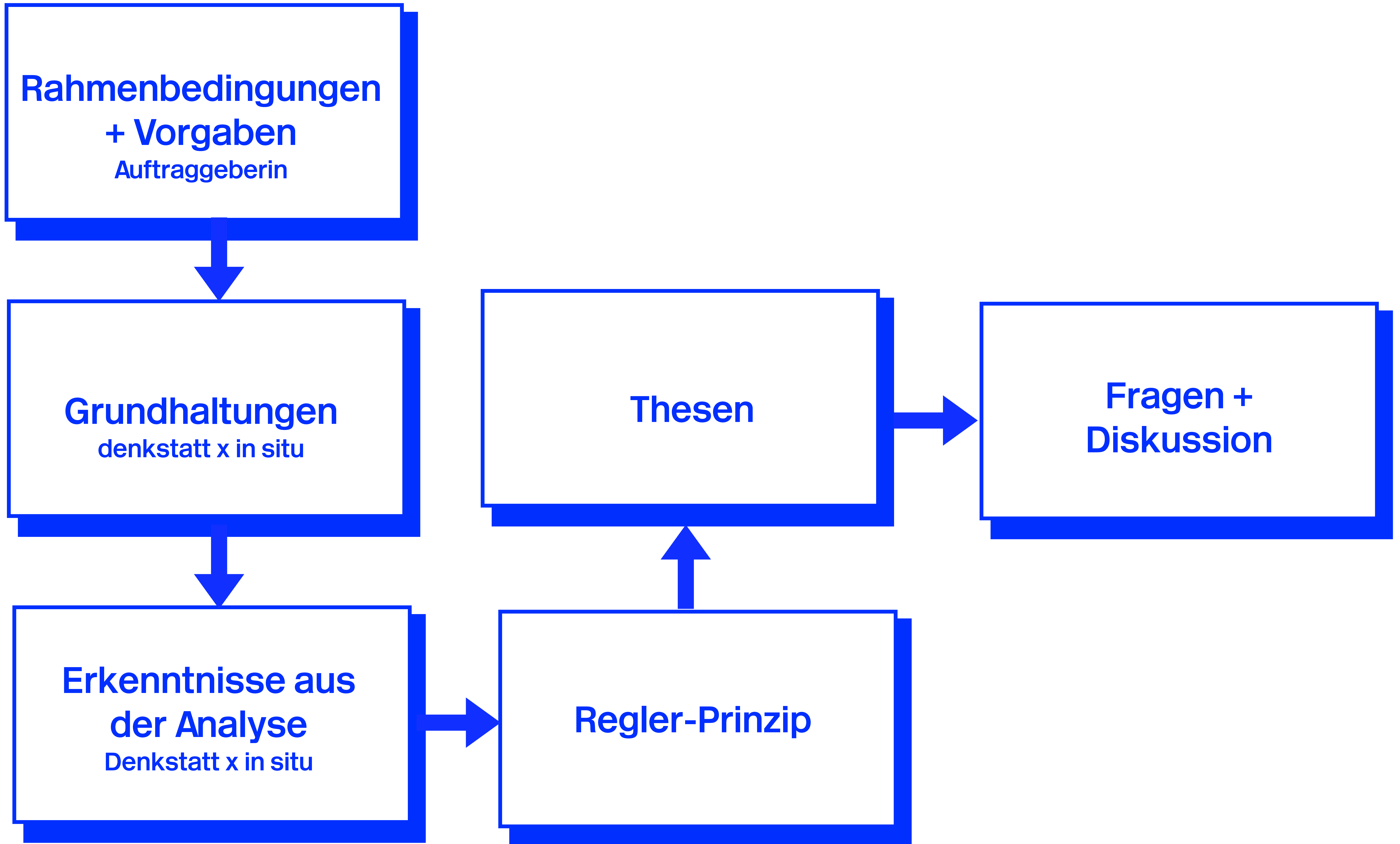


An architectural sketch of a city block, showing several multi-story buildings with flat roofs and a central courtyard area. The drawing is done in blue ink on a white background. The text is overlaid on the sketch.

# Gebietsentwicklung Kleinmatt-/ Bireggstrasse Workshop 1: Thesen

Tabea Michaelis, Lena Wolfart, Pascal Müller, Andreas Haug

# Inhalt + Vorgehen



# Rahmenbedingungen + Vorgaben

## Quartier- und Stadtentwicklung

- Kultur- und Quartierzentrumsfunktion aufnehmen + weiterentwickeln
- Quartierübergreifende Ausstrahlung erhalten
- flexibel nutzbarer Kulturraum
- Sozialräumliche Durchmischung
- Wirtschaftlichkeit

## Freiraum + Stadtklima

- Aufwertung + Erweiterung Freiraumangebot
- Differenziertes Freiraumangebot
- Förderung Biodiversität + Verbesserung Mikroklima

## Infrastruktur + Energie

- Integration Energiezentrale
- Integration 2 x KiGa + Nebenräume
- maximale Suffizienz (Netto-Null-Ziel)
- Unterbringung Retentionsbecken

## Wohnen

- Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum (16%-Ziel)
- Flexibler und vielfältiger Wohnungsmix

## Verkehr

- Weniger Verkehrs- und minimale Erschliessungsflächen (Kat. autofrei)
- Quartiersammelgarage im Hinblick auf Konzept Superblock prüfen
- Ideale Durchwegung + Anbindung für Fuss- und Veloverkehr

## Baukultur + Städtebau

- Optimale Eingliederung in Kontext
- Erhalt / Überführung baukultureller + identitätsstiftender Bestandteile
- heutige BZO als Grundlage, erneute Revision muss gut begründet werden
- Sinnvolle Etappierung

# Grundhaltungen

## Nutzungsoffenheit fördern/ermöglichen

Wir gestalten agile und lernende Prozesse sowie anpassungsfähige Architektur, um Offenheit für Unvorhergesehenes zuzulassen und eine Diversität an künftigen Nutzungen zu ermöglichen.

## Klimagerecht planen und handeln

Wir möchten mit unserem Handeln eine lustvolle Erweiterung von Lebensraumqualitäten für Menschen und Flora und Fauna erzielen.

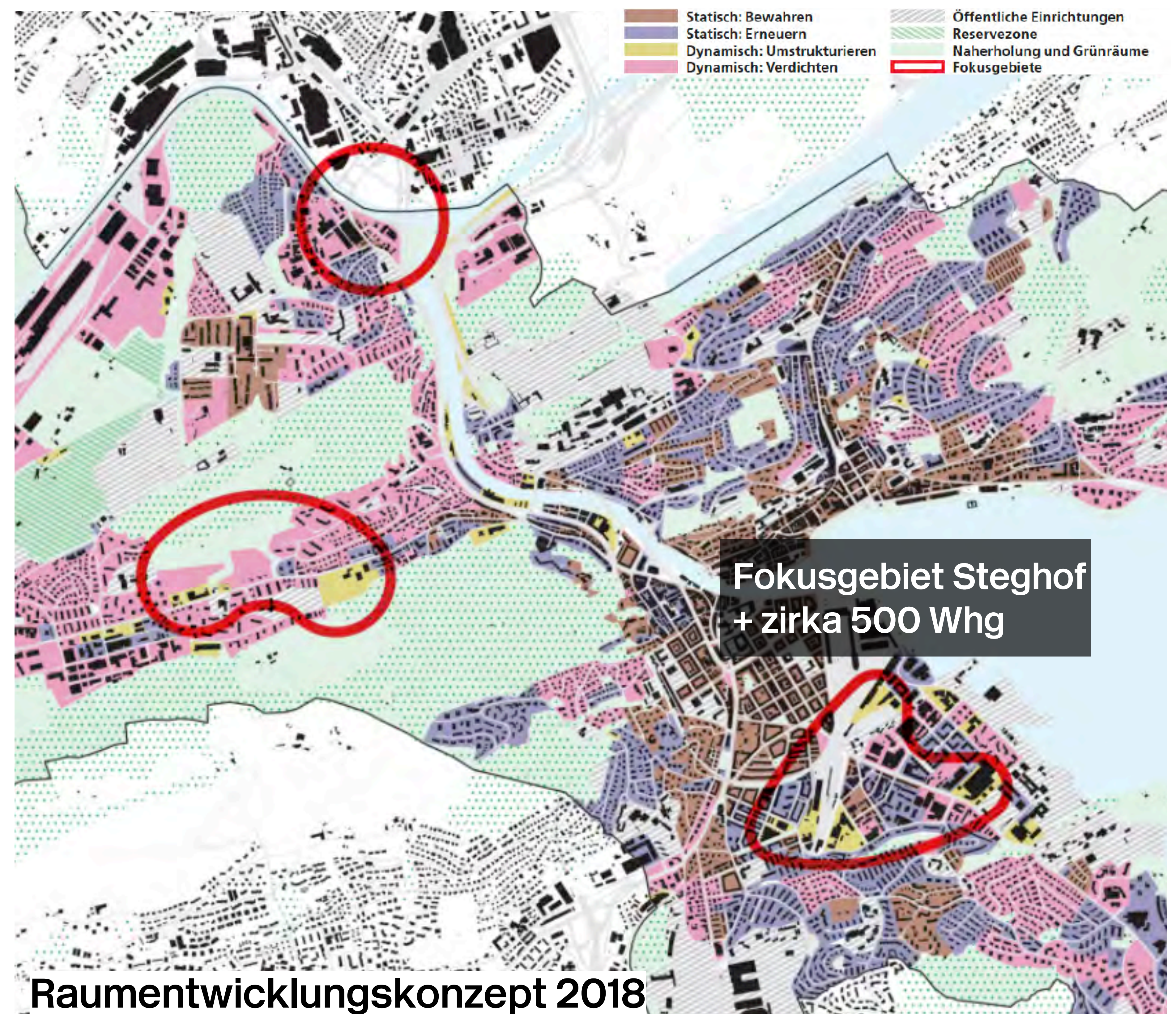
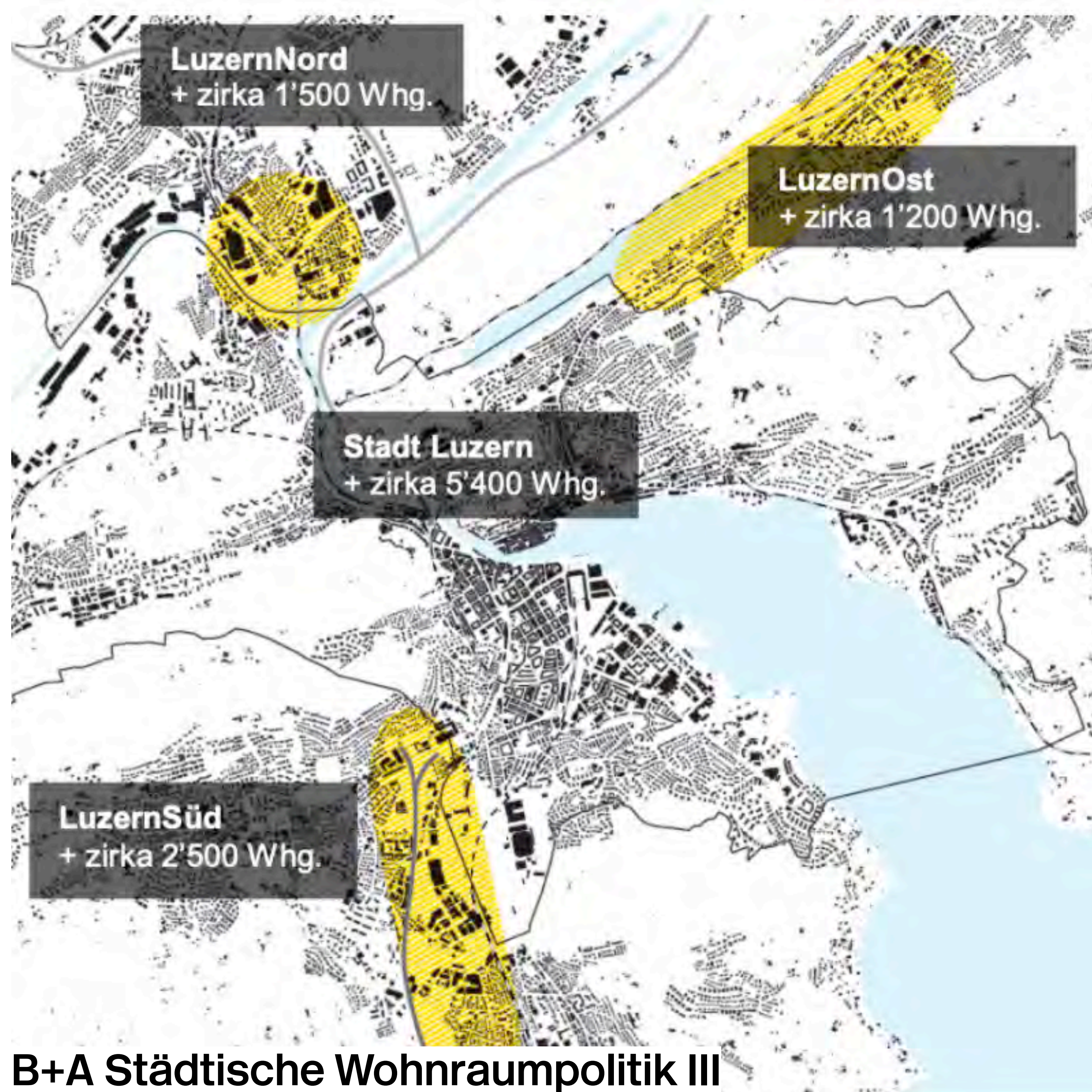
## Das Bestehende wertschätzen

Wir orientieren uns am Bestand sowohl im sozialräumlichen wie auch im baulichen Sinne. Wir verlängern die Existenzzyklen gebauter Umwelt mit kleinstmöglichen Eingriffen und das Empowerment selbsttragender Nutzer:innenstrukturen.

