

Antwort auf die Interpellation 83

Quartierzentrum quo vadis? – Überbauung Blumenhof an der Spitalstrasse

Maël Leuenberger und Adrian Albisser namens der SP/JUSO-Fraktion sowie Elena Wiss vom 23. Mai 2025

StB 773 vom 22. Oktober 2025

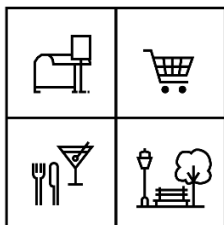
Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. November 2025 beantwortet

Ausgangslage

Die Interpellanten und die Interpellantin halten fest, dass sich an der Spitalstrasse auf dem Areal der Gärtnerei Ley durch die geplante Wohnüberbauung Blumenhof eine markante Veränderung abzeichne. Gleichzeitig sei im [Raumentwicklungskonzept \(REK\) 2018](#) festgehalten, dass ebendieses Grundstück der Gärtnerei Ley die zonenplanrechtliche Voraussetzung und geeignete Lage für die Etablierung eines Quartierzentrums aufweise. Des Weiteren wird in der Interpellation darauf hingewiesen, dass durch die angedachte Entwicklung mehr Menschen im Quartier Kantonsspital/Ibach wohnen würden und daher eine vorrausschauende Planung für ein Quartierzentrum notwendig sei.

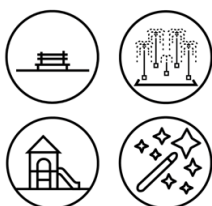
Quartierzentren als funktionale Knotenpunkte

Ein Quartierzentrum ist gemäss REK ein funktionaler Knotenpunkt im Quartier und kann verschiedene Dienstleistungen wie Mobilität, Gastronomie, Einkauf und öffentliche Aufenthaltsräume umfassen. Weitere Elemente bestimmen die Qualität sowie die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Aufenthaltsräume. Zu qualitativ wertvollen Aufenthaltsräumen gehören Elemente wie Bäume, Sitzbänke, Beleuchtung, Spielbereiche, Kunstinstallationen und Brunnen oder Wasserspiele usw. Öffentliche Räume bieten in Abhängigkeit von ihrer Grösse und Nutzungsintensität Platz für Veranstaltungen wie z. B. Märkte, Versammlungen, Konzerte und (Quartier-)Feste.



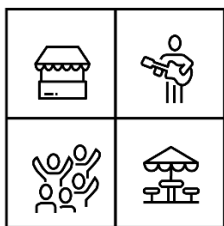
Quartierzentrum

- Mobilität/Verkehrsknotenpunkt (z. B. Bushaltestelle, Nextbike-Station)
- Gastronomieangebot (z. B. Café, Restaurant)
- Versorgung mit Gütern / Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Güter des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Apotheke, Poststelle)
- Öffentlicher Raum (z. B. Quartierplatz mit Aufenthaltsqualität wie Sitzgelegenheiten, Schatten, Beleuchtung oder Strassenachsen als Begegnungszonen)



Qualitäten im öffentlichen Raum

- Sitzgelegenheiten (inkl. Beschattung durch Bäume sowie Beleuchtung)
- Spielplätze/-bereiche (oder Elemente einer beispielbaren Stadt)
- Brunnen und Wasserspiele (zur Abkühlung und Erfrischung)
- Kunst im öffentlichen Raum

**Veranstaltungen**

- Märkte
- Versammlungen
- Konzerte
- (Quartier-)Feste

Das Verständnis der Quartierzentren als funktionale Knotenpunkte im Quartier ist ein raumplanerisches Verständnis. Es müssen nicht alle Kriterien erfüllt sein, damit ein Ort als Quartierzentrum gilt. Und bestehende Quartierzentren schliessen nicht aus, dass weitere Subzentren entstehen.

