsfenster» zum Staffelntälipark zu bilden (Abbildung 5).

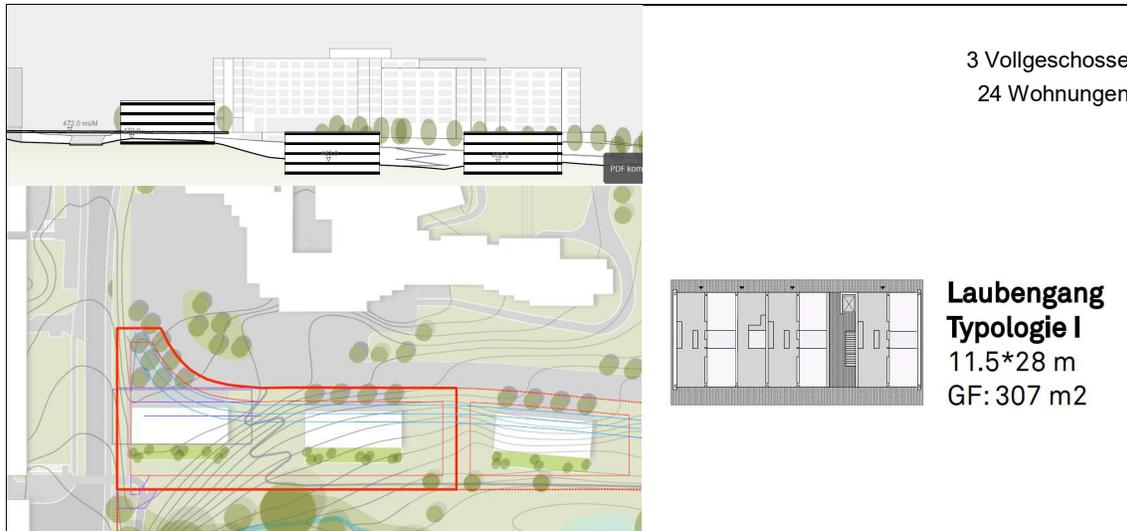


Abbildung 4: Machbarkeitsstudie (yellow z, Atelier 5, SKK Landschaftsarchitekten), 2021.
Variante gemäss geltender BZO.



Abbildung 5: Machbarkeitsstudie (yellow z, Atelier 5, SKK Landschaftsarchitekten), 2021. Bestvariante.

Folgende Erkenntnisse sind zentral als Herleitung für die BZO-Anpassung:

Kompakte Bauform

Ein punktueller Solitärbau ermöglicht eine bessere Integration mit dem städtebaulichen Umfeld als eine Bebauung nach den Vorgaben der geltenden BZO. Dies gilt insbesondere mit Hinsicht auf den Staffelntälpark: Mit dem Punktbau kann ein «Landschaftsfenster» geschaffen werden, welches den Park erweitert und vom Betagtenzentrum und Altersheim aus durch gezielt Sichtbezüge erlebbar macht. Zudem schafft der Solitärbau durch seine punktuell höhere Dichte eine akzentuierte Ergänzung zu den bestehenden, grossvolumigen Bauten des Ruopigenzentrums und des Staffelhofs. Abbildung 6 gibt einen Einblick in den Entwurfsprozess von stärker aufgedgliederten Baukörpern hin zum später favorisierten Solitärbau.

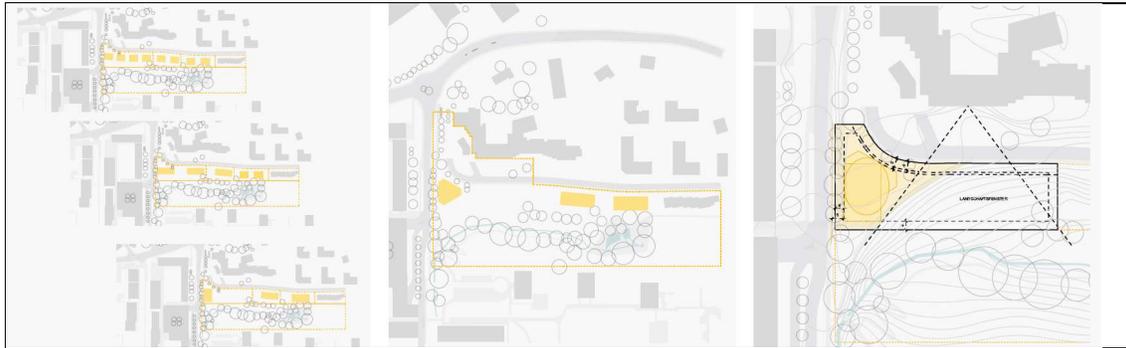


Abbildung 6: Machbarkeitsstudie (yellow z, Atelier 5, SKK Landschaftsarchitekten), 2021.