# Erkenntnisse aus der Analyse

## Stadtentwicklung + Wohnbaupotenziale

# Welche Bedeutung hast du aus gesamtstädtischer Sicht?

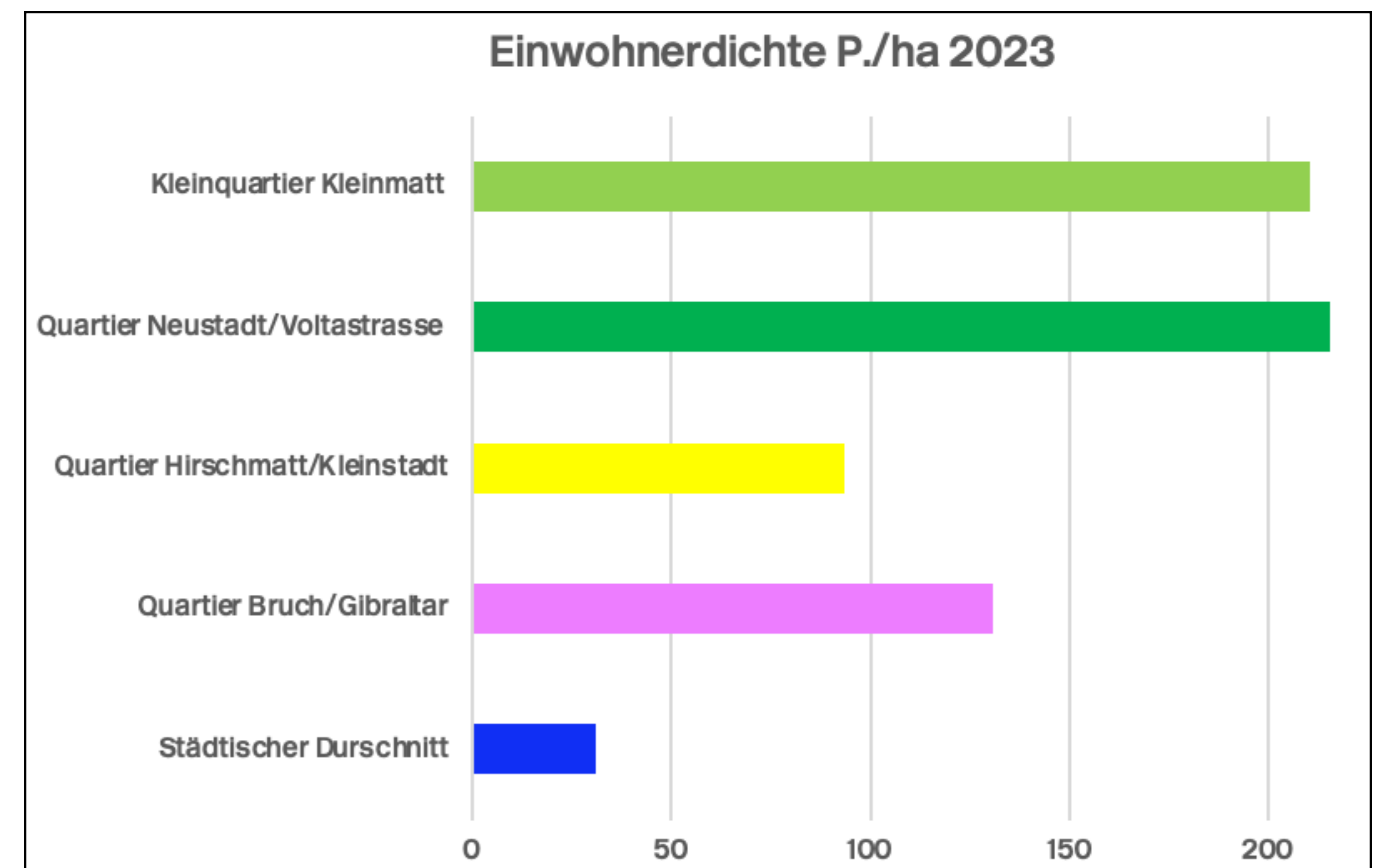


# Welche Wohnbauentwicklungen gibt es in deiner Umgebung?



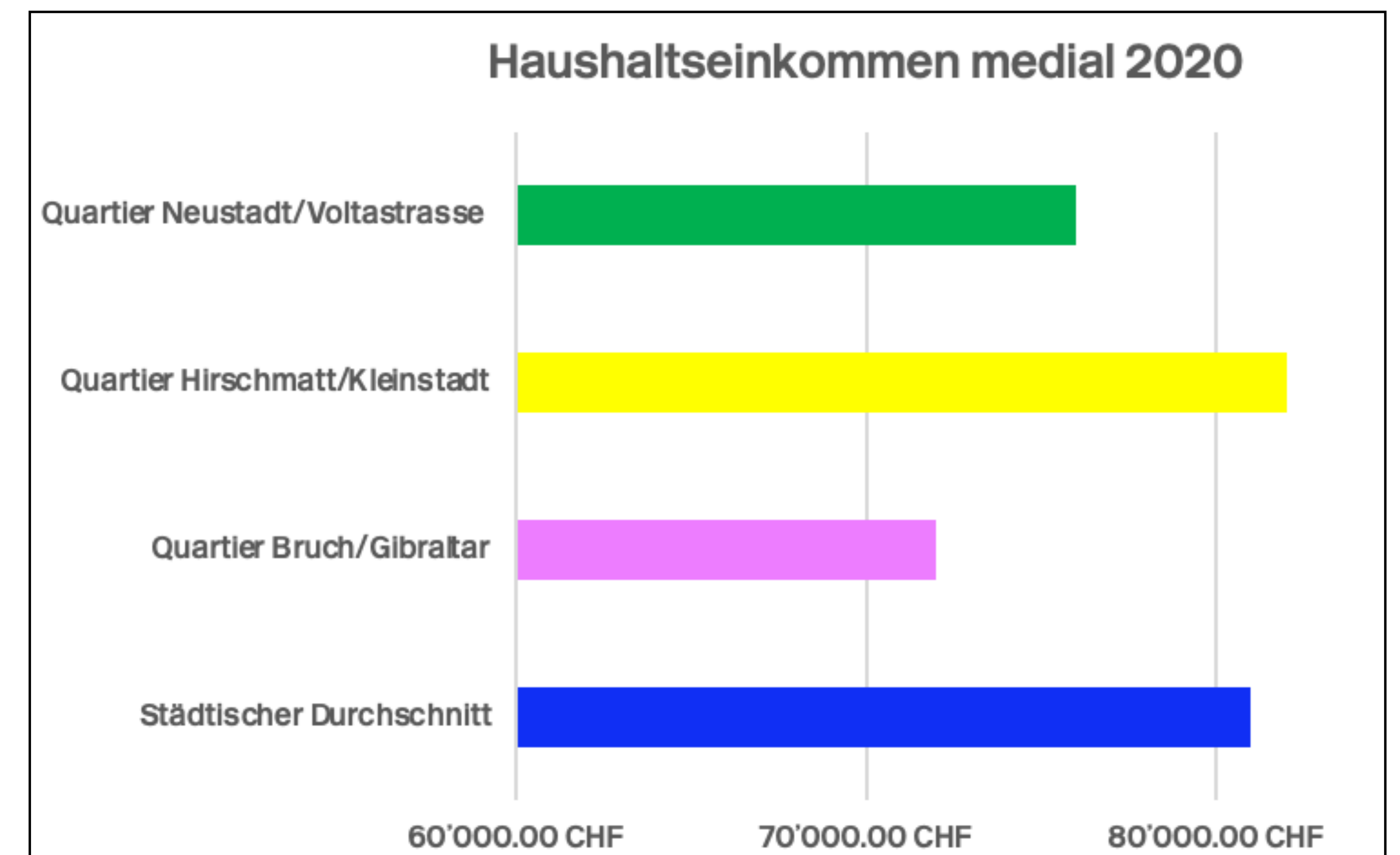
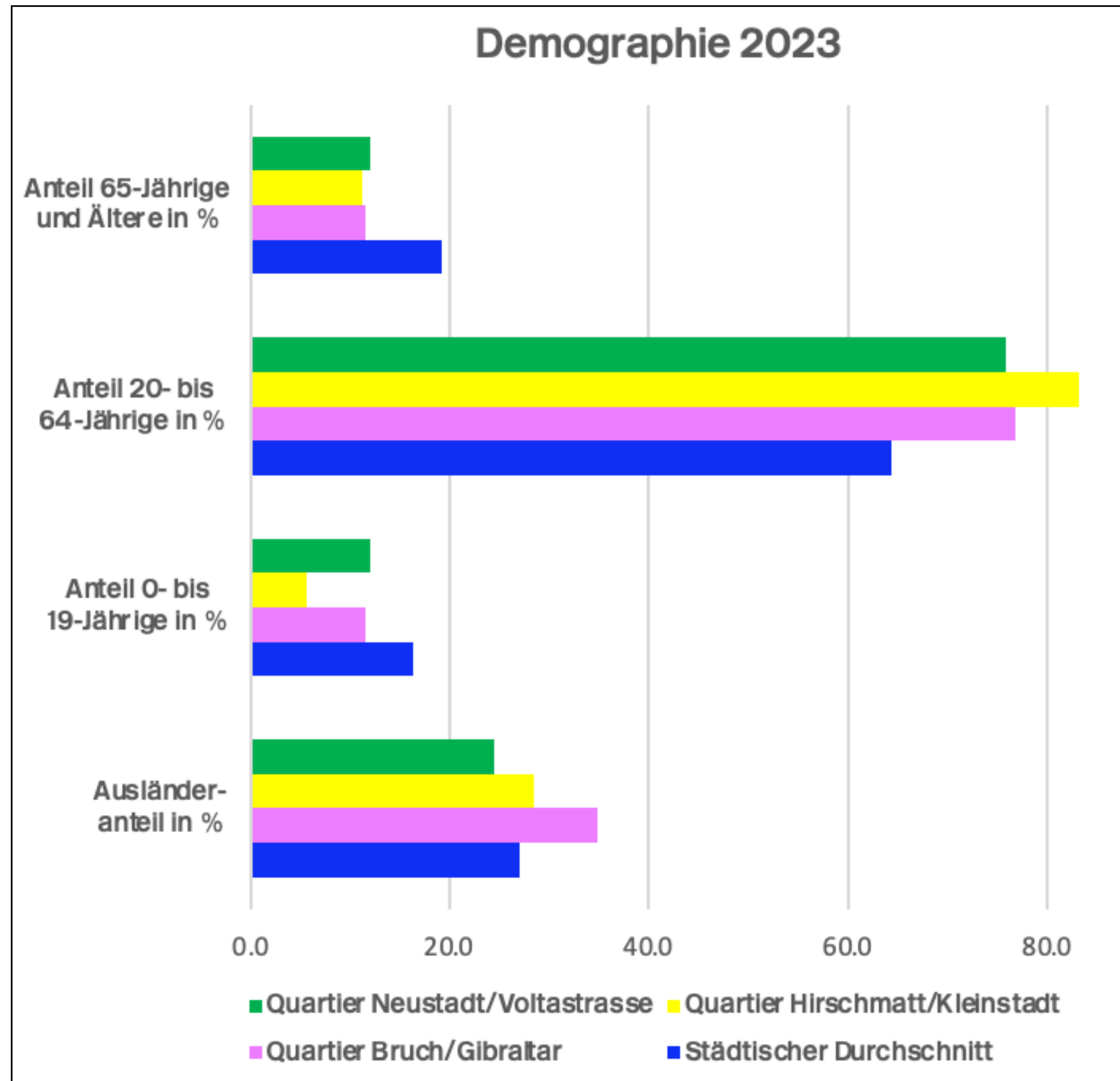
# Sozialraum + Bewohner:innenschaft

