



Quartierentwicklungskonzept für das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse

Luzern, März 2011

Verfasser:

Mario Störkle und Alex Willener

Kompetenzzentrum Regional- und Stadtentwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Peter Wolf und Martin Jakl

Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Spurgruppe:

Peter Bucher

Beauftragter für Wirtschaftsfragen, Stadt Luzern

Yvonne Ehrensperger

Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Stadtentwicklung Luzern

Ruedi Frischknecht

Projektleiter, Stadtentwicklung Luzern

Roger Häfeli

Leiter Partizipation und Animation, Stadt Luzern

Sibylle Stolz

Integrationsbeauftragte, Stadt Luzern

Gliederung

1	Zusammenfassung	4
2	Erarbeitungsprozess und Aufgabenstellung	5
3	Zielszenario und Strategie	8
3.1	Grundidee	8
3.2	Soziokulturelle Entwicklungsabsichten	11
3.3	Baulich-räumliche Entwicklungsabsichten	12
4	Zielsetzungen	14
4.1	Soziokulturelle Zielsetzungen	15
4.2	Baulich-räumliche Zielsetzungen	18
4.2.1	Teilraumübergreifende städtebauliche Studie	19
4.2.2	Teilraum Lindenstrasse	19
4.2.3	Teilraum Hauptstrasse	21
4.2.4	Teilraum Fluhmühle/Stollberg	23
4.2.5	Teilraum Reussinsel	25
4.2.5	Plan Quartierentwicklungskonzept	26
5	Umsetzungsprogramm und weiteres Vorgehen	27

1 Zusammenfassung

Als Ergebnis eines achtmonatigen Quartieranalyse- und -entwicklungsprozesses im Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse legt die Hochschule Luzern – Soziale Arbeit zusammen mit der Metron AG der Stadt Luzern ein Quartierentwicklungskonzept vor. Ausgehend von dem Entwicklungsszenario *«Behutsame Erneuerung unter Berücksichtigung des Kleingewerbes und Kreativmilieus»*, das zusammen mit Schlüsselpersonen und Bewohner/innen des Quartiers sowie der Projektspurgruppe erarbeitet wurde, werden baulich-räumliche und soziokulturelle Zielsetzungen für das Quartier formuliert und zur Umsetzung empfohlen. Zu den einzelnen Zielsetzungen liegt zudem eine detaillierte Massnahmenübersicht vor, die über Kosten, Zuständigkeit und Umsetzung der Massnahmen informiert. Zusätzlich dazu wurden kurzfristige Massnahmen im soziokulturellen und baulich-räumlichen Bereich sowie im öffentlichen Raum formuliert, die mit relativ wenig Aufwand im Quartier umgesetzt werden können.

Das Quartierentwicklungskonzept bildet die Grundlage für eine weitere Quartierentwicklung Fluhmühle-Lindenstrasse. Die bisherigen Projektschritte und Ergebnisse der Quartieranalyse und des Entwicklungsprozesses tragen den Charakter einer Vorstudie, auf die ein länger angelegter Quartierentwicklungsprozess folgen muss. Für eine nachhaltige Umsetzung ist zudem eine kontinuierliche Begleitung der angelegten Prozesse notwendig.

Das Dokument trägt nicht den Charakter eines behördenanweisenden, selbstbindenden, informellen Planungsinstrumentes im Sinne eines Masterplans, wie es ursprünglich angedacht war. Im Projektverlauf hat sich gezeigt, dass aufgrund der bereits bebauten Situation sowie der für das Quartier noch gültigen Bauzonenordnung der Gemeinde Littau ein Masterplan kaum Anreize für grössere bauliche Investitionen schaffen würde. Vor allem an der Hauptstrasse gäbe es hierfür unter den gegebenen Rahmenbedingungen nur geringe Spielräume. Kurz- und mittelfristig kann sich das Quartier lediglich im kleinen Rahmen (im Sinne von Erneuerungen im Bestand, Aufwertungen im öffentlichen Raum) entwickeln. Im Einklang mit der Projektspurgruppe hat man sich schliesslich auf ein Endprodukt im Sinne eines Quartierentwicklungskonzeptes mit Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der geltenden Bauzonenordnung geeinigt. Wichtige Massnahmen für eine grundlegende bauliche Erneuerung sind eine städtebauliche Vertiefung sowie ein neuer Bebauungsplan. Beides soll dazu führen, dass künftig eine höhere Ausnutzung möglich wird.

Die zukünftige Rolle des Quartiers im Stadtraum Luzern auf der Entwicklungsachse Luzern/Emmen ist vor diesem Planungshintergrund nicht eindeutig zu bestimmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse auch zukünftig vor allem als preisgünstiges Wohnquartier mit Kleingewerbe charakterisieren lässt. Auch birgt die Lage an Reuss und Zimmereggwald durchaus noch Potenzial in Richtung Naherholung für die Quartierbevölkerung. Eine massgebliche wirtschaftliche oder kulturelle Bedeutung im Stadtraum Luzern ist hingegen weniger erkennbar. Vor diesem Hintergrund muss auch die Einteilung des Quartiers als *Schlüsselseale* in der aktuellen Bauzonenordnung der Stadt Luzern in einem anderen Licht betrachtet werden.

2 Erarbeitungsprozess und Aufgabenstellung

Als Ergebnis eines achtmonatigen Quartieranalyse- und -entwicklungsprozesses soll für das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse in Luzern ein Quartierentwicklungskonzept entstehen, das die baulich-räumliche und soziokulturelle Entwicklung im Quartier koordiniert und begleitet.

Im Rahmen eines Strategiepapiers für das Quartier vom 20. Januar 2009 hat eine Projektspurgruppe der Stadtentwicklung Luzern die Grundzüge der Entwicklung umrissen. Durch die Fusion von Littau und Luzern zum 01. Januar 2010 befindet sich das Gebiet geografisch im Zentrum des neuen Stadtgebiets von Luzern. Zudem ist es als Zentrumszone ausgewiesen. Damit ergeben sich für das Gebiet im ehemaligen Grenzgebiet von Luzern und Littau erweiterte Nutzungsspielräume und städtebauliche Möglichkeiten. An eine angestrebte städtebauliche Aufwertung des Quartiers stellen sich folgende Herausforderungen: Viele Liegenschaften sind vernachlässigt und weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Die Einflussnahme der öffentlichen Hand ist hier allerdings stark eingeschränkt, weil sich die Liegenschaften weitgehend im Privatbesitz befinden. Die Erneuerung wird durch die bestehende Zonenordnung behindert, da nur eine Ausnutzung erlaubt ist, die deutlich unter der Ausnutzung im Bestand liegt, das heisst mit einem Neubau kann weniger Bauvolumen realisiert werden, als im Bestand vorhanden ist. Dies hat derzeit zur Folge, dass keine oder nur geringe Investitionen im Quartier getätigt werden und sich der Gebäudezustand zunehmend verschlechtert. Das geringe Mietniveau erlaubt keine Rücklagen und keinen Spielraum für Erneuerungen. Die Lage des Quartiers ist ausserdem sehr unvorteilhaft, weil es, eingeklemmt zwischen den steilen Ausläufern des Zimmereggwaldes und dem Reussarm, dem Lärm von Kantonsstrasse und Eisenbahn ausgesetzt ist. Darüber hinaus hat das Image des Quartiers stark gelitten, was auch auf die hier vorhandenen Sexetablissemments zurückzuführen ist. Mit dem Anstieg des Anteils der Migrationsbevölkerung einhergegangen ist das Schwinden der schweizerischen Bewohnerschaft. Obwohl das Gebiet bereits zu rund 90 Prozent überbaut ist, gibt es Möglichkeiten für städtebauliche Verbesserungen.

Als Vorgabe für das Quartierentwicklungsprojekt wurden die folgenden Parameter definiert:

1. Räumlicher Perimeter für ein allfälliges Quartierentwicklungsprojekt ist das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse, wobei offen gelassen wird, ob dieses Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt mit der Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse (BaBeL) zusammengelegt werden kann.
2. Im Zentrum stehen städtebauliche Fragen, namentlich die Frage nach der künftigen Nutzung und Gestaltung.
3. Des Weiteren stellt sich die Frage, wie die betroffene Bevölkerung und die Liegenschaftseigentümer partizipativ in den Erneuerungsprozess mit einbezogen werden können.