Prozess von stärker über den Perimeter verteilten Bebauungsformen (links obere 2 Varianten) zu stärkerer Konzentration der baulichen Dichte in einem Solitärbau am westlichen Ende des Perimeters (links untere Variante sowie mittleres Bild); Verdeutlichung des entstehenden Landschaftsfensters durch Solitärbau und Nichtbebauung des Freiraumes östlich davon (Bild rechts).

Freiraumqualität

Bestehende Freiräume sollen erhalten, aufgewertet und ihre multifunktionale Nutzung sowie Zugänglichkeit gefördert werden. Die partizipative Umfrage im Quartier betont den hohen Stellenwert des «Staffelntäliparks» für die Lebensqualität im Quartier. Die positive Wahrnehmung dieses Ortes wird in der räumlichen Auswertung der positiv konnotierten Orte in der Quartierumfrage widerspiegelt (Abbildung 7). Die Arealentwicklung soll diesem Umstand daher besonders Rechnung tragen. Von dem unbebauten «Landschaftsfenster» profitiert nicht nur das Betagtenzentrum und Altersheim Staffelnhof, sondern die ganze Quartierbevölkerung, da der Grün- und Freiraum durch die Anpassung der Bebauungsform gegenüber den heutigen BZO-Bestimmungen deutlich weniger tangiert und durch die Qualifizierung der Hangkante vor dem geplanten neuen Gebäude als öffentlichen Raum an Zugänglichkeit und Sichtbarkeit gewinnt.

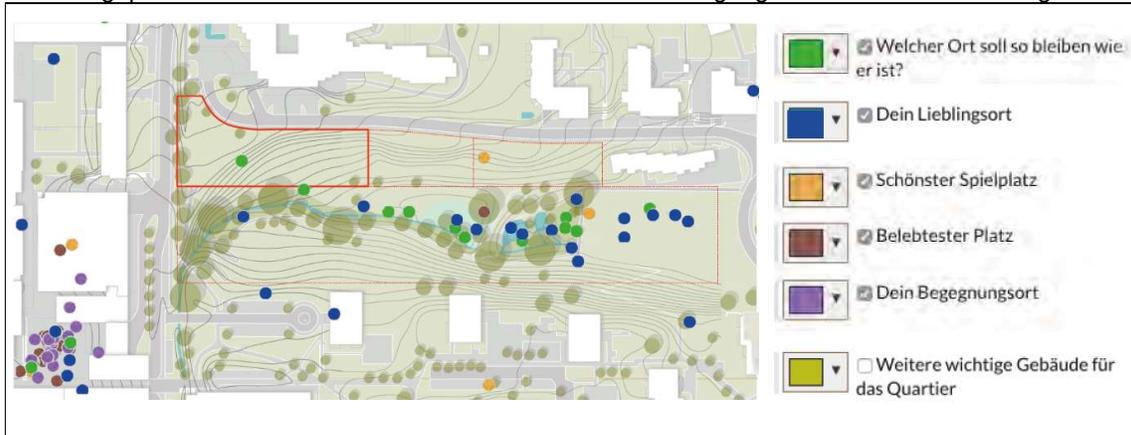


Abbildung 7: Machbarkeitsstudie (yellow z, Atelier 5, SKK Landschaftsarchitekten), 2021.

Positiv gekennzeichnete Orte in aus der Online-Umfrage mit den Quartierbewohnenden. Der Freiraum Staffelntäl wurde hierbei oft als «Lieblingssort» bzw. als Ort, der so bleiben soll, genannt.

Stärkung des Quartierzentrums Ruopigen

Gemäss REK 2018 soll das Quartierzentrum Ruopigen in seiner Funktion gestärkt werden. Ein Punktbau bildet eine wichtige Grundlage für die Schaffung von Wegeverbindungen, welche das Betagtenzentrum und Altenheim Staffelnhof stärker an das Quartierzentrum Ruopigen anbinden und dessen Zentralität stärken. Zu diesem Zweck werden auf Basis der Machbarkeitsstudie in einem nächsten Schritt Möglichkeiten für eine Passerelle als Verbindung für Zufussgehende und ggf. Velofahrende vom geplanten Solitärbau sowie dem Staffelnhof zum Ruopigen Zentrum geprüft (Abbildung 8, rechtes Bild).



Abbildung 8: Machbarkeitsstudie (yellow z, Atelier 5, SKK Landschaftsarchitekten), 2021.