## Wie dicht wird in deinem Quartier gewohnt?



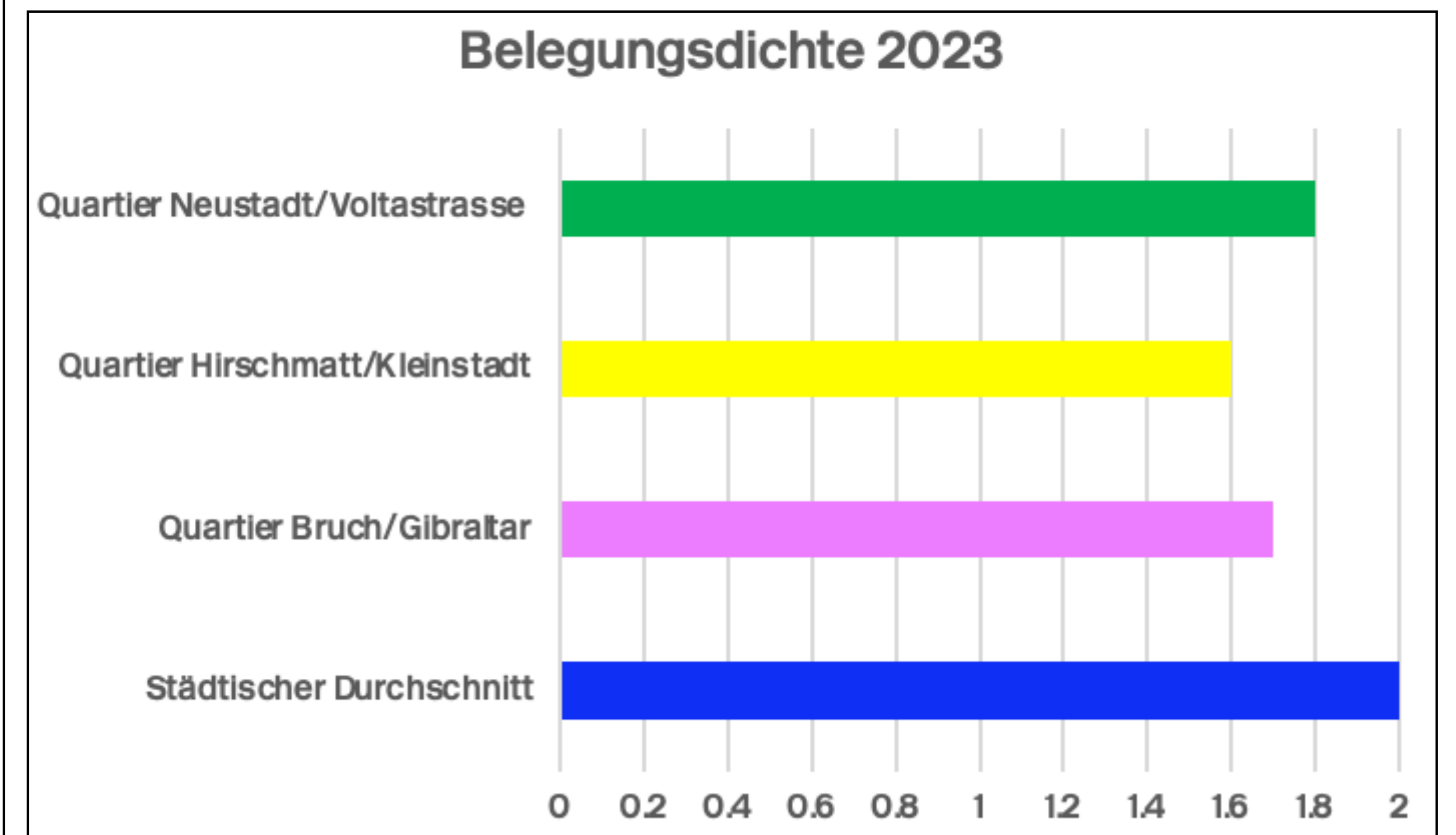
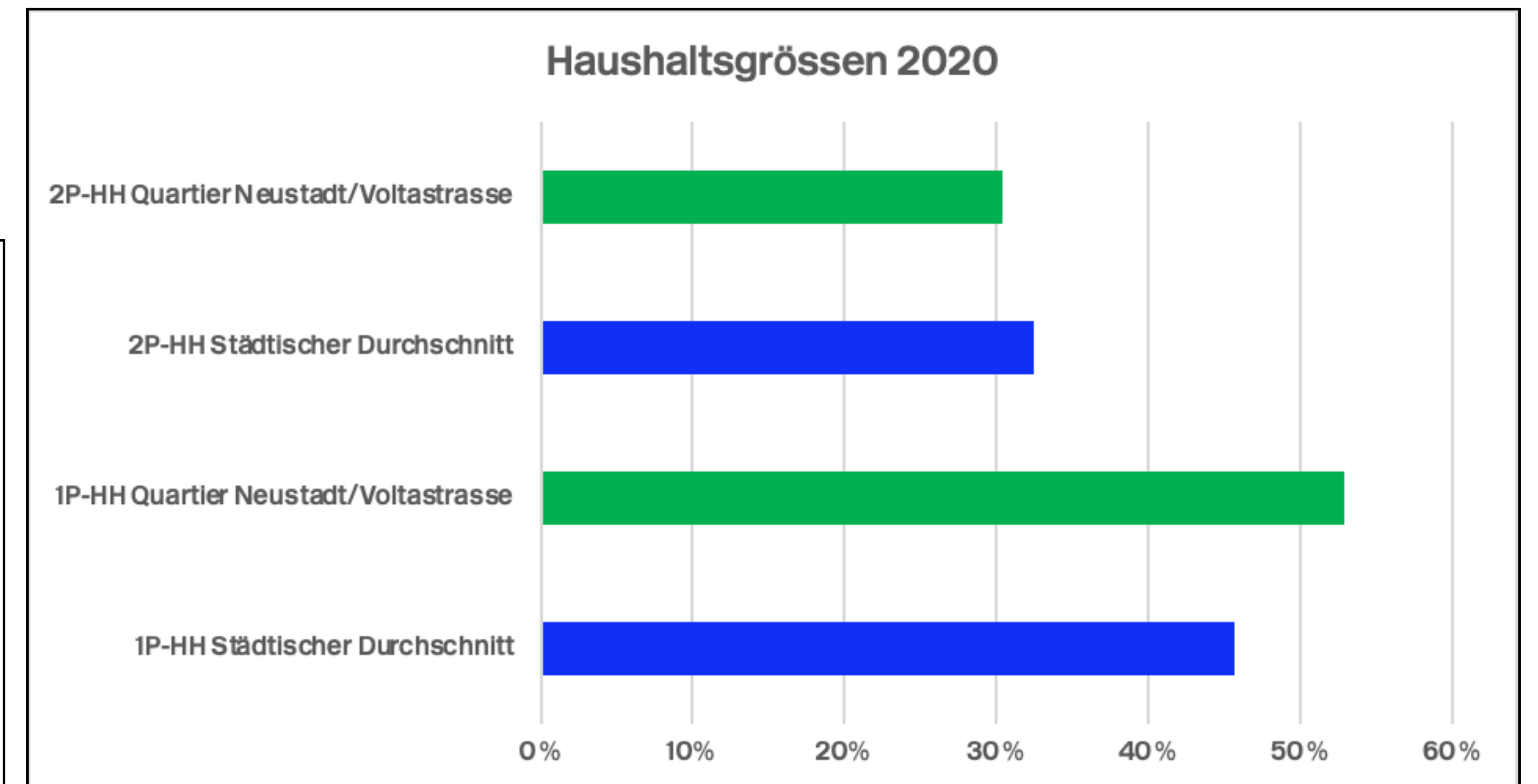
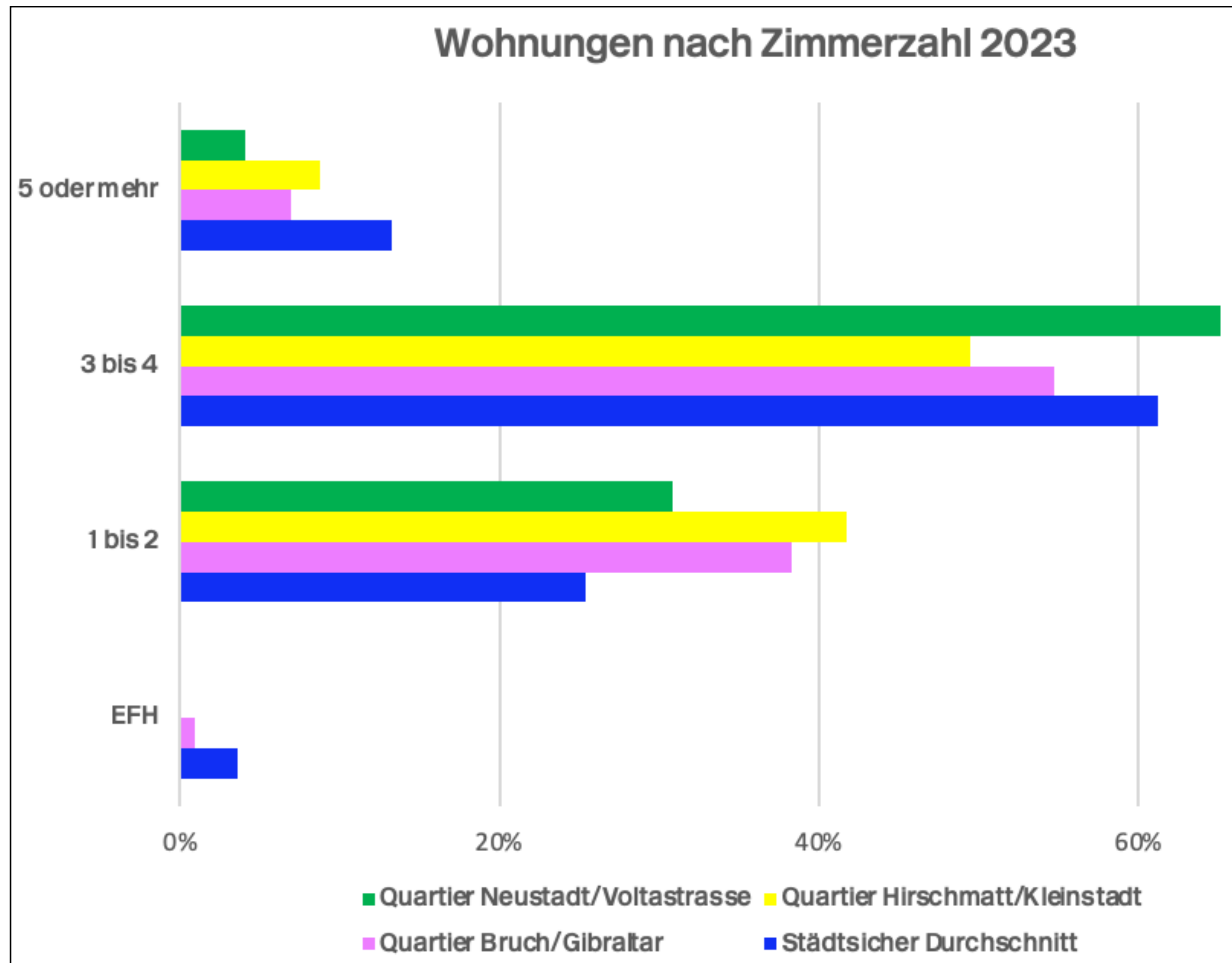
# Sozialraum + Bewohner:innenschaft