Die Projektspurgruppe definierte folgende Planungsgrundsätze, an denen sich der Entwicklungsprozess orientieren soll:

- zielgerichtet
- kooperativ
- pragmatisch
- interdisziplinär
- etappiert

Für den Bearbeitungsprozess gab die Projektspurgruppe vier Teilschritte vor, an deren Ende die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für das Quartier steht, das Ziele und Massnahmen für die weitere Quartierentwicklung festlegt und das Projekt für diese erste Phase damit formell abschliesst.

Teilschritt	Meilensteine
1) Projektentwicklung	<i>Projektbeschreibung:</i> Das Projekt wird gestartet. Der methodischer Ansatz, die Projektorganisation und der erforderliche Aufwand sind geklärt.
2) Lageanalyse	<i>Problembeschreibung:</i> Die Lageanalyse ist abgeschlossen. Es liegt ein gemeinsames Verständnis über den Handlungsbedarf und mögliche Lösungsansätze und Schritte vor.
3) Zielsetzung	<i>Entwicklungsabsichten:</i> Die Entwicklungsziele sind definiert. Die Beteiligten haben sich über die erwünschte Quartierentwicklung verständigt.
4) Entwicklungsstrategie	Das <i>Entwicklungskonzept</i> liegt vor. Die Beteiligten legen in einem gemeinsamen Schlussdokument (Quartierentwicklungskonzept) die Ziele und Massnahmen für die weitere Quartierentwicklung fest und schliessen damit das Projekt formell ab.

Mit dem Quartierentwicklungskonzept sollen vor allem folgende Fragen geklärt werden:

Soziokulturelle Entwicklungen im Bereich:

- Kinder und Jugendliche
- Integrationsförderung
- Quartierleben
- Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern

Baulich-räumliche Entwicklung im Bereich:

- Nutzung
- Bebauung/Dichte/Orientierung
- Öffentlicher Raum/Freiraum
- Strassenraum/Verkehr/Parkierung

Die ökonomische Entwicklung ist nicht explizit Bestandteil des Quartierentwicklungskonzeptes, auch wenn einzelne Aspekte Erwähnung finden beziehungsweise die Erneuerungs- und Nutzungsvorschläge explizit Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Eine vertiefte Sichtweise der ökonomischen Entwicklung (Gewerbe, Liegenschaften) bedingt zusätzliche Abklärungen durch entsprechende Fachpersonen.

Verkehrsprojekt K 13 und Spange Nord

Im direkten Umfeld des Quartiers sind zudem weitere baulich-räumliche Planungen im Gange, die völlig unabhängig zum Quartierentwicklungsprozess verlaufen, auf eine zukünftige Entwicklung des Quartiers aber entscheidenden Einfluss haben könnten.

Das Verkehrsprojekt «K 13 Knoten Emmen-Littau und Leistungssteigerung Gesamtverkehrssystem Luzern» sieht wesentliche Veränderungen der Strassenführung und auch der Bahnüberführung im Bereich des Untersuchungsperimeters vor. Das Projekt dient in erster Linie der Busbeschleunigung und der Verbesserung des Verkehrsflusses des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Es ist vorgesehen, zwischen Knoten Lindenstrasse und Knoten Schiff eine separate Busspur einzufügen. Hierzu muss die Strasse verbreitert und die hangseitige Stützmauer zurück versetzt werden. Dies hat zur Folge, dass das erste Gebäude am Eingang zur Lindenstrasse abgerissen werden muss.

Das Agglomerationsprogramm sieht im Zusammenhang mit den Planungen zum Bypass Luzern eine Spange Nord zur Entlastung des Zentrums Luzern vor. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hat im Juni 2010 beschlossen, das generelle Projekt für den Bypass auszulösen. Gleichzeitig erarbeitet der Kanton Luzern ein Vorprojekt für die Spange Nord, das im vorliegenden Verkehrsprojekt K 13 bereits berücksichtigt werden soll.

3 Zielszenario und Strategie

3.1 Grundidee

Für die zukünftige Entwicklung des Gebietes Fluhmühle-Lindenstrasse wurde in Abstimmung mit der Projektspurgruppe und unter Berücksichtigung der Meinung von Interessensgruppen (Liegenschaftseigentümer/innen, Gewerbetreibende) und der Quartierbevölkerung (auf der Basis von vier zur Diskussion stehenden Szenarien) ein Zielszenario für das Quartier ausgearbeitet. Im Vorfeld hat man sich auf mögliche Entwicklungen in drei Dimensionen verständigt, die für das Zielszenario wichtig sind:

Baulich/räumliche Dimension (D1)	Demographische Dimension (D2)	Soziokulturelle Dimension (D3)
<ul style="list-style-type: none"> – Bausubstanz – Wohnqualität (Standard, Grösse) – Aussenräume, Freiräume – Nutzungsstruktur (Anteil Gewerbe/Wohnen) – Verkehr, Parkierung – Lärmemission 	<ul style="list-style-type: none"> – Alter – Nationalität – Durchmischung 	<ul style="list-style-type: none"> – soziale und kulturelle Dienstleistungsangebote – Vernetzung von sozialen Akteuren – Integrationsleistungen (z.B. sprachliche Förderung) – Lebensqualität
Imageverbesserung	Imageverbesserung	Imageverbesserung

Das aus den Diskussionen hervorgegangene Zielszenario kann wie folgt umschrieben werden:

Behutsame Erneuerung unter Berücksichtigung des Kleingewerbes und Kreativmilieus

Zukünftige Rolle in der Stadt Luzern

Die zukünftige Rolle des Quartiers im Stadtraum Luzern und auf der Entwicklungsachse Luzern/Emmen ist nicht eindeutig zu bestimmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse auch zukünftig vor allem als preisgünstiges Wohnquartier mit Kleingewerbe charakterisieren lässt. Auch birgt die Lage an Reuss und Zimmereggwald durchaus noch Potenzial in Richtung Naherholung für die Quartierbevölkerung. Eine wachsende wirtschaftliche oder kulturelle Bedeutung im Stadtraum Luzern ist hingegen kaum erkennbar. Das Quartier hat zum einen wenig Potenzial, sich in ein gehobenes Wohnquartier zu entwickeln. Selbst ein radikaler Abriss und Neubau der Liegenschaften ändert nichts an der Schattenlage und der Lärmbelastungen von Eisenbahn und Kantonsstrasse. Auch bietet das Quartier keine guten Voraussetzungen für weitere grossgewerbliche Ansiedlungen oder für die Ansiedlung von Firmensitzen, diese sind eher im Gebiet Littauerboden zu finden. Die Ausnahme bildet die Kurt Steiner AG in der Fluhmühle, die unter anderem aus Gründen der Verwurzelung im Quartier bleiben möchte. Auch eine Entwicklung hin zu einem neuen Kreativquartier von Luzern kann nur eingeschränkt vorausgesagt werden. Zwar ist mit den bereits ansässigen Kreativen und Kulturschaffenden (Mullbau, Bildzwang, Gleis13) vereinzelt Potenzial vorhanden, für ein breit angelegtes Kunst- und Kreativquartier fehlt es dem Gebiet vor allem an den baulich-räumlichen Voraussetzungen.

Entwicklungsabsichten in der baulich-räumlichen Dimension (D1)

Die sukzessive Erneuerung und Verbesserung der Bausubstanz prägt die baulich-räumliche Entwicklung. Mit raumplanerischen Instrumenten werden neue Anreize für Investitionen geschaffen. Schlechte Bausubstanz wird erneuert, punktuell wird neu gebaut. Am Hauptstrassenabschnitt werden die Möglichkeiten geschaffen, die schlechte Wohnsubstanz zu erneuern und durch Neubauten zu ersetzen. Um die Lärmemission zu minimieren, wird entlang der Hauptstrasse lückenlos gebaut. Durch die Schliessung der Häuserzeile wird eine Hofsituation zwischen Haupt- und der Lindenstrasse geschaffen, die einem Wohninnenhof mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten Platz bietet. Der Innenhof zwischen Haupt- und Lindenstrasse wird zu einem Begegnungsort mit Bänken und Bäumen umgebaut. Parkplätze werden gebündelt vorzugsweise unter der Erde angeordnet. Der Strassenraum der Fluhmühle-Lindenstrasse wird aufgewertet und zu einer Begegnungszone umgewandelt: Er wird verkehrsberuhigt und zu einer Spielstrasse umgestaltet. Es werden Bäume gepflanzt, Brunnen angelegt und die Parkplätze zugunsten von Freiraumangeboten gebündelt.