Quartierzentrum Kantonsspital

In der Beilage 4 der Stadtraumstrategie ([B+A 22/2025](#)) ist das Zielbild abgebildet, wie sich die Stadt Luzern das Quartierzentrum Kantonsspital vorstellt (vgl. Abb. 2). Das Quartierzentrum Kantonsspital ist dabei zweiteilig bzw. eher langgezogen entlang der Spitalstrasse von der Gärtnerei Ley bis zum Urnerhof (Laden «Quartierträff» und Überbauung Urnerhof) zu verstehen.



Abb. 1: Lage der beiden Teile des Quartierzentrums Kantonsspital (rot gestrichelt) gemäss Beilage 4 der Stadtraumstrategie



Abb. 2: Vorstellung der Gestaltung des Quartierzentrums Kantonsspital gemäss Beilage 4 der Stadtraumstrategie

Das Quartierzentrum Kantonsspital kann verschiedene Bedürfnisse im öffentlichen Raum abdecken und dadurch die Entwicklung von entsprechenden öffentlichen Nutzungen unterstützen. Gemäss dieser Idee kann das Gärtnereiareal grosses Potenzial als öffentlicher Raum in Form eines Stadtgartens oder Stadtparks bieten. Auch Zwischennutzungen im Bestand (Gärtnereicafé, Gemeinschaftsgarten) werden vorgeschlagen. Durch Baumpflanzungen und Fussweganbindungen ins Quartier kann ein attraktiver öffentlicher Grünraum entstehen. Eine gemeinschaftsfreundliche Vorzone an der Spitalstrasse und ein begrünter Strassenraum können sowohl den Quartierfreiraum als auch den Ankunftsort beim Spital stärken.

Ergänzend ist ein zweiter Standort für ein Quartierzentrum (Subzentrum) im Bereich Geissmattstrasse zusammen mit der Arealentwicklung «Urnerhof» denkbar. An diesem Ort bestehen bereits quartierdienliche EG-Nutzungen: an der Spitalstrasse 17 der Lebensmittelladen «Quartierträff» und an der Spitalstrasse 21 die «Osteria Valle di Zerz». Neue Erdgeschossnutzungen sind anzustreben und durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums inkl. Beschattung zu unterstützen.

Hinzu kommen die Beiträge von Privaten auf ihren Arealen. Beispielsweise ist die Merbag Immobilien AG an einem Studienauftragsverfahren zur Neugestaltung ihres Areals (Grundstücke 112/1043, 112/2673, 112/2674, 112/2675, 112/3111, 112/3112 und 112/3189). Das Kantonsspital ist gemäss Bebauungsplan auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Blumenhofs an der Projektierung des ambulanten Zentrums. Damit werden auch der «Spitalplatz» und publikumsorientierte Nutzungen geplant und umgesetzt. Zu den publikumsorientierten Nutzungen zählen z. B. Empfang, Kiosk, Café, Restaurant, Quartierladen, Permanence und dergleichen. Die genauen Nutzungen werden im Rahmen des Baugesuchs für den [Neubau des Ambulanten Zentrums \(inkl. Spitalplatz\)](#) definiert. Ziel ist die Inbetriebnahme bis 2031.

Der Stadtrat beantwortet die einzelnen Fragen der Interpellation wie folgt:

Zu 1.:

Werden mit der geplanten Überbauung die Anforderungen der behördlichen Planung vor dem Hintergrund des Raumentwicklungskonzepts 2018 erfüllt?

Im REK zeigt der Stadtrat neben den Standorten der angestrebten Quartierzentren und deren Beschreibungen die Stossrichtungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten 15 Jahre auf. Als behördenverbindliches Planungsinstrument stellt es die Gesamtsicht zur räumlichen Entwicklung über das Stadtgebiet sicher. Für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung hat der Stadtrat im REK verschiedene Herangehensweisen aufgezeigt. Dazu gehören unter anderem Quartieranalysen für grössere Entwicklungen (mehrere Areale umfassend), die Durchführung qualitätssichernder Verfahren (alternativ: Stadtbaukommission, vgl. Antwort auf Frage 2) sowie das Schaffen von zusätzlichen öffentlichen Freiräumen oder die Aufwertung bestehender Freiräume. Ausserdem können kooperative Planungsverfahren bei grösseren Planungsprojekten gefördert sowie zentrale Erkenntnisse aus dem REK in der Bau- und Zonenordnung (BZO) grundeigentümergebunden gesichert werden.