## Wer wohnt in deinem Quartier?



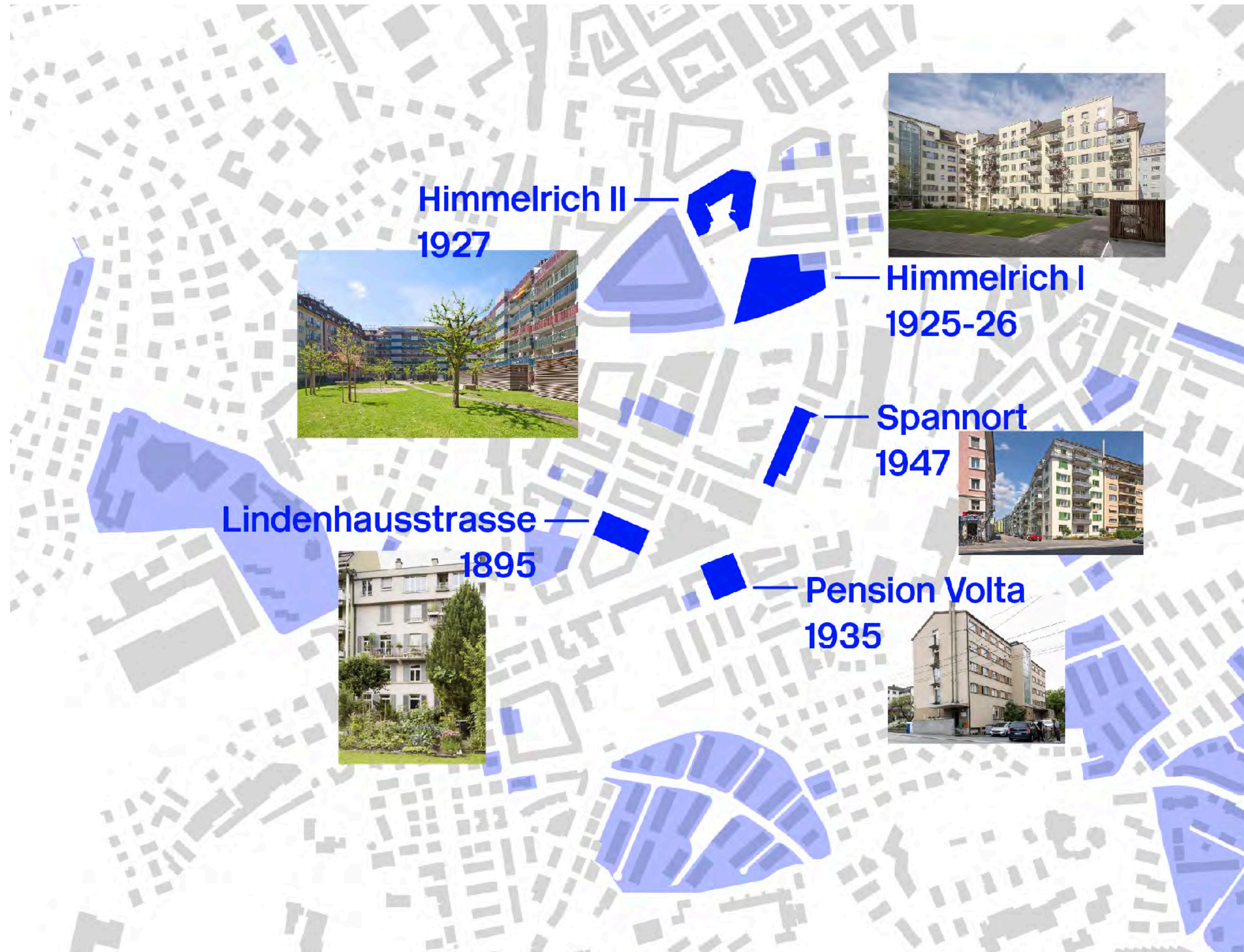
# Sozialraum + Bewohner:innenschaft

## Wie wird in deinem Quartier gewohnt?



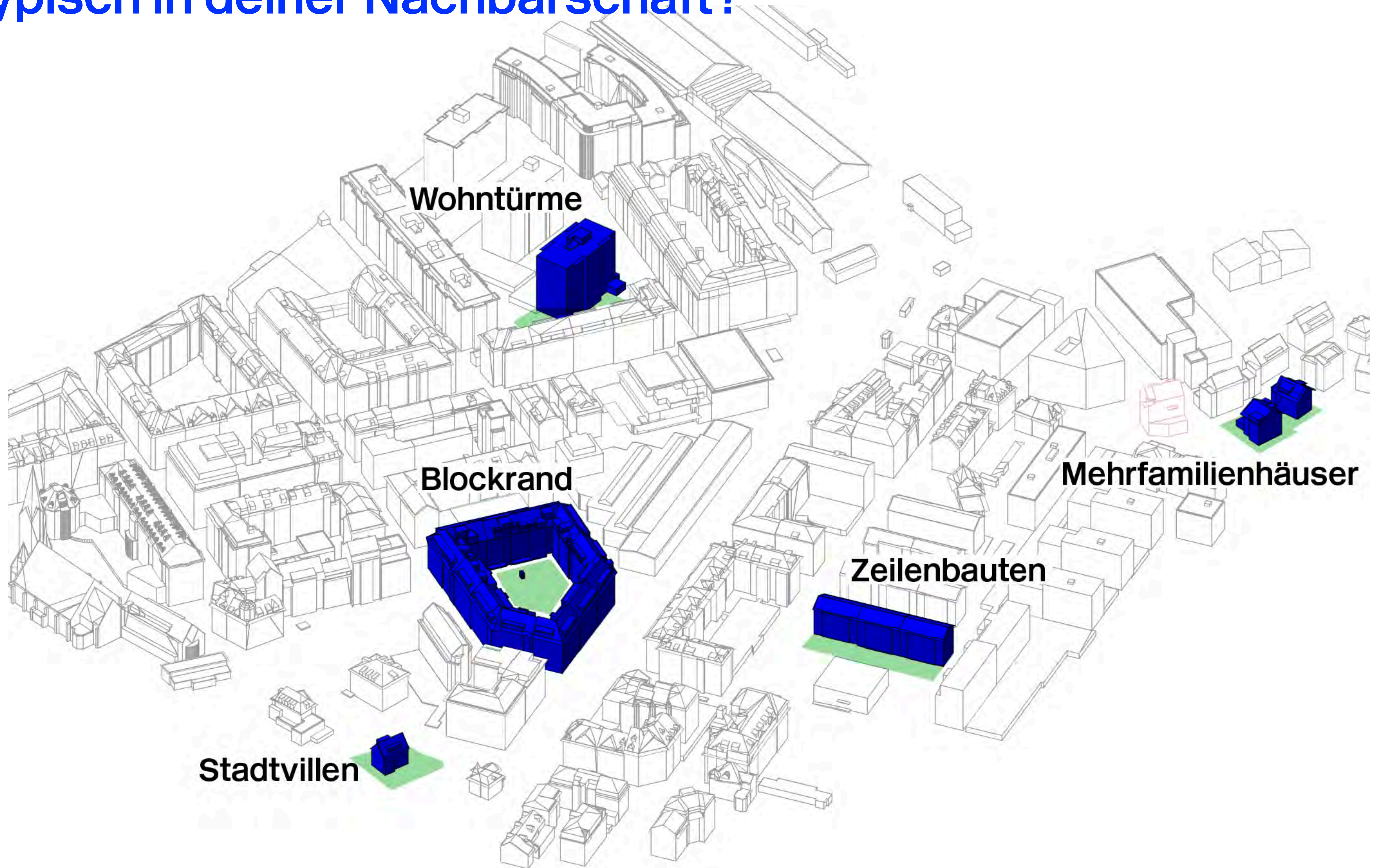
# Architektur, Städtebau + Wohnformen

## Was für Genossenschaftssiedlungen gibt es in deinem Umfeld bereits?



Anteil gemeinn. Wohnungen im Quartier:  
23.4%

# Was für Gebäude- und Freiraumtypologien sind typisch in deiner Nachbarschaft?



# Architektur, Städtebau + Wohnformen

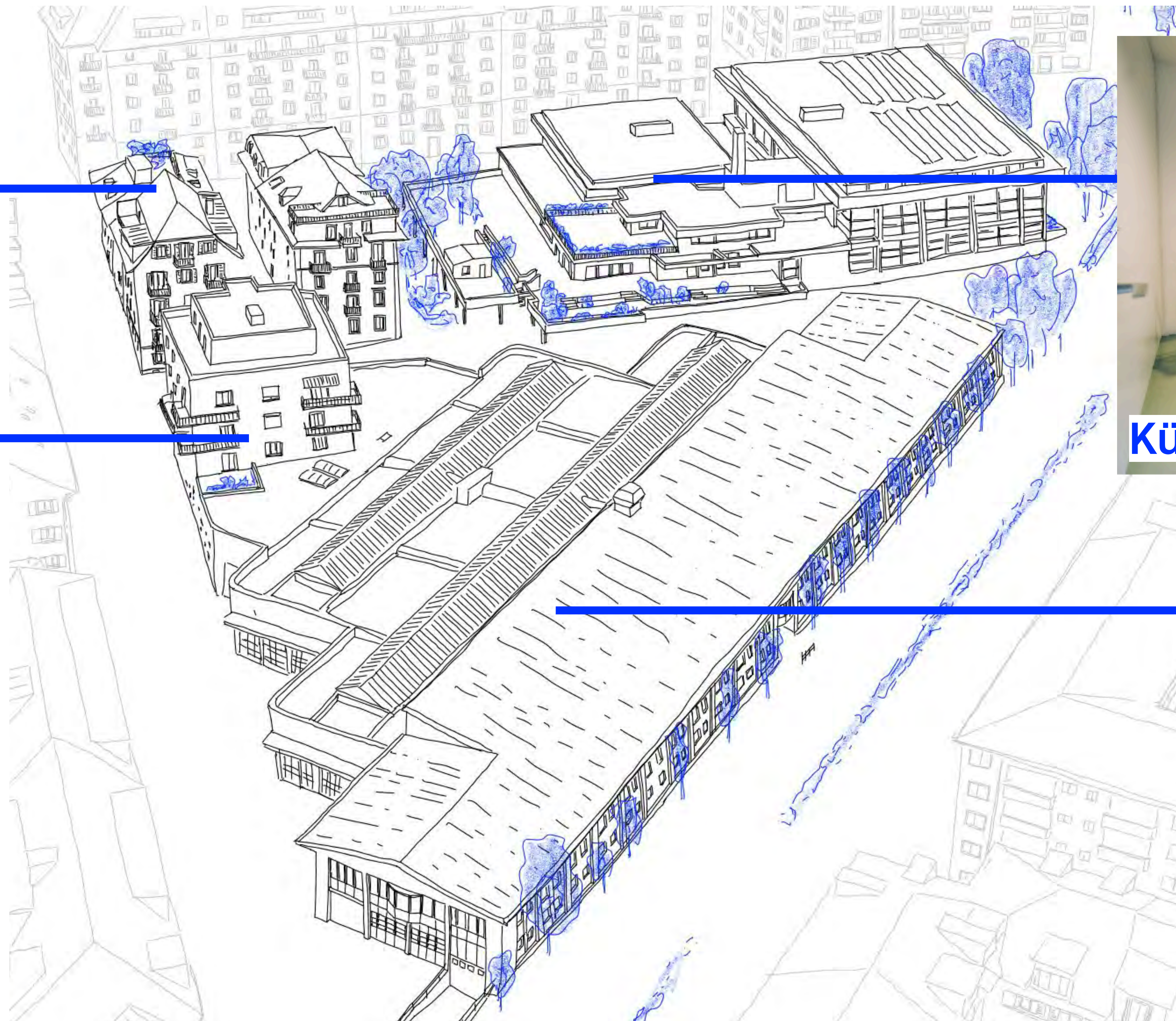
## Wie wohnst du heute schon?