Das bereits ansässige Künstler- und Kreativmilieu in der Lindenstrasse und auf der Reussinsel (Bildzwang, Jazzclub Mullbau, Szenebeiz Gleis13, Eventagentur Oaase) etabliert sich, vereinzelt werden weitere Beizen und Ateliers folgen. Das vorhandene Kleingewerbe bleibt weitestgehend erhalten und wird durch weitere Kleingewerbler ergänzt, die sich hauptsächlich in Ladenlokalen im EG-Bereich der Lindenstrasse und der Hauptstrasse ansiedeln; auch die Garagen vis-à-vis der Kurt Steiner AG unter der Strassenüberführung bieten neue Ansiedlungsmöglichkeiten für Kleingewerbler. Die Kurt Steiner AG erhält bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bereits von ihr genutzten Parkplatz auf dem SBB-Grundstück. Ein Quartierladen wird wieder fussnahe Einkaufsmöglichkeiten im Quartier anbieten.

Die erneuerte Passerelle bietet einen sicheren und barrierefreien Zugang zur Reuss. Der Parkplatz auf der Reussinsel wird zugunsten einer Attraktivierung des Reussufers mittels Bänken und Bäumen verkleinert. Die Hauptstrassenübergänge werden durch Fussgängerampeln verkehrssicherer gestaltet. Die Grünfläche bei der Einfahrt Fluhmühle wird zum Quartierpark umgestaltet, hierzu werden die Bäume ausglichet, weitere Sitzbänke angebracht. Der Hangabschnitt am Zimmereggwald kann durch die Abholzung der hochstämmigen Bäume und den Ersatz durch niedriges Gehölz besser genutzt werden; durch die Terrassierung des Hangs können dort zusätzliche Verweilplätze (Grillstellen o. ä.) entstehen.

Entwicklungsabsichten in der demographischen Dimension (D2)

Die baulich-räumlichen Entwicklungen wirken sich auf die demographische Entwicklung und die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Quartier aus: Die bestehende Bewohnerschaft bleibt aufgrund der moderaten Mieten teilweise erhalten, vermehrt werden sich dort auch Studierende, Kleingewerbler und vereinzelt auch Künstler/innen ansiedeln. Angezogen von den moderaten Mietpreisen und den verkehrsberuhigten Zonen, die für Kinder mehr Entfaltungsräume und mehr Sicherheit mit sich bringen, werden vermehrt auch junge Schweizer Familien ins Quartier ziehen. Generell werden im Quartier eher jüngere und mittlere Altersgruppen wohnhaft sein.

Entwicklungsabsichten in der soziokulturellen Dimension (D3)

Die soziokulturelle Entwicklung ist gekennzeichnet durch die Vernetzungen der sozialen Akteure im Quartier. Das ansässige und neu angesiedelte Kleingewerbe und das Künstler- und Kreativmilieu schliessen sich zu Interessengemeinschaften zusammen, die mit jährlichen Attraktionen (Strassenfeste, Ausstellungen, Konzerte, (Floh-)Märkte) zu einem neuen und besseren Image beitragen. Die Bewohnerschaft schliesst sich in einem Quartierverein oder einer Quartierorganisation zusammen. Für Eltern mit Kleinkindern gibt es Kinderbetreuungsangebote. Für Kinder und Jugendliche aus dem Quartier wird ein innenräumlicher Treffpunkt eingerichtet und deren Aktivierung in der Freizeit gefördert. Für Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund werden Integrationsprogramme (wie Sprachförderung und Sozialberatung) an einer zentralen Anlaufstelle im Quartier (Quartiertreff, -büro) angeboten. Auf der Basis einer neuen Vermietungspraxis wird das Sexgewerbe verdrängt, womit neue Nutzergruppen im Bereich Wohnen oder Kleingewerbe zuziehen können. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Luzern auf eine neue Vermietungspraxis für Private sind jedoch sehr klein, da die Stadt fast keine städtischen Grundstücke und Gebäude im Quartier besitzt. Allenfalls könnte eine künftige Trägerschaft im Quartier beziehungsweise ein Quartiermanagement aufgrund von guten Kontakten und einer guten Zusammenarbeit etwas bewirken.

Generell ist das Szenario als langfristiger Transformationsprozess zu verstehen, für den es kleine Investitionsschritte benötigt. Die Entwicklung hin zu diesem Zielszenario ist auf einer Zeitachse zu verstehen; die Angesiedelten aus dem Künstler- und Kreativmilieu sind als Pioniere im Entwicklungsprozess zu sehen, denen Studierende, Kleingewerbler und schliesslich junge Familien folgen werden.

Die Frage, ob das Gebiet zu einem eigentlichen «creative cluster», also einem Ort für kreative Milieus aus Kunst, Kultur, Design usw. weiterentwickelt werden könnte, muss differenziert betrachtet werden. Einerseits gibt es schon jetzt vereinzelte kreativ-kulturelle Nutzungen und Aktivitäten. Ausserdem besteht ein feinkörniges Strassenbild entlang der Lindenstrasse mit einem Potenzial an Erdgeschossnutzungen für Ateliers, Kleincafés, alternativen Läden usw. Andererseits ist der Anteil des potenziell geeigneten Gebiets sehr klein: Die ganze Fluhmühle fällt mit ihrer auf das Wohnen konzentrierten Bauweise und der Garage Kurt Steiner AG für diese Zwecke aus. Es fehlt insbesondere an grösseren Räumen, Industrie- oder Gewerbehallen, die mannigfache kulturelle Produktionen oder Veranstaltungen und Aufführungen aller Art ermöglichen würden.

Insgesamt kann aus diesen Überlegungen in den Teilräumen Lindenstrasse und Reussinsel ein Potenzial für eine kleine, aber feine kreative Nische im Kontext der Gesamtstadt abgeleitet werden. Dieses Potenzial kann dann erschlossen werden, wenn die Vermietungspraxis freiwerdender Räumlichkeiten und der öffentliche Raum konsequent auf solche Nutzungsarten ausgerichtet wird.

3.2 Soziokulturelle Entwicklungsabsichten

Als strategische Handlungsfelder für die soziokulturelle Entwicklung im Quartier lassen sich die Bereiche **Kinder und Jugendliche**, **Integrationsförderung** sowie **Quartierleben** definieren.

- **Kinder und Jugendliche** sind bereits aufgrund der soziodemographischen Daten im Fokus der Quartierentwicklung. Knapp ein Viertel der Wohnbevölkerung im Quartier besteht aus Personen unter 18 Jahren. Der überwiegende Anteil hat einen Migrationshintergrund und stammt aus sozial benachteiligten Schichten. Es sind vor allem die Kinder und Jugendlichen bis unter 15 Jahren, die den Grossteil ihrer Freizeit im Quartier verbringen. Dies wirft die Frage nach vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld auf. Die Untersuchungen im Quartier zeigen, dass hierfür kaum Orte existieren. Im Perimeter gibt es zwei Spielplätze, der grössere von beiden gehört zum Kindergarten in der Lindenstrasse, der andere gehört zu einem Wohnblock am Fluhmühlerain und ist in einem sehr schlechten Zustand. Davon abgesehen gibt es keine weiteren Spiel- und Aufenthaltsorte im direkten Wohnumfeld, es bleibt nur noch der Strassenraum. Die Nutzung der Strassenräume von Lindenstrasse, Fluhmühle und Fluhmühlerain ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und der Parkierflächen nur bedingt möglich und auch konfliktrichtig. Des Weiteren fehlt es an einem betreuten innenräumlichen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, vor allem in der kalten Jahreszeit. Dieser Bedarf manifestierte sich vor allem dadurch, dass das Quartierbüro von Kindern und Jugendlichen hoch frequentiert wurde, obwohl die Räumlichkeiten nicht kindgerecht eingerichtet waren und nur wenig Spielmaterial zur Verfügung stand.