Auf Basis des REK wurden für das Areal der geplanten Wohnüberbauung Blumenhof im Bau- und Zonenreglement eine Pflicht für eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss sowie eine Erdgeschosshöhe von mindestens 4 m festgelegt (vgl. Art. 48 [BZR 2022](#), öffentliche Auflage vom 24. Oktober bis 22. November 2022). Unter publikumsorientierte Nutzungen fallen u. a. Läden, gastronomische Einrichtungen oder Kitas, die zu einer Belebung des Quartierzentrums beitragen können.

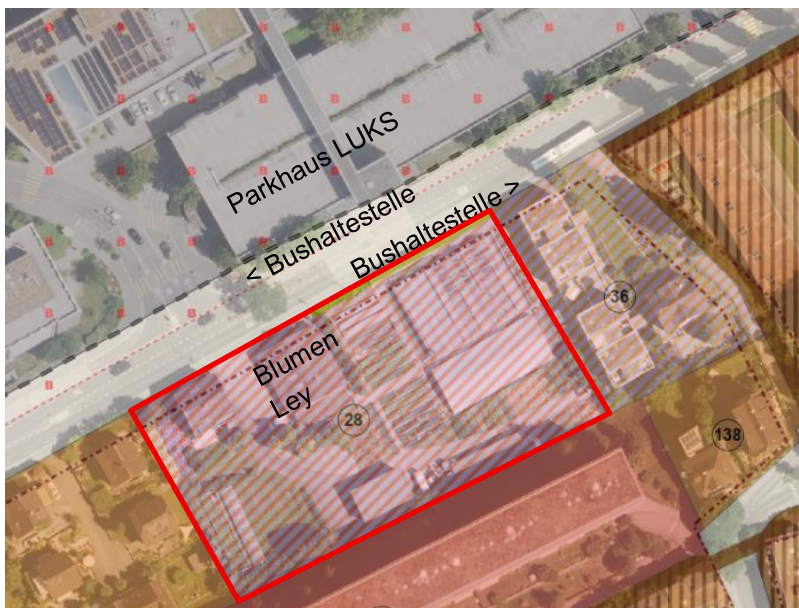


Abb. 3: Auszug aus der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern (28: Areal Blumenhof, rot)

Diese Anforderungen der publikumsorientierten Nutzungen sind von der Bauherrschaft umzusetzen und werden in ihrem Projekt auch so berücksichtigt. Denkbar ist beispielsweise, dass der aktuelle Blumenladen in diesen Räumlichkeiten einzieht und weitere Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

Zu 2.:

Welche Rolle hatte und hat die Stadt in der Entwicklung dieses Areals?

Die Wohnüberbauung Blumenhof ist ein privates Bauvorhaben. Wie im Prozess üblich, wurde die städtische Bauberatung seitens Architekturbüro und Bauherrschaft über das Vorhaben informiert und steht seither beratend im Austausch. Die Dienstabteilung Baubewilligungen bietet im Vorfeld der Baugesucheingabe rund um die baurechtlichen Fragen eine Beratung. Bei komplexeren städtebaulichen Situationen werden Beratungen mit den Fachpersonen des Städtebaus angeboten, was in diesem Projekt der Fall ist. Dabei wurden die städtischen Interessen zur Schaffung eines Quartierzentrums aufgezeigt,

und neben der vorgegebenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzung wurden insbesondere die Durchwegung im Quartier und die Dimensionierung des öffentlichen Raums an der Spitalstrasse besprochen. Gleichzeitig wurde das öffentliche Bedürfnis nach einer Paketbox eingegeben. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität wird das Projekt von der Stadtbaukommission begleitet.

Zu 3.:

Ist die Stadt bereit, sich daran zu beteiligen, dass Konzepte wie das oben genannte gemäss Raumentwicklungskonzept 2018 realisiert werden?