Wohngebäude privat

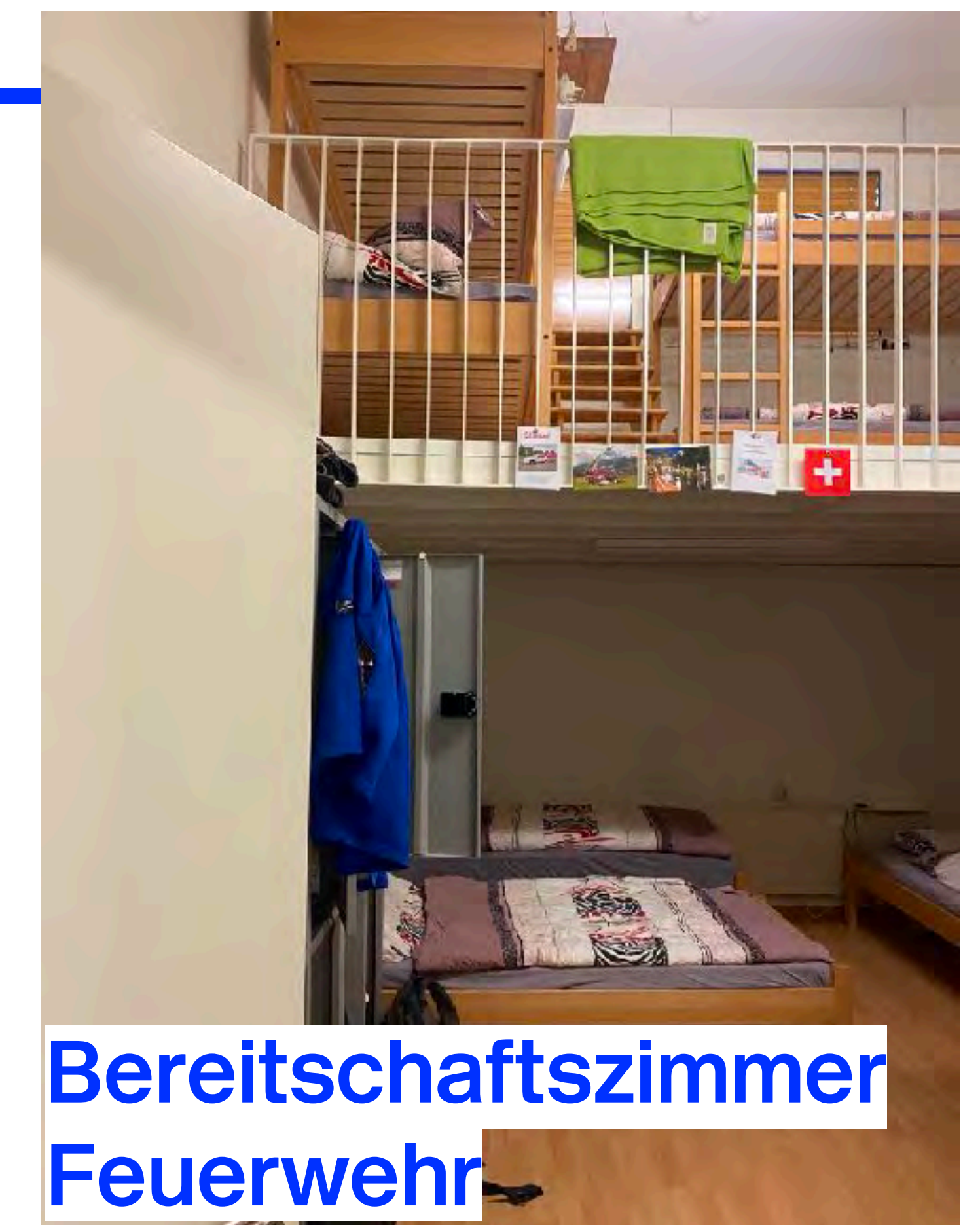
1-4 Zimmer  
30-100 m<sup>2</sup>

Wohnturm Feuerwehr

3-4 Zimmer  
81-90 m<sup>2</sup>

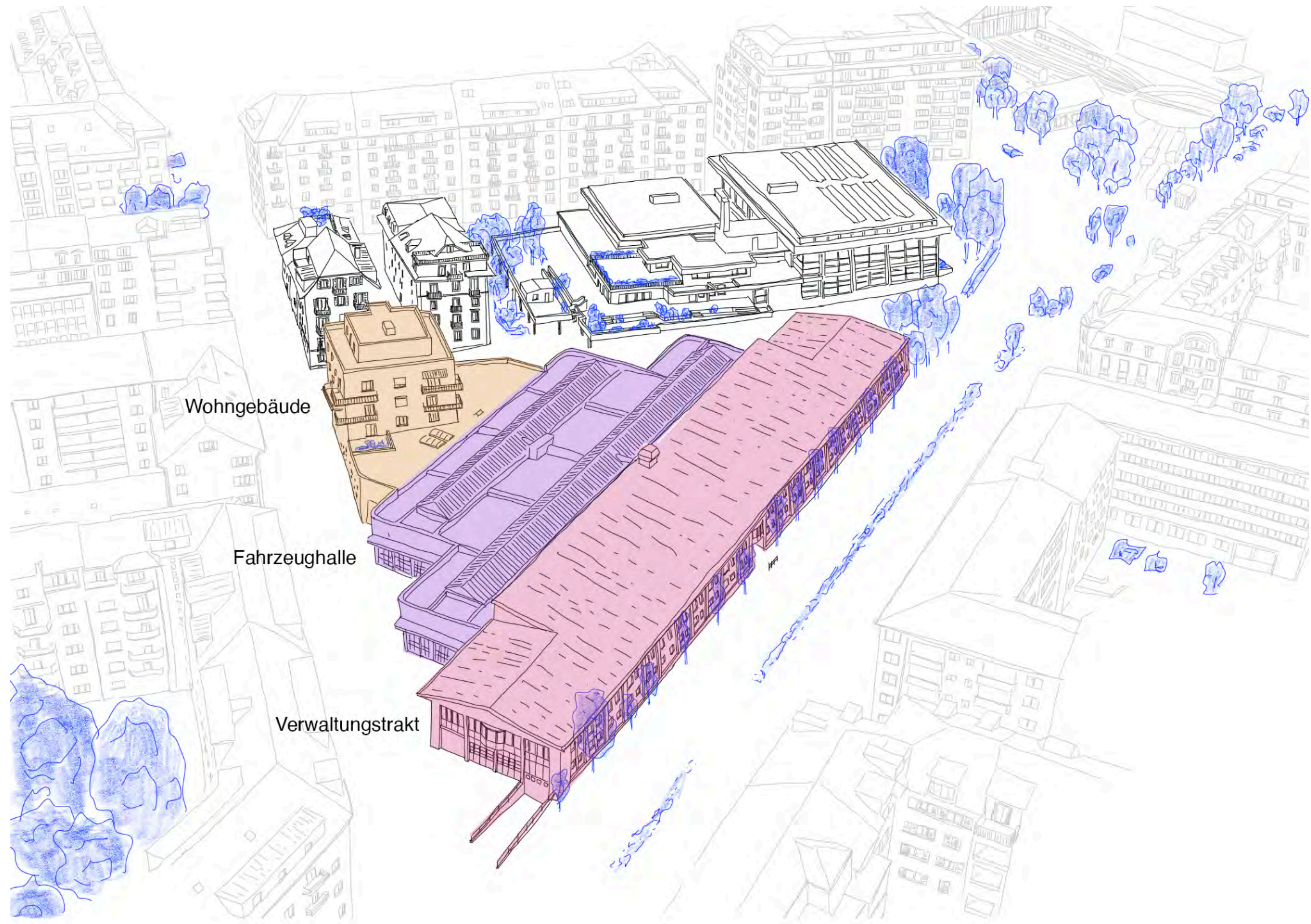


Künstler:innen-Residenz

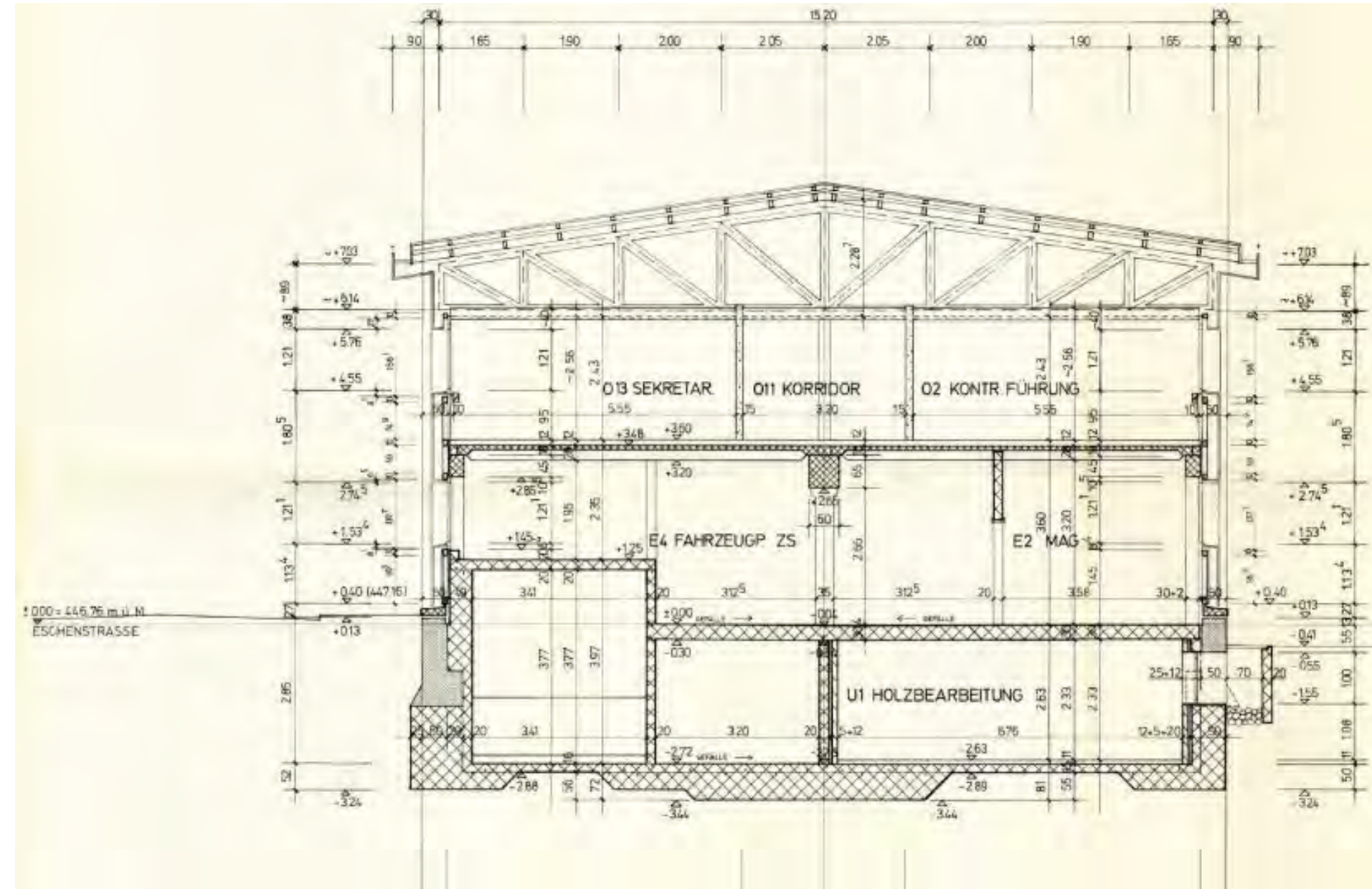


Bereitschaftszimmer  
Feuerwehr

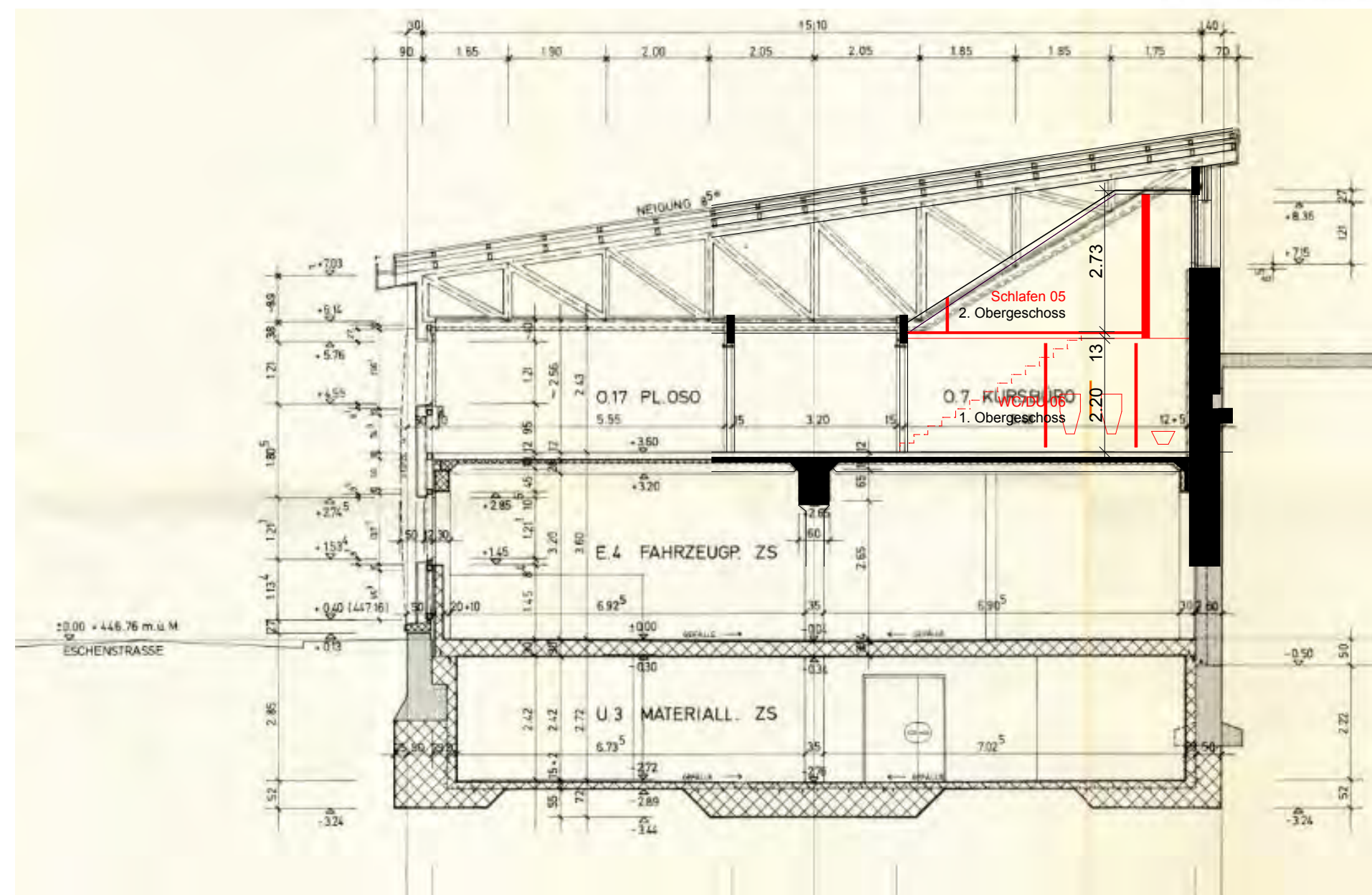
## Feurwehr, welche Talente und Herausforderungen birgst du?