Für eine optimale Entwicklung und Integration von Kindern spielen neben der Familie und dem Wohnungsbereich die direkte räumliche Umgebung, die Schulsituation, die Möglichkeit familienexterner Betreuung sowie die aktive Freizeitbetätigung eine immer wichtigere Rolle. Vielfach kann die Familie und deren Wohnumgebung nicht alle wesentlichen Grundbedürfnisse des Kindes befriedigen. Betreuungs- und Fördermöglichkeiten in der unmittelbaren Wohnumgebung werden somit immer wichtiger und können die Entwicklungschancen von Kindern aus benachteiligten Quartieren entscheidend verbessern. Die Schaffung von betreuten Spiel- und Treffpunktmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche sowie eine Umgestaltung und Verkehrsberuhigung des Strassenraums sind wichtige Weichenstellungen, um den spezifischen Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen im Quartier entgegenzukommen.

- Der hohe Ausländeranteil und ein mehrheitlich der einkommensschwachen Schicht zugehöriger Anteil an Wohnbevölkerung kennzeichnen das Quartier. Somit stellen **Integrationsförderungen** wie etwa die sprachliche Förderung eine weitere Zielvorgabe in der soziokulturellen Entwicklung des Quartiers dar. Die Untersuchungen im Quartier haben gezeigt, dass bei vornehmlich erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund, die nur wenig oder kein Deutsch sprechen, ein Bedarf an sprachlicher Förderung im unmittelbaren Wohnraum besteht. Gleiches gilt für niedrigschwellige sozial beratende Dienstleistungen (beispielsweise dem Erläutern von amtlichen Schreiben o.ä.).

Der Spracherwerb im Einwanderungsland ist für den Integrationsprozess und die gesellschaftliche Teilhabe von Migranten/-innen von entscheidender Bedeutung. Die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle im Sinne eines Quartierbüros, in dem Sprachkurse und sozial beratende Dienstleistungen von offizieller Seite oder von ehrenamtlich engagierten Bürger/innen angeboten und koordiniert werden, ist hierbei eine wichtige Zielsetzung.

- Handlungsbedarf im Bereich **Quartierleben** besteht zum einen im Ausbau der Versorgungsinfrastruktur vor Ort, insbesondere der fussnahen Einkaufsmöglichkeit sowie in Betreuungsmöglichkeiten für Eltern mit Kleinkindern. Zum anderen werden Beteiligungsformen und Zusammenschlüsse der Quartierbewohner/innen und des dort arbeitenden Kleingewerbes angestrebt. Entwicklungen in diesem Bereich tragen entscheidend dazu bei, die Lebensqualität der im Quartier lebenden und arbeitenden Bevölkerung zu verbessern und unterstützen die Identifikation mit diesem Quartier. Damit verbunden ist auch eine Imageaufwertung des Quartiers.

3.3 Baulich-räumliche Entwicklungsabsichten

Gemäss dem Zielszenario «Behutsame Erneuerung unter Berücksichtigung des Kleingewerbes und Kreativmilieus» werden die Voraussetzungen für eine partielle bauliche Erneuerung sowie für die Förderung der kleingewerblichen Entwicklung geschaffen. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen hierfür werden angepasst, so dass sich eine Investition in die Erneuerung der Bausubstanz ökonomisch rechnet.

Entwicklung in Teilräumen

Die heute bereits bestehenden Teilräume Lindenstrasse und Fluhmühle werden in ihren spezifischen Eigenheiten weiterentwickelt. Im Bereich Lindenstrasse wird zudem für die Schicht zur Hauptstrasse eine andere Zielsetzung als beiderseits der Lindenstrasse selber verfolgt.

Es gibt folgende Teilräume:

- Lindenstrasse
- Bebauungsschicht entlang der Hauptstrasse
- Wohngebiet Fluhmühle/Stollberg
- Reussinsel

Teilraumübergreifende Strategie

Die Verbindungslinie der Teilräume Lindenstrasse und Fluhmühle soll durch die Aufwertung der Strassenräume Fluhmühle und Lindenstrasse gestärkt werden. Mit neuen Strassenraumgestaltungen im Sinne einer Begegnungszone und der Neugestaltung der kleinen Grünfläche am Fluhmühlerain kann ein zusammenhängender öffentlicher Raum als Rückgrat des Quartiers Fluhmühle-Lindenstrasse erstellt werden. Weiteres wichtiges Anliegen ist die Verbesserung der Zugänglichkeit und die Aufwertung des Reussufers. Das Reussufer stellt für alle Gebietsteile einen potenziell sehr wichtigen Freizeit- und Erholungsort dar. Hierfür soll die bestehende Passerelle über die SBB-Linie velo- und behindertengerecht ausgebaut werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit Ausbau der Kantonsstrasse und Verbreiterung der SBB-Überführung die Barriere eher grösser wird. Zudem stellt der Reussuferweg die beste Verbindung für den Langsamverkehr in Richtung Stadtzentrum und in Richtung Reussbühl/Emmen dar.

Teilraumstrategien

Der Teilraum **Lindenstrasse** mit seiner strassenbegleitenden Bebauung aus Wohngebäuden mit öffentlicher EG-Nutzung soll in dieser Struktur erneuert und weiter entwickelt werden. Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz sollen erneuert werden. Das Kleingewerbe, die Ladennutzungen und Gastronomiebetriebe sollen erhalten werden. Der Strassenraum selber wird im Sinne einer Begegnungszone aufgewertet.

Für die **Bebauungsschicht entlang der Hauptstrasse** soll der Spielraum für Erneuerungen und Neubauten erweitert werden. Grundsätzlich ist die Wohnnutzung an dieser Lage weiter gewünscht aber schwierig und soll mittels Erneuerungsmassnahmen im baulichen Bereich sowie im Wohnumfeld verbessert werden. Die Hauptstrasse ist aufgrund der Ausserorientierung an der Achse Luzern-Emmen aber

prinzipiell auch der Ort für gewerbliche Ansiedlungen sowie für Dienstleistungs- und Büronutzungen, die nicht primär auf das Quartier bezogen sind. Anzustreben ist ein geschlossener Blockrand, um die Lärmimmissionen auf den Hofraum und die strassenabgewandten Wohnräume möglichst einzudämmen. Ein nach aussen orientierter Bau wird auch auf dem Parkplatz der Kurt Steiner AG zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse vorgeschlagen. Hier ist Raum für deren Erweiterung.

Das Wohngebiet **Fluhmühle/Stollberg** mit den Wohnhochhäusern und gewerblichen Nutzungen in den Sockelgeschossen (nur Fluhmühle) soll primär in seiner Wohnfunktion gestärkt werden. Dies bedeutet die Sanierung und Erneuerung der Bausubstanz der Wohnhochhäuser sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes. Wichtige Voraussetzung ist die Verbesserung der Parkplatzsituation. Kunden- und Angestelltenparkplätze der Kurt Steiner AG sollen in einem Neubau auf dem SBB-Grundstück untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze könnten, sofern sie für die Quartierbewohnenden erschwinglich bleiben, ins Gebäude integriert werden.

Im Teilraum **Reussinsel** wird die gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Ateliers gestützt und um verbesserte Freiraumangebote auch für die jenseits der Bahnlinie liegenden Quartiere ergänzt. Auf dem unbebauten Parkplatz kann ein Wohnungsneubau entstehen. Ein Streifen zum Reussuferweg wird für öffentliche Aufenthaltsflächen freigehalten. Wesentliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit und Vernetzung ist die Verbesserung der Bahnquerung, des Steges über die Bahn. Dieser soll verbreitert werden und einen Lift erhalten.