Solitärbau steht auf öffentlich zugänglicher Terrasse, Blick ins Staffelntäli (links); Landschaftsterrasse und Turm erhalten eigene Geste, Abhebung von orthogonaler Struktur Schneblis (Mitte); Landschaftsterrasse wird zum Wegkreuz (rechts).

Anzahl und Qualität der entstehenden Wohnungen

Mit dem geplanten 9-geschossigen Solitärbau können bis zu 40 Wohnungen für den gemeinnützigen Wohnbau erstellt werden, während eine Bebauung nach den Vorgaben der geltenden BZO nur bis zu 24 Wohnungen möglich sind. Der Bautyp des 9-geschossigen Solitärs lässt zudem eine Vielzahl verschiedener Grundrisslösungen zu. In Abbildung 5 sind auf der rechten Seite sind exemplarische Grundrisse verschiedener Wohnungstypen im Solitärbau aufgezeigt. Aufgrund der Lage, der ebenerdigen Zugänglichkeit sowie der Flexibilität hinsichtlich Grundrissaufteilung könnte sich der Solitärbau für Wohnangebote für ältere Personen eignen. Durch das direkt angrenzende Betagtenzentrum und Altersheim Staffelnhof könnten sich hierbei Synergien ergeben.

Gestaltungsplan

Mit dem geplanten Solitärbau verschiebt sich der räumliche Bezugsrahmen stärker hin zum Ruopigenzentrum und Staffelnhof, während die ursprüngliche Gestaltungsplanpflicht eher auf die gemeinsame Entwicklung mit den in Richtung Osten in den Hang gelegten niedrigeren Zeilenbauten vorsah. Mit dem neuen Bebauungsmuster macht eine übergreifende Gestaltungsplanpflicht zusammen mit den Zeilenbauten keinen Sinn mehr. Die geplante Bebauung durch einen Solitär ist ausserdem als Einzelbau weniger komplex und kann ohne Gestaltungsplan umgesetzt werden. Durch die umfassende Machbarkeitsstudie als Basis für die BZO-Anpassungen sowie die mit der späteren Baurechtsabgabe des städtischen Grundstücks verbundene Pflicht zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs, ist eine hohe Qualitätssicherung gewährleistet, wodurch der Einsatz eines Gestaltungsplans in diesem Fall nicht mehr notwendig ist.

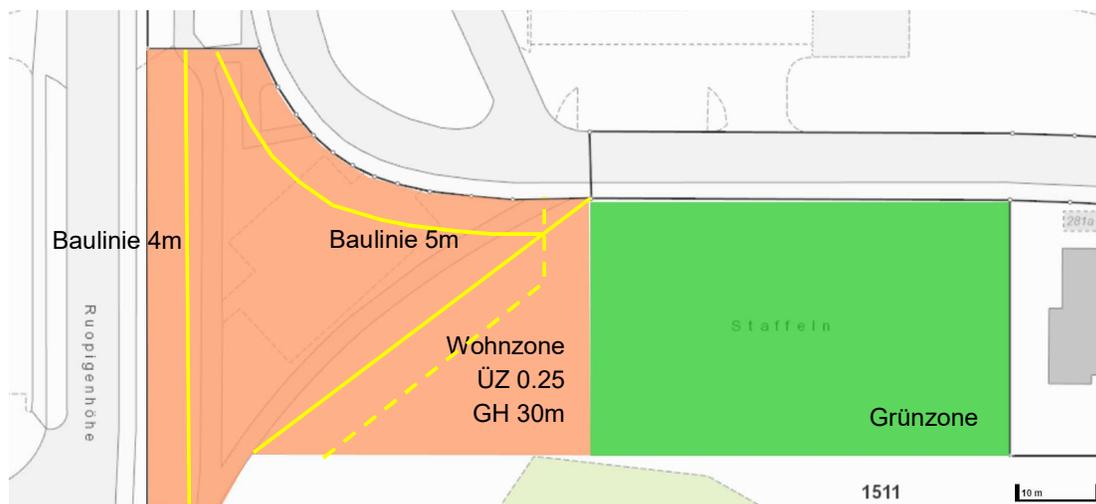


Abbildung 9: Entwurf BZO neu

Zonenbestimmungen und Dichtemass		
Wohnzone		
	ÜZ	0.25
	Gebäudehöhe	30m
	Baulinien	Ruopigenhöhe 4m, Staffelhöhe 5m Landschaftsfenster
	Gemeinnütziger Wohnbau	100%
Grünzone		

Tabelle 2: Entwurf BZO neu