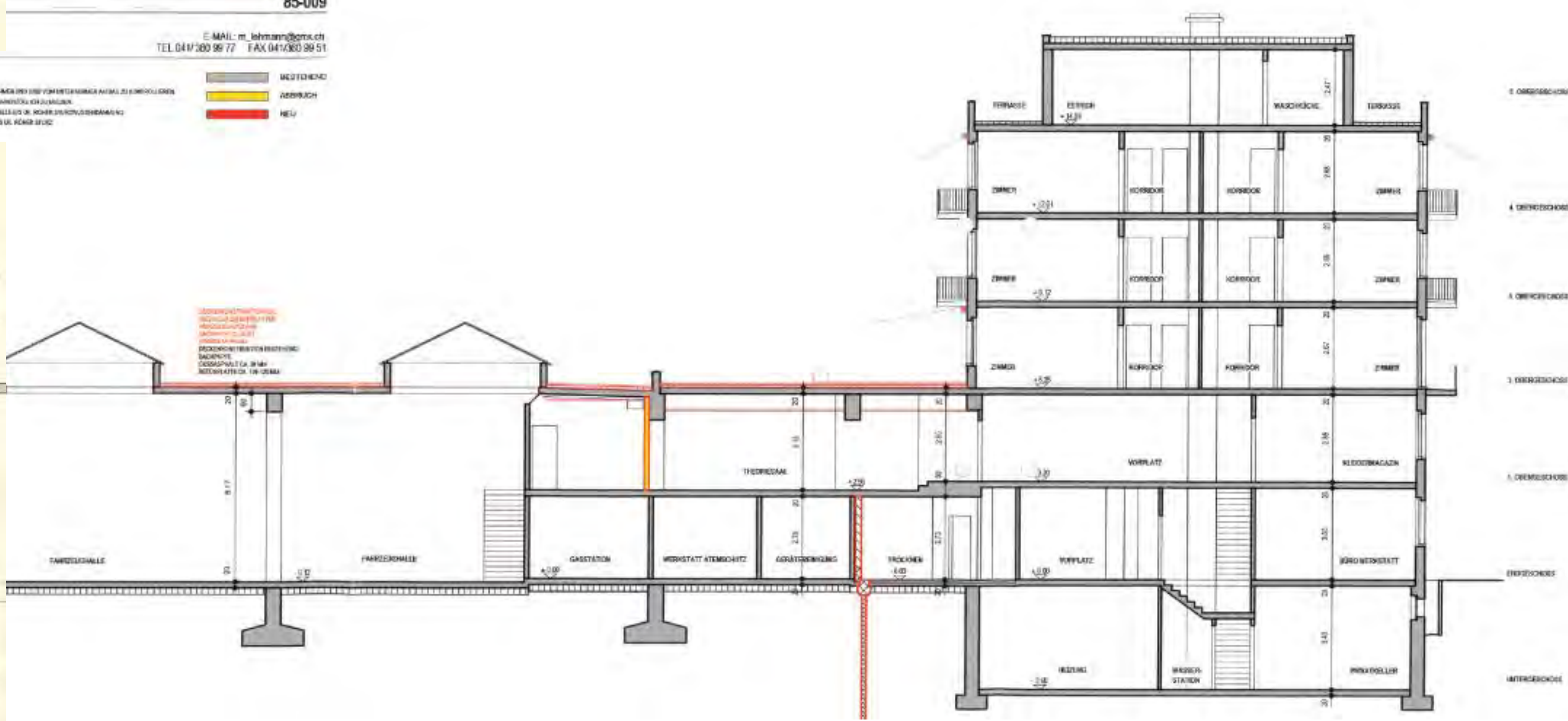
## Feurwehr, was passiert hier heute?



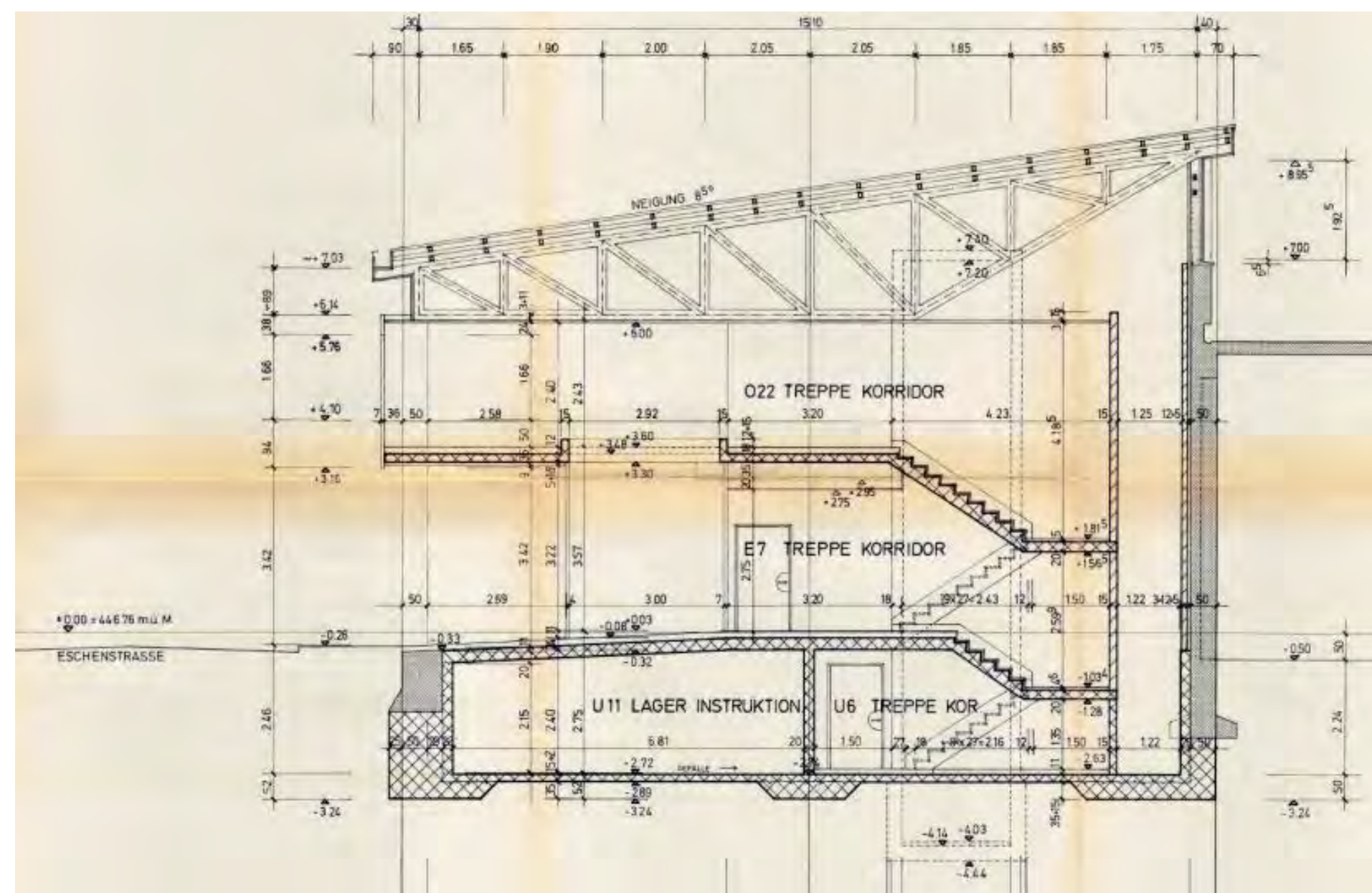
Querschnitt D (an den äusseren Enden), Roland Mozzatti, 12.12.1985



Querschnitt H (Hauptteil), Roland Mozzatti, 23.09.1986



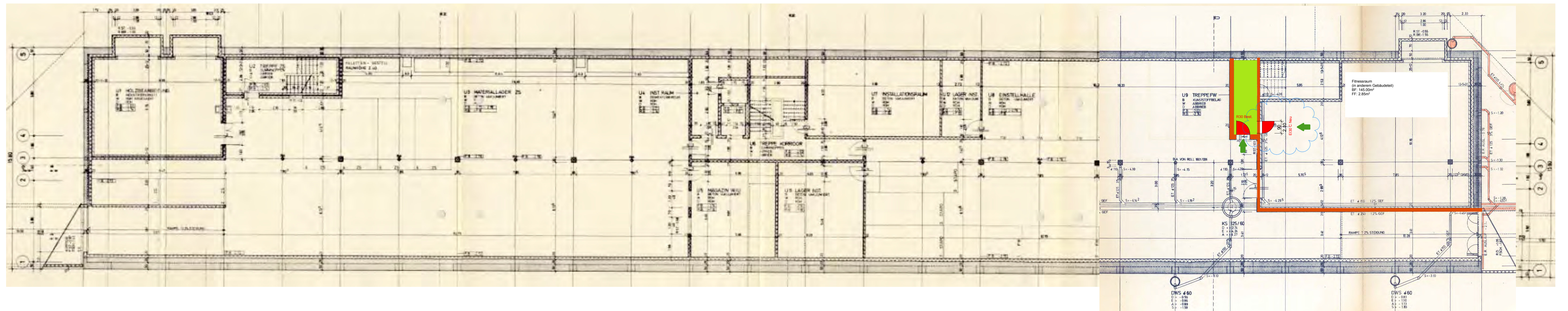
Querschnitt Eckgebäude und Fahrzeughalle, Max Lehmann Baumanagement AG, 15.09.2002