Wirtschaftliche Entwicklung

In der Grundidee (Kapitel 3.1) ist die Rolle des Quartiers in der Stadt Luzern bereits dargelegt. Mit der Zielsetzung der behutsamen Erneuerung wird sich die wirtschaftliche Situation nur partiell verbessern. Vordringliches Ziel ist die Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Ertragssituation, so dass die Liegenschaften im Quartier laufend unterhalten und erneuert werden können. Voraussetzung hierzu ist die Anpassung der geltenden Bau- und Zonenordnung oder die Erarbeitung von Bebauungsplänen, die eine Ausnutzung zulassen, die der im Bestand entspricht oder gar darüber liegt.¹

Der Ertrag wird dabei überwiegend durch die Mietwohnungen generiert. Da eine Sanierung und Erneuerung mit Verbesserung des Wohnungsstandards auch mit Mietpreisteigerungen verbunden sind, steht dieses Ziel immer auch im Konflikt mit dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Mit den Erneuerungsmassnahmen, einzelnen Neubauten und den Wohnumfeldmassnahmen im Quartier kann auf eine junge Zielgruppe, die das urbane Umfeld und die Nähe zur Stadt schätzt, gesetzt werden. Auch der Bau von Familienwohnungen sollte wieder attraktiv werden.

Die Ansiedlung grösserer Unternehmen oder Firmensitze wird nicht gezielt gefördert. Mit der neuen Bebauungsschicht entlang der Hauptstrasse bestehen jedoch Potenziale, auch im Bereich der Dienstleistungen oder Verwaltungsnutzungen neue Unternehmen im Quartier anzusiedeln. Für die bestehenden kleingewerblichen Nutzungen und das Kreativmilieu soll weiterhin Raum im Quartier sein. Der Kurt Steiner AG soll die Möglichkeit gegeben werden, den Standort auszubauen und die Präsenz zur Hauptstrasse zu verbessern.

¹ Ökonomisch tragfähige Erneuerungen auf Basis der bestehenden Rechtsordnung sind nicht möglich, sofern nicht aufwändige Verfahren wie Grundstücksumlegung und/oder Gestaltungspläne auf Initiative der Grundstückseigentümer erarbeitet werden. Hierbei sind gemäss **Bau- und Zonenreglement Littau Art. 20 und Art. 21** Abweichungen bis maximal 15 Prozent mehr Ausnutzung möglich. Dies hat derzeit zur Folge, dass keine oder nur geringe Investitionen im Quartier getätigt werden und sich der Gebäudezustand zunehmend verschlechtert. Das geringe Mietniveau erlaubt keine Rücklagen und Spielraum für Erneuerungen.

Weitergehende Abweichungen (z.B. höhere Ausnutzung, mehr Geschosse) bedürfen eines Bebauungsplans, der wiederum durch den Regierungsrat des Kantons genehmigt werden muss.

4 Zielsetzungen

Instrument Quartierentwicklungskonzept

Das Quartierentwicklungskonzept versteht sich als Empfehlung des Projektteams der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit und der Metron AG an die Stadt Luzern. Das Dokument macht Vorschläge für den soziokulturellen sowie baulich-räumlichen Bereich und formuliert diese als Zielsetzungen für das Quartier. Zu den einzelnen Zielsetzungen liegt zudem ein Massnahmenkatalog vor, der eine Übersicht über Kosten, Zuständigkeit und Umsetzung gibt. Zusätzlich zu den Zielsetzungen und Konzeptaussagen wurden im Katalog Sofortmassnahmen im soziokulturellen und baulich-räumlichen Bereich sowie im öffentlichen Raum formuliert, die mit relativ wenig Aufwand im Quartier umgesetzt werden können.

Den Ansprüchen eines behördenanweisenden, selbstbindenden, informellen Planungsinstrumentes im Sinne eines Masterplans (wie ursprünglich angedacht) will dieses Dokument allerdings nicht genügen. Hierzu wären noch Konkretisierungen durch eine tiefergehende städtebauliche Studie nötig. Generell wurde im Projektverlauf zunehmend bezweifelt, ob ein Masterplan im planrechtlichen Sinn überhaupt das richtige Instrument für eine Quartierentwicklung in der Fluhmühle-Lindenstrasse sein kann. Aufgrund der noch gültigen Bauzonenordnung der Gemeinde Littau gilt ein Grossteil des Untersuchungsperimeters als Zentrumszone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.7, mit vorliegendem Masterplan ist eine AZ bis 1.0 möglich. Weitere Abweichungen sind mit einem Bebauungsplan möglich. Da die Mehrzahl der bebauten Grundstücke im Quartier bereits eine Ausnutzung hat, die deutlich über den jetzt zulässigen Werten liegt (AZ teilweise über 2.0), bedeutet dies, dass eigentlich nur eine Sanierung der bestehenden Bauten möglich ist, da nach einem allfälligen Abriss ohne Bebauungsplan oder ohne Grundstückszusammenlegung deutlich weniger Bauvolumen realisiert werden kann, als jetzt schon vorhanden ist. Ein Masterplan im Rahmen der noch von der Gemeinde Littau beschlossenen Zonenordnung würde also kaum Anreize für Investitionen ermöglichen. Vor allem an der Hauptstrasse gäbe es hierfür unter den gegebenen Rahmenbedingungen nur geringe Spielräume. Lediglich im kleinen Rahmen (im Sinne von Erneuerungen im Bestand, Aufwertungen im öffentlichen Raum) könnte sich das Quartier entwickeln. Im Einklang mit der Spurguppe hat man sich schliesslich auf ein Endprodukt im Sinne eines Quartierentwicklungskonzeptes mit Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der geltenden Bauzonenordnung geeinigt. Wichtige Massnahmen für eine grundlegende bauliche Erneuerung sind eine städtebauliche Vertiefung sowie ein neuer Bebauungsplan. Beides soll dazu führen, dass künftig eine höhere Ausnutzung möglich wird und damit Anreize zu Investitionen im Quartier bestehen.

Quartierentwicklungsplan

Zu diesem Bericht besteht ein Plan, der einen Schwerpunkt auf den verortbaren baulich-räumlichen Aussagen hat. Der Plan macht demnach Aussagen zu Baufeldern und Nutzungsvorgaben. Des Weiteren sind im Plan Aussagen zu Verkehr und Erschliessung der Grundstücke dargelegt.

Ergänzend zum Plan sind im nachfolgenden Text die Zielsetzungen separat dargestellt. Planinhalt und textliche Zielsetzungen bilden zusammen das Quartierentwicklungskonzept.

4.1 Soziokulturelle Zielsetzungen

Kinder und Jugendliche

Für Kinder und Jugendliche im Quartier werden Möglichkeiten der sinnvollen Freizeitgestaltung im Quartier geboten und ins Quartierleben miteinbezogen. Die Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche der Stadt Luzern wird ihr Einsatzgebiet auf dieses Quartier ausweiten und für eine ausserschulische Förderung von Kindern und Jugendlichen sorgen. Es werden Spiel- und Treffpunktmöglichkeiten geschaffen und Kinder- und Jugendprojekte lanciert. Die Angebote sind aktivierend und fördern die gesellschaftliche Integration der Kinder und Jugendlichen. Dabei werden auch ehrenamtliche Kräfte aus dem Quartier zum Einsatz kommen. Der Hauptfokus soll hierbei auf Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren liegen, da diese den Grossteil ihrer Freizeit im Quartier verbringen, ältere Jugendliche sollen aber nicht ausgeschlossen werden. Als möglicher Treffpunkt-Standort bietet sich die Lage in einem Ladenlokal im EG der Lindenstrasse am ehesten an. Auch wäre die Nutzung des Schiffscontainers vis-à-vis der Beiz Gleis13 hierfür denkbar. Die Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche arbeitet eng mit Schule und Kindergarten zusammen, auch eine Vernetzung zum Projekt BaBeL Kids wird angestrebt. In jedem Fall wird eine Vernetzung zum im Quartier vertretenen Kreativmilieu verstärkt, um eine Beteiligung der Kinder und Jugendlichen in Gestaltungsprozessen im Quartier auszuweiten. Aktionen wie die Verschönerung des Schiffcontainers in Zusammenarbeit mit der Gleis13-Belegschaft oder die Kinderkonzerte im Jazzclub Mullbau gehen bereits in diese Richtung.