Die Stadt Luzern ist laufend daran, die Strategien aus dem REK 2018 umzusetzen. Wie bereits dargelegt, geschieht dies einerseits durch Überführung der Erkenntnisse aus dem REK 2018 in die BZO. Andererseits entwickelt die Stadt eigene Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung der Quartierzentren und spricht diese mit den betroffenen Grundeigentümerschaften ab (vgl. dazu auch Beilage 4 des [B+A 22/2025](#)). Im vorliegenden Fall wurde ein mögliches Zielbild des Quartierzentrums Kantonsspital unabhängig und zeitlich parallel zur Projektentwicklung der Privaten entwickelt. Das Zielbild zeigt, dass ein Quartierzentrum durchaus langgezogen sein kann und dass bis zu einer definitiven Lösung auch Zwischennutzungen möglich sind. Im Austausch mit den privaten Planenden der Überbauung Blumenhof wird zurzeit geklärt, welche Teile des Quartierzentrums auf dieser Parzelle sinnvoll integriert werden können (vgl. Antwort auf Frage 4).

Mit den zusätzlichen Ressourcen der Dienstabteilung Städtebau (vgl. [B+A 23/2025](#): «Aufgaben und Ressourcen Städtebau. Beschleunigung des Gestaltungsplanverfahrens. Zusätzliche personelle Ressourcen») wird die Stadt künftig noch aktiver den Kontakt zu Bauherrschaften pflegen können und zu Beginn der Entwicklungsarbeit auch Grundlagen aus Quartieranalysen insbesondere an potenziellen Standorten für Quartierzentren für die Planung mitgeben können. Ausserdem können durch eine frühzeitige Bündelung der verschiedenen städtischen Interessen durch die Fachpersonen des Städtebaus auch Synergien frühzeitig erkannt werden.

In Bezug auf die Beteiligung prüft die Stadt zurzeit in einem Pilotprojekt, wie private Freiflächen auch öffentlich zugänglich gemacht werden können – dies insbesondere in Gebieten, die mit Freiraum unterversorgt sind (vgl. Massnahme D1 gemäss [B+A 22/2025](#)). Diese Massnahme sieht vor, die Umgebung diverser Institutionen und Firmen aufzuwerten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Als Pilotprojekt wurden im Sommer 2025 bereits die Umgebung der Pauluskirche und der Garten des F*IZ (Frauen im Zentrum) geöffnet. Ebenso wird zurzeit in einem Projekt die künftige Strategie der Unterstützung von Quartierräumen (Innenräumen) festgelegt. Entsprechende Bestands- und Bedarfsanalysen erfolgen 2026, die Strategie soll bis 2027 vorliegen.

Zu 4.:

Wäre der Standort Spitalstrasse im Sinne der 15-Minuten-Stadt geeignet, um Nutzungen wie beispielsweise ein Quartierzentrum, einen Quartierladen oder einen Mittagstisch für die Schule zu ermöglichen?

Wie das REK 2018 bereits festhält, eignet sich der Standort an der Spitalstrasse für ein Quartierzentrum Kantonsspital. Die in der Fragestellung aufgelisteten Nutzungen (Quartierladen oder Mittagstisch) sind grundsätzlich geeignet für diesen Standort bzw. sind bereits teilweise vorhanden mit dem Laden «Quartierträff». Schlussendlich ist festzuhalten, dass die konkrete Nutzung und die entsprechenden Betriebskonzepte von der Bauherrschaft zu definieren sind. Hat die Stadt einen konkreten Bedarf an öffentlichen Nutzflächen wie z. B. für einen Kindergarten, so gibt sie dies, wenn immer möglich, zu Beginn der Planung der Bauherrschaft mit, und im Idealfall können dafür Mietverhältnisse oder Nutzungsrechte vereinbart werden. Für das Areal Blumenhof liegen konkrete Raumbedürfnisse von rund 200 m² für Kindergarten und Betreuung (Tagesstruktur) vor, die zurzeit mit den privaten Planenden besprochen werden.