Querschnitt N (mittlere Teil), Roland Mozzatti, 23.09.1986

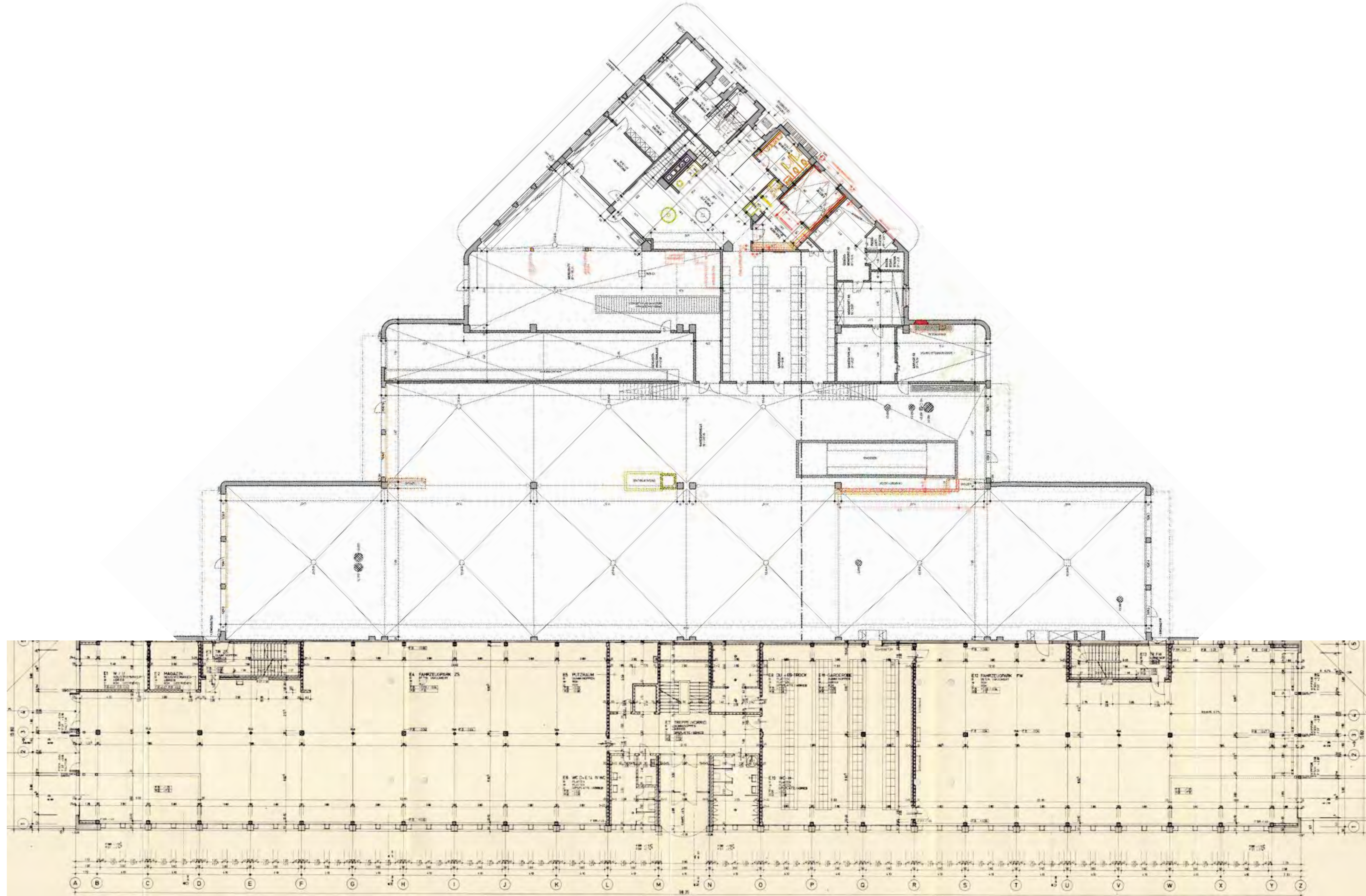
## Feuerwehrgebäude Querschnitte

## Feuerwehr, was passiert hier heute?



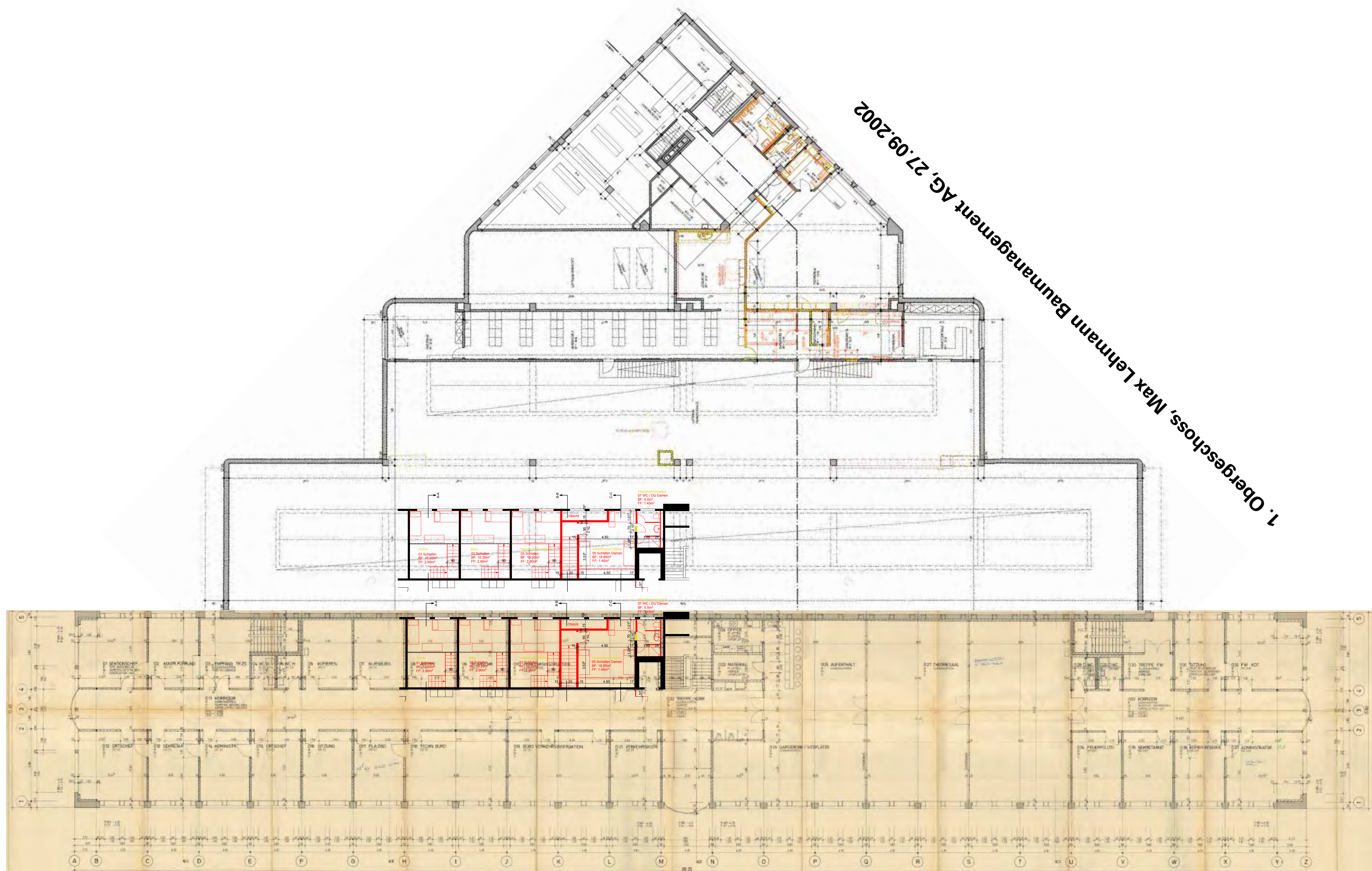
Feuerwehrgebäude Untergeschoss

## Feuerwehr, was passiert hier heute?



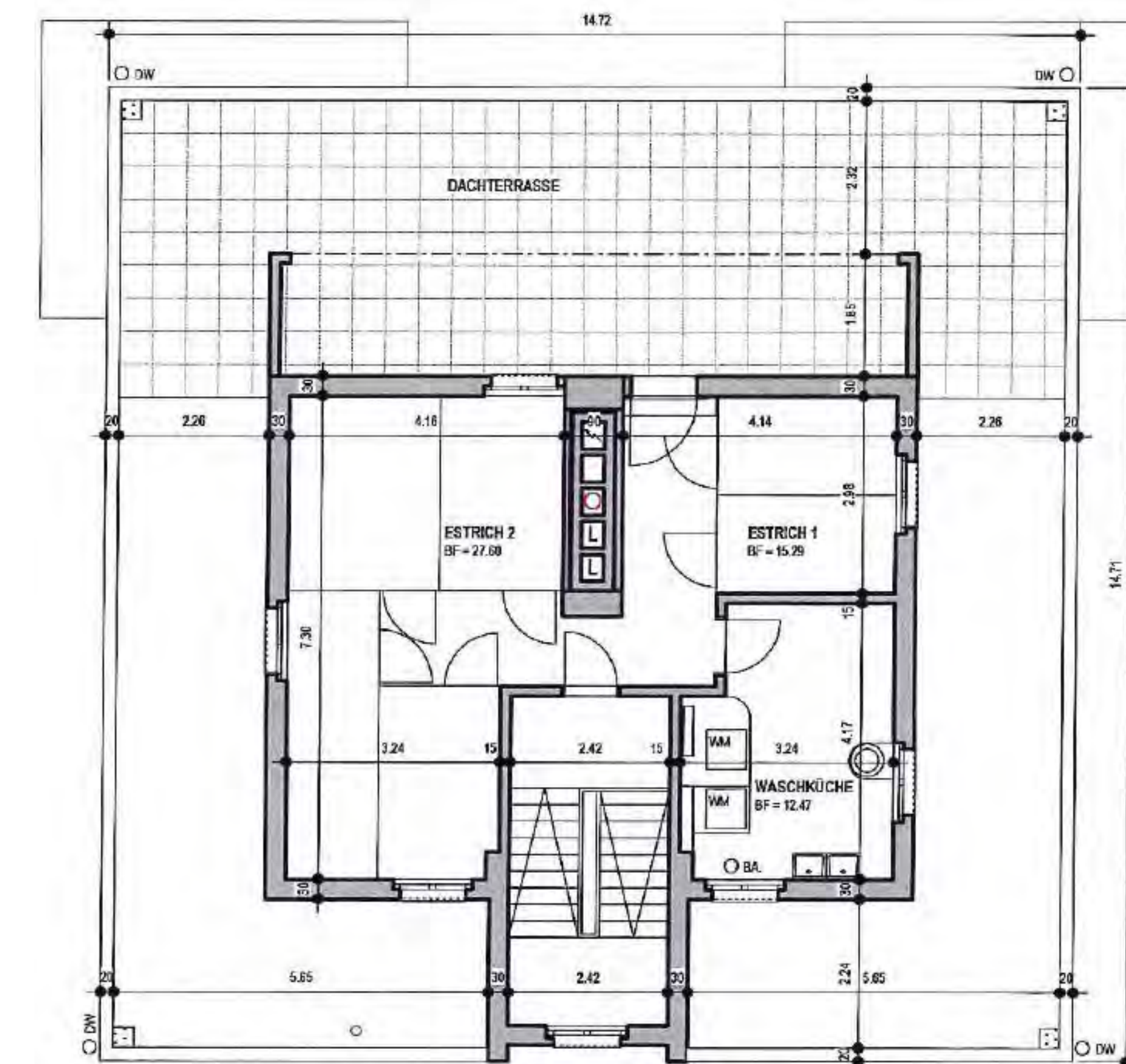
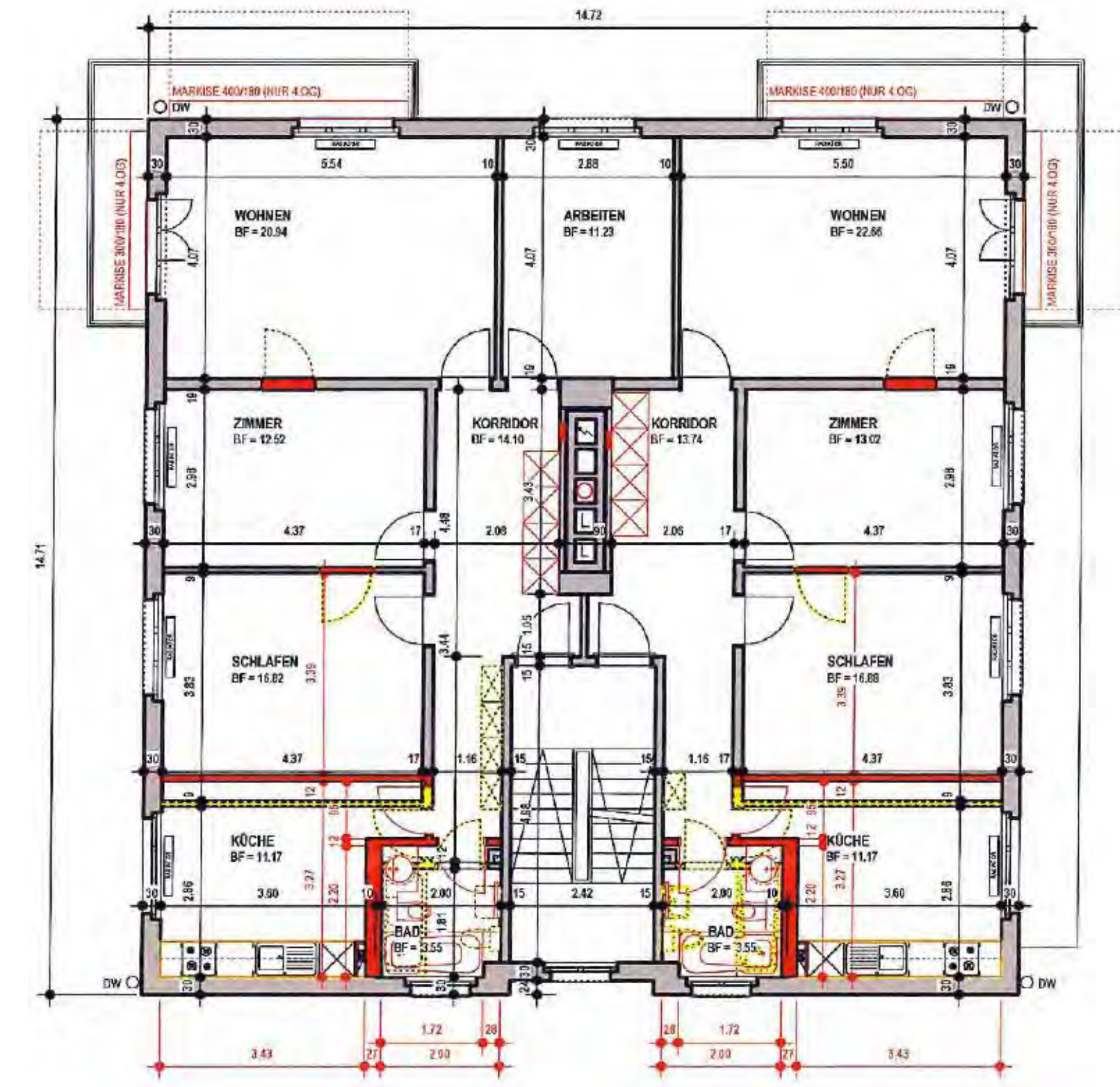
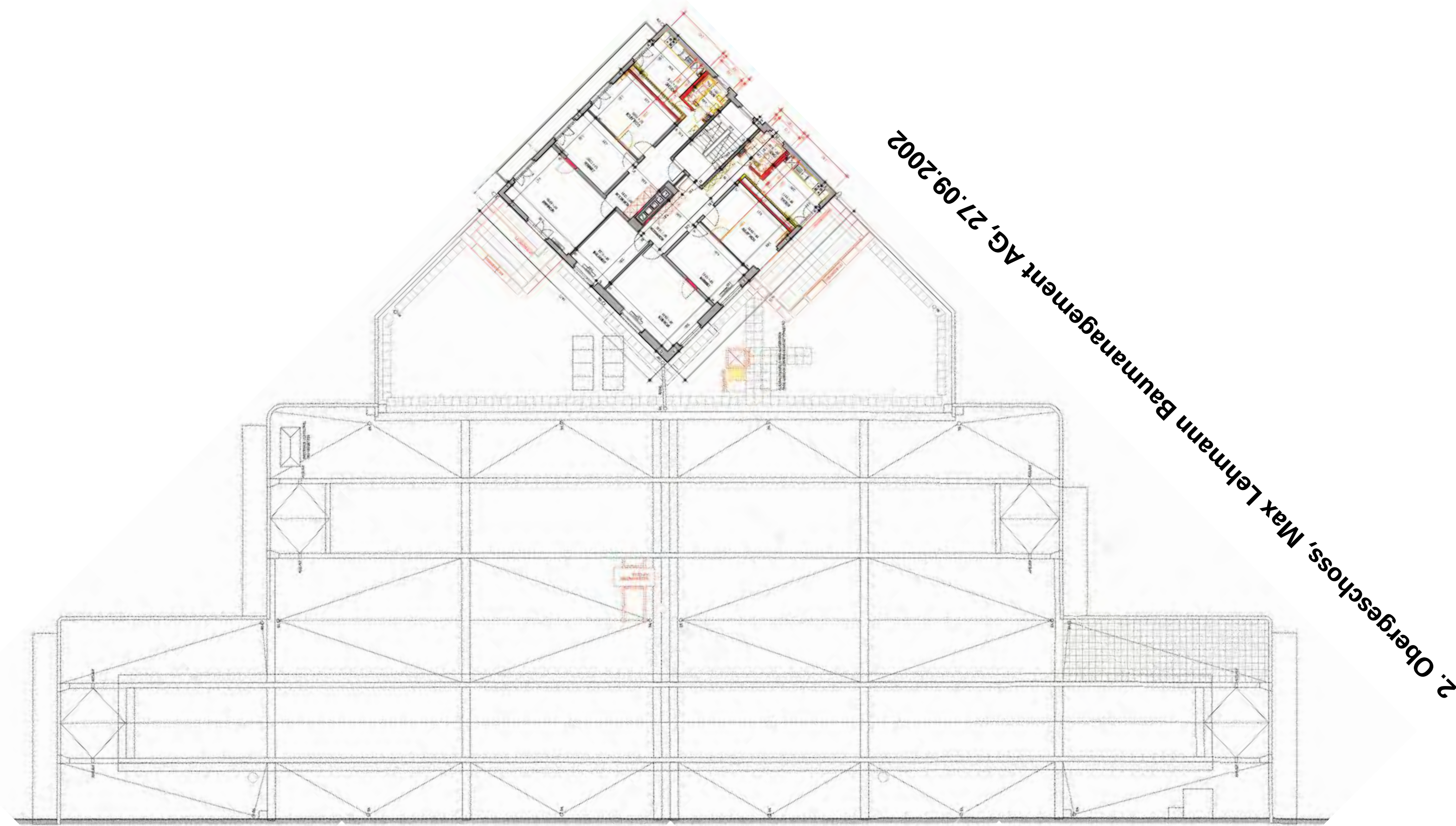
Feuerwehrgebäude Erdgeschoss