Der Strassenraum der Lindenstrasse, Fluhmühle und Fluhmühlerain wird verkehrsberuhigt, es werden Bäume gepflanzt und Sitzmöglichkeiten platziert, um die Qualität und die Verkehrssicherheit der ausserräumlichen Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu verbessern (siehe auch baulich-räumliche Zielsetzungen). Um Littering vorzubeugen, werden im Strassenraum Abfallkübel platziert.

Zielsetzungen Kinder und Jugendliche:

Treffpunkte/Betreuung

- Schaffung von Treffpunkten für Kinder und Jugendliche
- Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Kräften
- Aktivierende und integrationsfördernde Spiel- und Freizeitangebote
- Zusammenarbeit mit Schule, Kindergarten, BaBeL Kids sowie dem ansässigen Kreativmilieu

Aussenräumliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten/Verkehrssicherheit

- Verkehrsberuhigung des direkten Wohnumfeldes Lindenstrasse, Fluhmühle, Fluhmühlerain
- Bündelung der Parkierungsflächen zugunsten von Freiräumen

Integrationsförderung

Hier geht es in erster Linie darum, Bedürfnisse und Möglichkeiten in Verbindung zu bringen, Umsetzungen vor Ort zu ermöglichen, Zugänge zu bestehenden Angeboten zu öffnen, Vernetzungen und Zusammenarbeit zu fördern. Für die Quartierbevölkerung werden Möglichkeiten zur wohnortsnahen Sprachförderung geschaffen. Diese Form der alltagsnahen und sozialräumlichen Integrationsförderung wird durch eine teilzeitlich ausgeübte mobile und aufsuchende Quartierarbeit gewährleistet, die auch Dienstleistungen von ehrenamtlich engagierten Bürger/innen koordiniert. Allerdings ist hier das Angebot auf den Bedarf auszurichten und muss sich an den vorhandenen Kenntnissen und Lernmöglichkeiten der Migranten/-innen orientieren. Denkbar ist zudem der Einsatz von so genannten Multiplikatoren/-innen, die ein- bis zweimal wöchentlich Haushalte aufsuchen, in denen kaum Deutschkenntnisse vorhanden sind, um dort Deutsch zu sprechen. Zudem werden niedrigschwellige Beratungsangebote wie etwa die Unterstützung bei Behördengängen oder -schriftverkehr ermöglicht. Es ist zu prüfen, ob die im BaBeL-Quartier tätige Quartierarbeiterin (BaBeL Partizipation) durch ein erhöhtes Pensum auch in diesem Quartier tätig werden und die genannten Aufgaben wahrnehmen kann. Dies ermöglicht Synergien und eine starke Vernetzung mit der bewährten Arbeit im Gebiet Basel-/Bernstrasse. In einem Ladenlokal im EG der Lindenstrasse kann ein Bewohner/innentreff entstehen, der auch für Sprachkurse und Beratungsdienstleistungen genutzt werden kann.

Zielsetzungen Integrationsförderung:

Quartierarbeit

- Anlauf-, Aktivierungs-, Unterstützungs- und Vernetzungsfunktion

Sprachförderung

- Angebot von Deutschsprachkursen im Quartier
- Einsatz von aufsuchenden Sprachmultiplikatoren/-innen

Beratung

- Niedrigschwellige Beratungsangebote wie Unterstützung bei Behördengängen oder -schriftverkehr

Treffpunkt

- Möglichkeit zur Einrichtung eines Bewohnertreffs, Weiterführung des Frauencafés
-

Quartierleben

Im Quartier sollen wieder fussnahe Einkaufsmöglichkeiten für die Quartierbevölkerung geschaffen werden. Hierzu können Anreize für den Betrieb eines Lebensmittelladens (etwa durch vergünstigte Ladenmiete in einem Neubau, bei dem sich der Ertrag hauptsächlich über die Vermietung der Wohnungen generiert) und weiterem Kleingewerbe geschaffen werden. Als mögliche Standorte bieten sich neben einem Neubau auch die Lage in Ladenlokalen im EG der Lindenstrasse an, aber auch eine Umnutzung der Garagen vis-à-vis der Kurt Steiner AG wäre denkbar. Zur Realisierung eines Lebensmittelladens ist die Zusammenarbeit mit kommerziellen (z.B. Volg) und nichtkommerziellen Betrieben (z.B. Quartierlädeli Baselstrasse, IG Arbeit) zu prüfen.

Die wohnortnahe Kinderbetreuung für Eltern mit Kleinkindern wird vorangebracht und gegebenenfalls alternativ organisiert.

Die Beteiligung und der Zusammenschluss der Quartierbewohner/innen müssen aufgrund der speziellen Zusammensetzung der Quartierbevölkerung besonders gefördert werden. Hierbei müssen sich die Angebote zur Beteiligung an den Bedürfnissen der Migranten/-innen orientieren und nicht umgekehrt. Diesbezüglich bewähren sich vor allem offene Kommunikationsangebote anstelle von formalen Veranstaltungen oder Gremien.

Zielsetzungen Quartierleben:

Infrastruktur

- Anreize/ Förderung eines Quartierladens
- Ausbau Kinderbetreuung

Beteiligung

- Besondere Förderung der Beteiligung der Quartierbevölkerung
-

Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern

Um die Entwicklung des Quartiers in die erwünschte Richtung voranzutreiben, ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Liegenschaftseigentümern notwendig. Dadurch kann kurz- und mittelfristig Einfluss auf die Vermietungspraxis (Bevorzugung von kreativen Milieus in den Teilgebieten Lindenstrasse und Reussinsel, Erhöhung des Anteils schweizerischer Haushalte durch z.B. studentisches Wohnen) genommen und durch entsprechende Anreize mittel- und langfristig die wünschenswerte bauliche Erneuerung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sind aktuell die Bestrebungen der Luzerner Künstlervereinigung Kulturoffensive zu erwähnen, die in Luzern auf der Suche nach Räumen sind. Voraussetzung für eine solche Zusammenarbeit sind personelle Ressourcen auf der Ebene eines Quartiermanagements, welche auch die Umsetzungsmassnahmen vorantreibt und unter anderem im Auge behält, dass die Anreize zur baulichen Erneuerung (z.B. Erhöhung der Ausnutzungsziffer, Aufwertung des Wohnumfelds) realisiert werden.

Zielsetzungen Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern:

- Vermietungspraxis verändern
 - Anreize für Sanierung und Neubauten schaffen
-

4.2 Baulich-räumliche Zielsetzungen

Zur leichteren Identifizierung sind die Baufelder nummeriert (siehe Abbildung, Erläuterung ab S.18).



Baufelder und Teilräume

4.2.1 Teilraumübergreifende städtebauliche Studie

Geschossigkeiten und Verdichtungsmöglichkeiten über alle Teilräume sollen im Rahmen einer städtebaulichen Studie vertieft untersucht werden. In der Folge ist gegebenenfalls mit Bebauungsplänen zu arbeiten um eine Ausnutzung zu ermöglichen, die auch bauliche Erneuerungen wirtschaftlich interessant macht (vgl. auch Kapitel 3.3). Dabei geht es insbesondere um die Fragestellung, wie sich die Schicht zur Hauptstrasse hinsichtlich Nutzung und Geschossigkeiten entwickeln soll. In diesem Zusammenhang ist die Möglichkeit zu prüfen, ob sich ein parzellenübergreifender Grünraum als Aussenraum der Wohngebäude realisieren lässt (Verlagerung Parkplätze) und wie sich eine mögliche bauliche Verdichtung entlang der Hauptstrasse auf die Lindenstrasse auswirkt. Gleichzeitig müssen die Auswirkungen der neuen Verkehrsführung der Kantonsstrasse mit der Brückenaufweitung in die Überlegungen einbezogen werden.

Zielsetzungen Städtebau:

- Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis einer vertieften Untersuchung
 - gegebenenfalls Erarbeiten von Bebauungsplänen
 - Überprüfung des Waldabstandes (beziehungsweise der zonierte Festlegung als Wald)
-

4.2.2 Teilraum Lindenstrasse

Die Bebauung Lindenstrasse wird in ihrer Grundstruktur erhalten. Bauliche Erneuerungen in der bestehenden Struktur sollen möglich sein. Die EG-Zonen sind weiterhin als Ladenzonen oder für öffentliche Nutzungen vorgesehen, in der zweiten Bautiefe sind auch kleingewerbliche Nutzungen erwünscht. Für die Anlage eines Innenhofs mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sollte jedoch die Verlagerung der Werkstatt des Harley-Davidson-Motorradhändlers geprüft werden. Ein Standort an der Hauptstrasse wäre auch aus Emmissionsgründen vorteilhafter. Mit Neubauten sollen Tiefgaragen realisiert werden, so dass die oberirdischen Parkplätze aufgehoben werden können. Auch die Frage des Waldabstandes (beziehungsweise der zonierte Festlegung als Wald), der unter den heutigen rechtlichen Bedingungen ein grosses Hindernis für Investitionen darstellt, sollte als mögliche Massnahme geprüft werden.

Zielsetzungen Nutzung:

- Nutzungsschwerpunkt Wohnen, in zweiter Bautiefe Kleingewerbe
 - EG-Nutzungen entlang Lindenstrasse für Läden, Kreativwirtschaft, Dienstleistungen
-

Freiraum/Strassenraum

Zur Stärkung der Wohnfunktion sind zwingend Aufenthalts- und Spielflächen im Innenbereich zwischen Lindenstrasse und Hauptstrasse notwendig. Dies geht nur mit Verlagerung der Parkplätze unter die Erde im Zusammenhang mit Neubauten.

Der Strassenraum der Lindenstrasse soll als Begegnungszone (Tempo 20, Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) ausgebildet werden.

Zielsetzungen Freiraum/Strassenraum:

Innenhof

- Parzellenübergreifender begrünter Innenhof mit Aufenthalts- und Spielflächen zwischen Lindenstrasse und Hauptstrasse

Strassenraum Lindenstrasse

- Gestaltung nach den Prinzipien der Begegnungszone
- Baumpflanzungen im Strassenraum

Grundstückszufahrten und Parkierung

- Grundstücksübergreifendes Parkierungskonzept für Kunden- und Bewohnerparkplätze im Bereich Lindenstrasse
 - Paketweise Anordnung der Parkplätze am Anfang und Ende der Strasse
 - Bewohnerparkplätze prinzipiell in Tiefgaragen; fallweise Ausnahmen für Bestandesbauten ohne Tiefgarage
-

4.2.3 Teilraum Hauptstrasse

Entlang der Hauptstrasse sind im Bestand die problematischsten Bauten und Wohnsituationen vorzufinden. Beispielsweise hat der Bau Hauptstrasse 11/13 keine Balkone, ist sanierungsbedürftig und verfügt zudem über sehr viele kleine 1- und 2-Zimmerwohnungen. Dementsprechend handelt es sich um sehr günstigen Wohnraum in der Stadt Luzern. Hier ist eine bauliche Erneuerung und auch Verdichtung erwünscht und soll gefördert werden. Dies steht teilweise im Widerspruch zu der Zielsetzung des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum. Im Sinne einer verbesserten sozialen Durchmischung und aufgrund der teilweise schlechten baulichen Substanz sollen hier aber Neubauten gefördert werden. Zudem erlaubt auch hier die bestehende Zonierung keine wirtschaftlich vertretbaren Erneuerungen aufgrund der limitierten Ausnutzung.

Aufgrund der umliegenden Hochhäuser sollen an den Eingängen zum Quartier höhere Bauten möglich sein. Für die Aussenwirkung des Quartiers sind hier besonders architektonisch hochwertige Bauten erwünscht (aufgrund der Bebauungshöhe sind gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) ohnehin Wettbewerbe notwendig). Entlang der Hauptstrasse sind EG-Ladennutzungen oder -Dienstleistungsbetriebe erwünscht. Auch in den Obergeschossen sind Büro- oder Dienstleistungsnutzungen möglich. Auf die Festlegung eines Mindestwohnanteils wird zugunsten eines grösstmöglichen Spielraums verzichtet. Es sind jedoch Mischnutzungen mit einem Wohnanteil von mindestens 60 Prozent anzustreben.

Aufgrund des kantonalen Verkehrsprojektes verringert sich die Vorzone vor den Gebäuden. Für die Ladennutzungen sind jedoch Vorfahrten und auch Kurzzeitparkplätze notwendig. Die Baulinie wird entsprechend angepasst, so dass eine Vorzone von 8 bis 10 Metern Breite möglich wird.

² Bei Vorliegen eines Masterplans erlaubt die Bau- und Zonenordnung bis zu 6 Geschosse. Mit einem Bebauungsplan sind auch Hochhäuser möglich.

Zielsetzungen Bebauung:

- Prüfung höhere Geschossigkeit im Rahmen einer städtebaulichen Studie. Eingänge und Fassaden orientieren sich zur Strasse

Zielsetzungen Nutzung:

- Nutzungsschwerpunkt Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
- EG-Nutzungen entlang Hauptstrasse für Läden oder Dienstleistungen

Zielsetzungen Freiraum/Strassenraum:

Innenhof

- Begrünter Innenhof mit Aufenthalts- und Spielflächen zwischen Lindenstrasse und Hauptstrasse

Strassenraum Hauptstrasse

- Vorzone mit Kurzzeitparkplätzen
- Strassenbäume auf Seite Bebauung

Grundstückszufahrten und Parkierung

- Bewohner- und Angestelltenparkplätze prinzipiell in Tiefgaragen; fallweise Ausnahmen für Bestandesbauten ohne Tiefgarage.
-

4.2.4 Teilraum Fluhmühle/Stollberg

Der Teilraum Fluhmühle/Stollberg ist gekennzeichnet durch die Wohnhochhäuser mit ihren gewerblich genutzten Sockelgeschossen (Bereich Fluhmühle). In diesem Teilraum geht es vordringlich um die Verbesserung der Wohnsituation. Dies betrifft die Wohnungen selber, aber vor allem auch das Wohnumfeld. Zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation sind aufgrund der beengten Verhältnisse um die Wohnhochhäuser selber Massnahmen im öffentlichen Raum notwendig. Dies betrifft Aufwertungsmassnahmen der Grünanlage beim Eingang des Quartiers sowie Massnahmen auf dem unteren Abschnitt der Strasse Fluhmühle bis zur Unterführung. Dieser Strassenabschnitt soll im Sinne einer Begegnungszone umgestaltet werden. Zusammen mit der Lindenstrasse auf der anderen Seite der Bahnlinie ergibt sich ein zusammenhängender öffentlicher Raum als Rückgrat des Quartiers.

Aufgrund der Parkplatzproblematik werden keine weiteren gewerblichen Nutzungen gefördert. Nur auf dem unbebauten SBB-Grundstück soll der Kurt Steiner AG eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Dieser Bau dient der Aussendarstellung der Kurt Steiner AG zur Hauptstrasse hin. Auf Höhe Brückenniveau sind Ausstellungsräume denkbar. Parkplätze können im EG und gegebenenfalls im Untergeschoss untergebracht werden. Im Gegenzug könnte die Kurt Steiner AG die derzeit von ihren Mitarbeitenden genutzte Parkplatzfläche auf der Rampe für eine öffentliche Freiraumnutzung im Sinne einer Multifunktionsfläche (Sport, Skaten, Boule o.ä.) freigeben.

Der Streifen zwischen Fluhmühle und SBB-Linie Littau-Wolhusen soll weiterhin für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Bauliche Erneuerungen und Verdichtungen werden gefördert und sind erwünscht. Eine weitere Ausdehnung der Kurt Steiner AG in diesen Bereich sollte verhindert werden.

Aufgrund der Verbreiterung der SBB-Überführung und des Neubaus der Brücke durch das Kantonsstrassenprojekt werden Teile der bestehenden Parkplätze und die Garagen unter der Brücke wegfallen. Bei der Projektierung der Brücke sollte darauf hingewirkt werden, dass unter der Brücke Räume für eine öffentliche Nutzung durch das Quartier zur Verfügung gestellt werden können. Dies kann von öffentlichen Parkplätzen über Skatereinrichtungen bis zur Räumlichkeiten für eine gemeinschaftliche oder öffentliche Nutzung (Probenraum, Quartiertreff, Winterspielraum für Kinder und Jugendliche o.ä.) reichen. Die kleine baumbestandene Grünfläche ist als Bauland zonierte. Damit auch umfassendere Aufwertungsmassnahmen durchgeführt werden können, ist die Eigentumsfrage und Zonierung zu klären. Aus der Sicht des Quartiers ist der Erhalt und eine Intensivierung der Nutzung dringend geboten, da ansonsten keine weiteren öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen.

Zielsetzungen Bebauung:

- Geschossigkeit im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten (vorliegende Bebauungspläne)
- Orientierung des Baufeldes A1 zur Hauptstrasse; Erschliessung von Seite Fluhmühle

Zielsetzungen Nutzung:

- Nutzungsschwerpunkt Wohnen; Dienstleistung und Gewerbe im Sockelgeschoss
- Neues Baufeld A1 Parkplatz Steiner mit Schwerpunkt gewerbliche Nutzung
- «Quartiernutzung» unter der neuen Brücke (SBB-Überführung) wie im Text erwähnt

Zielsetzungen Freiraum/Strassenraum:

Strassenraum Fluhmühle

- Gestaltung nach den Prinzipien der Begegnungszone im Abschnitt vor Baufeldern A1 und A2
- Freihalten des Mittelbereichs und Schaffung von Aufenthaltsbereichen
- Baumpflanzungen im Strassenraum

Strassenraum Fluhmühlerain

- Prüfung Ausweisung als Tempo 30 Zone

Grünfläche Fluhmühlerain

- Aufwertung mit Schaffung von Aufenthalts- und Spielflächen
- Zonierung als Grünfläche

Parkdeck Kurt Steiner AG

- Umgestaltung zur Multifunktionsfläche mit Spiel- und Sportangeboten in Abhängigkeit vom Parkierungskonzept

Grundstückzufahrten und Parkierung

- Erstellen Parkierungskonzept unter Einbezug der Flächen unter neuer SBB-Brücke und Grundstück SBB (Baufeld A1)
 - Bewohner- und Angestelltenparkplätze prinzipiell in Tiefgaragen; fallweise Ausnahmen für Bestandesbauten ohne Tiefgarage
-

4.2.5 Teilraum Reussinsel

Die gemischte Nutzung auf der Reussinsel mit Kleingewerbe, Wohnen und Ateliers stellt einen wichtigen Ausgangspunkt für die weitere Ansiedlung des Kreativmilieus dar. Zudem bieten sich für die jenseits der Bahnlinie liegenden Teilräume Erholungsmöglichkeiten direkt an der Reuss. Der Parkplatz (Baufeld C2) soll mit einem gemischt genutzten Bau überbaut werden, sofern er nicht für die angedachte Spange Nord freigehalten werden muss. Ein Streifen zur Reuss hin soll als öffentlich nutzbare Aufenthaltsfläche ausgespart bleiben.

Die Erreichbarkeit der Reussinsel soll durch die Aufwertung des Fussgängerstegs verbessert werden. Der Fussgängersteg wird zudem durch eine Überquerungsmöglichkeit für Velos ergänzt. Damit wird das Quartier mit einer der wichtigsten Luzerner Radrouten verbunden.

Zielsetzungen Bebauung:

- Geschossigkeiten im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten

Zielsetzungen Nutzung:

- Nutzungsschwerpunkt Wohnen, Kleingewerbe

Zielsetzungen Freiraum/Strassenraum:

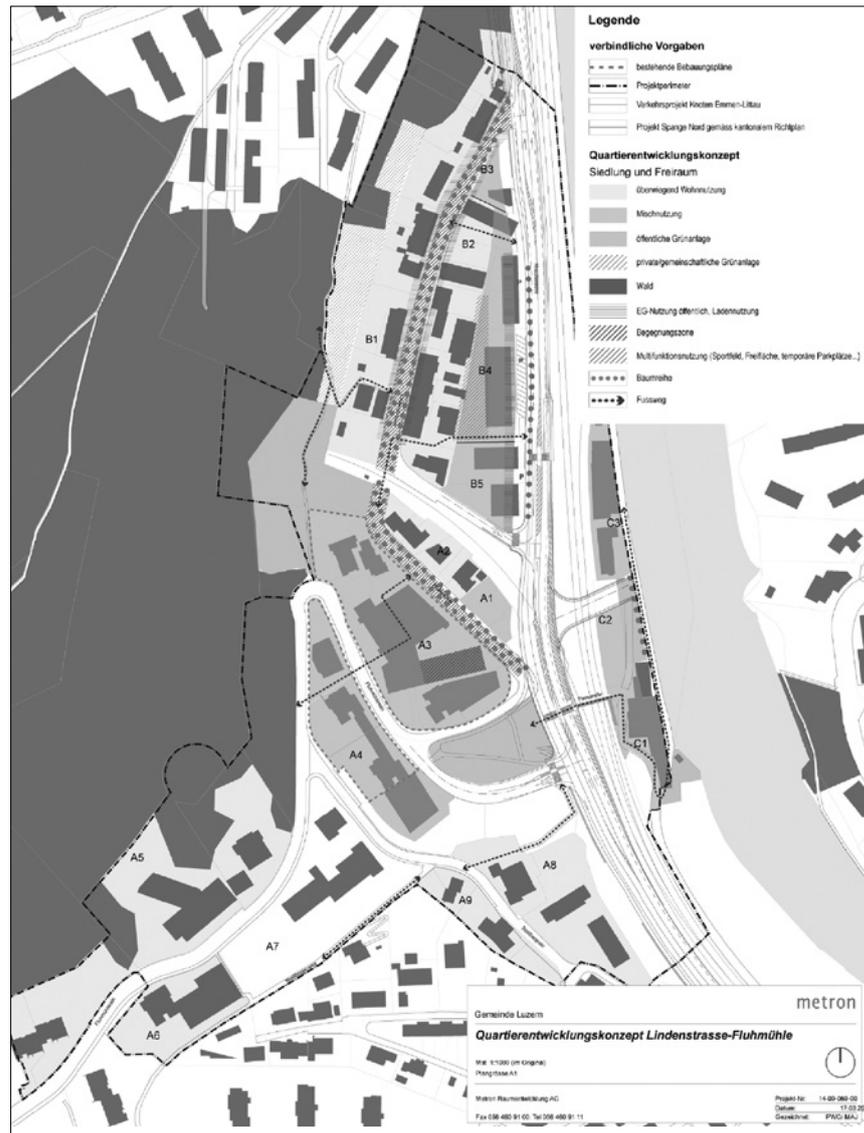
Reussufer

- öffentlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche vor Baufeld C2
- Aufwertung kleine Grünfläche am Ufer vor Baufeld C1

Passerelle

- Verbreiterung sowie kinderwagen- und behindertengerechte Umgestaltung (Lift)
 - Überquerungsmöglichkeit für Velos wird geschaffen (z.B. Spiral- oder Auffahrtsrampe)
-

4.2.6 Plan Quartierentwicklungskonzept



Der Plan fasst alle wesentlichen Zielsetzungen zusammen.

5 Umsetzungsprogramm und weiteres Vorgehen

1. Kurzfristige Massnahmen zur Quartieraufwertung, die in Zusammenarbeit mit der Quartierbevölkerung erarbeitet wurden und mit geringem Aufwand und teilweise mit bestehenden Ressourcen ausgeführt werden können, befinden sich seit Herbst 2010 in der Umsetzung beziehungsweise werden nach Möglichkeit laufend umgesetzt;
2. Diskussion und Entscheid im Stadtparlament;
3. Investitionsplanung Stadt Luzern für weitere Umsetzungsmassnahmen und vertiefende Planungsstudien;
4. Einsetzung eines Teilzeit Quartiermanagements und Erarbeitung eines Umsetzungsplans für die mittel- und langfristigen Massnahmen.