## Feuerwehr, was passiert hier heute?



Feuerwehrgebäude 1 Obergeschoss

## Feurwehr, was passiert hier heute?



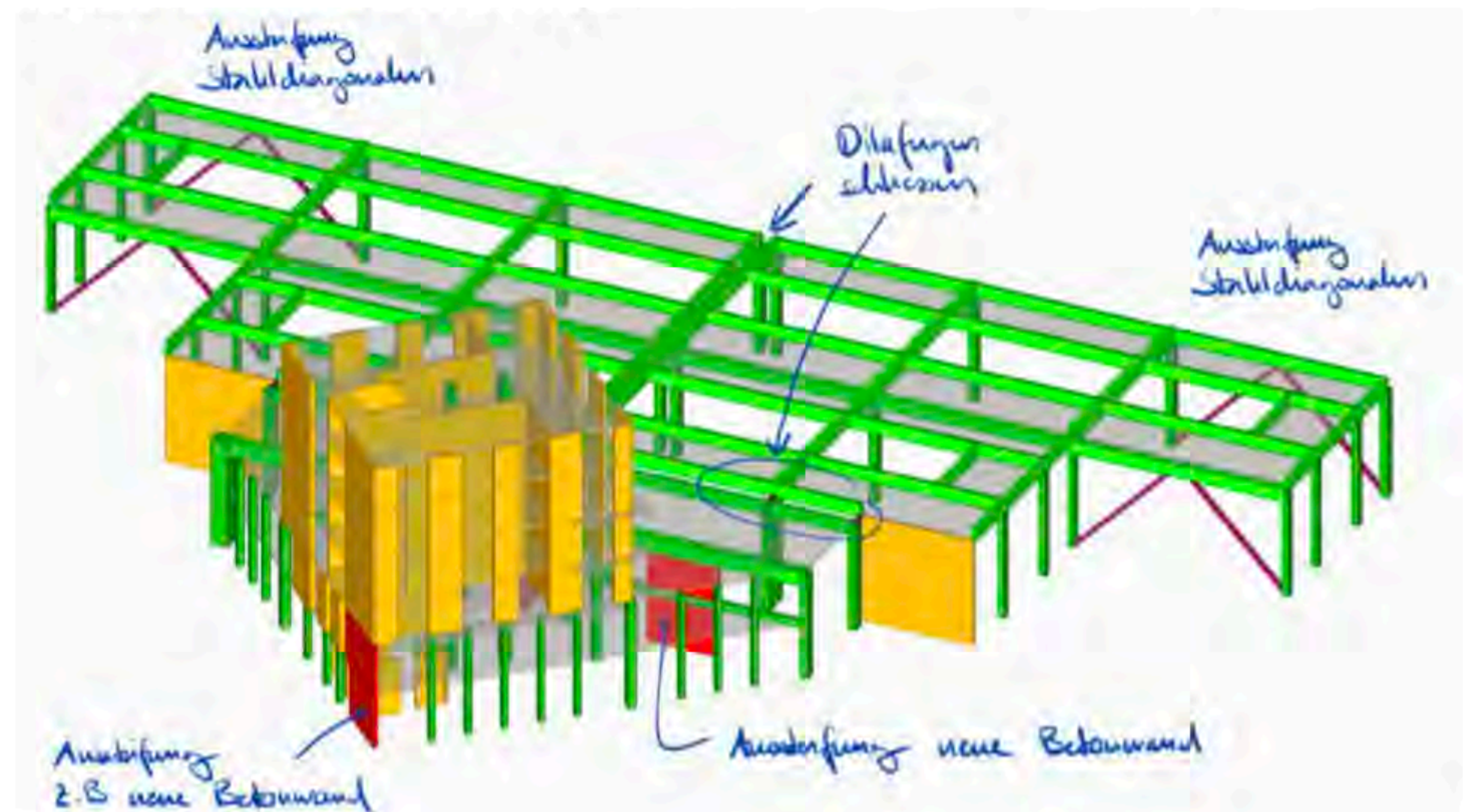
Feuerwehrgebäude 2-5 Obergeschoss

## Feurwehr, welche Talente und Herausforderungen birgst du?

- Denkmalpflege: Wohngebäude + Fahrzeughalle erhaltenswert. Anbau 1985 nicht erhaltenswert.
- Statik: Dach der Fahrzeughalle keine Traglastreserven. Ansonsten robuste Statik mit geringem Instandsetzungsbedarf
- Erdbebensicherheit: Nicht gegeben, wobei je nach Gebäudetrakt unterschiedlicher Handlungsbedarf.
- Haustechnik: Funktionstüchtig. Ersatz Wärmeerzeugung bei Weiternutzung zu Gunsten Ökobilanz.
- Energie/Gebäudehülle: Grösserer Planungsbedarf, je nach künftiger Nutzung.
- Brandschutz: Verbesserungen notwendig -> Bei Weiternutzung Erarbeitung Konzept nötig
- Schwellenfreiheit: Nicht gegeben, Massnahmen bei Weiternutzung notwendig.
- Raumqualitäten: Diversität an räumlichen Ausprägungen und Flächengrössen, Robustheit der Materialisierung. Grosse Gebäudetiefe als Herausforderung für Belichtung und Aussenbezug.

### Empfehlung

- ➔ Primärstruktur lässt Weiternutzung zu.
- ➔ Eingriffe je nach künftiger Nutzung.
- ➔ Rückbau Fahrzeughalle zu Gunsten Belichtung ggf. sinnvoll.
- ➔ Aufstockungen bedingen zusätzlichen Lastabtrag bis auf tragenden Grund, sind aber städtebaulich denkbar.

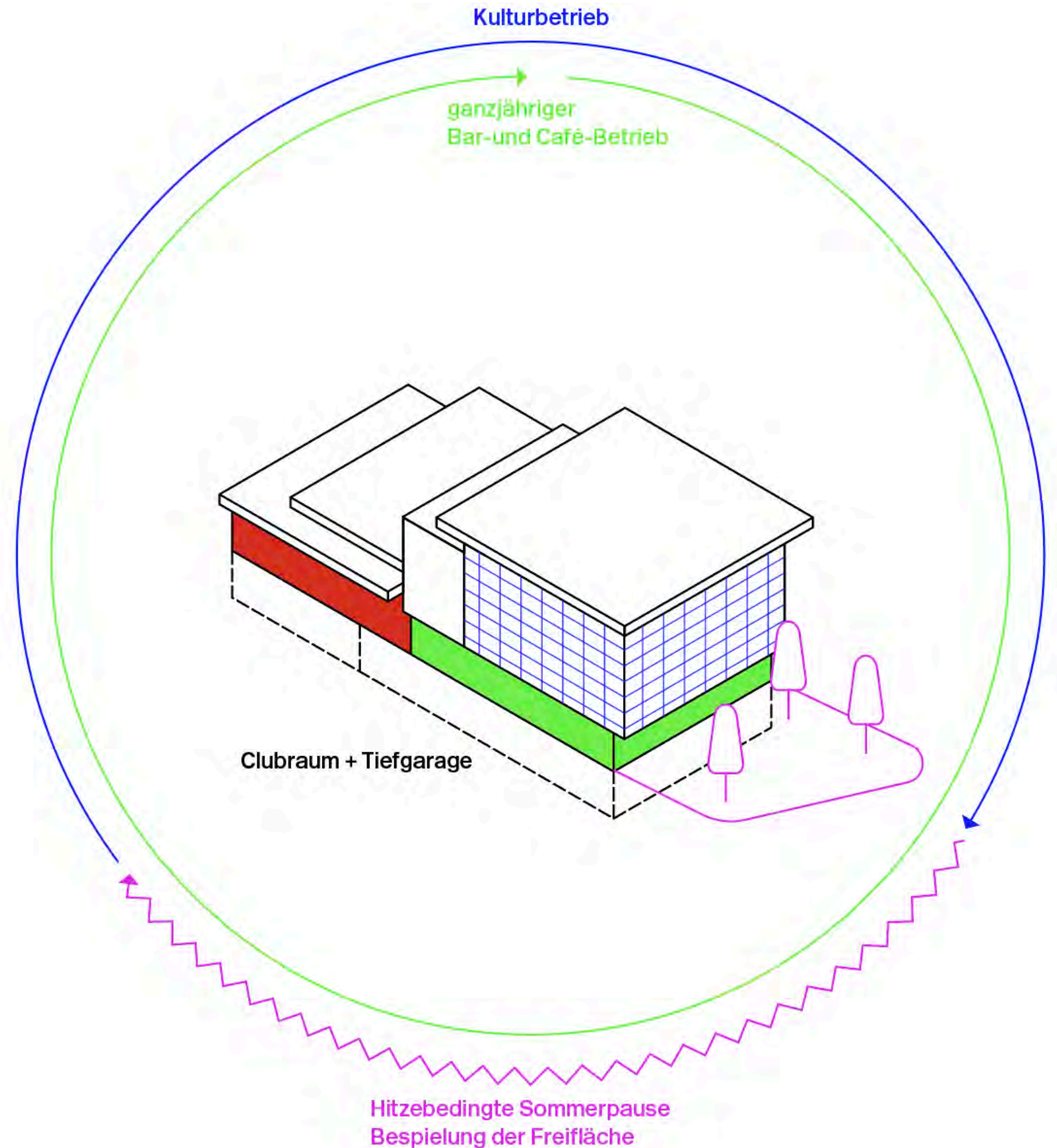
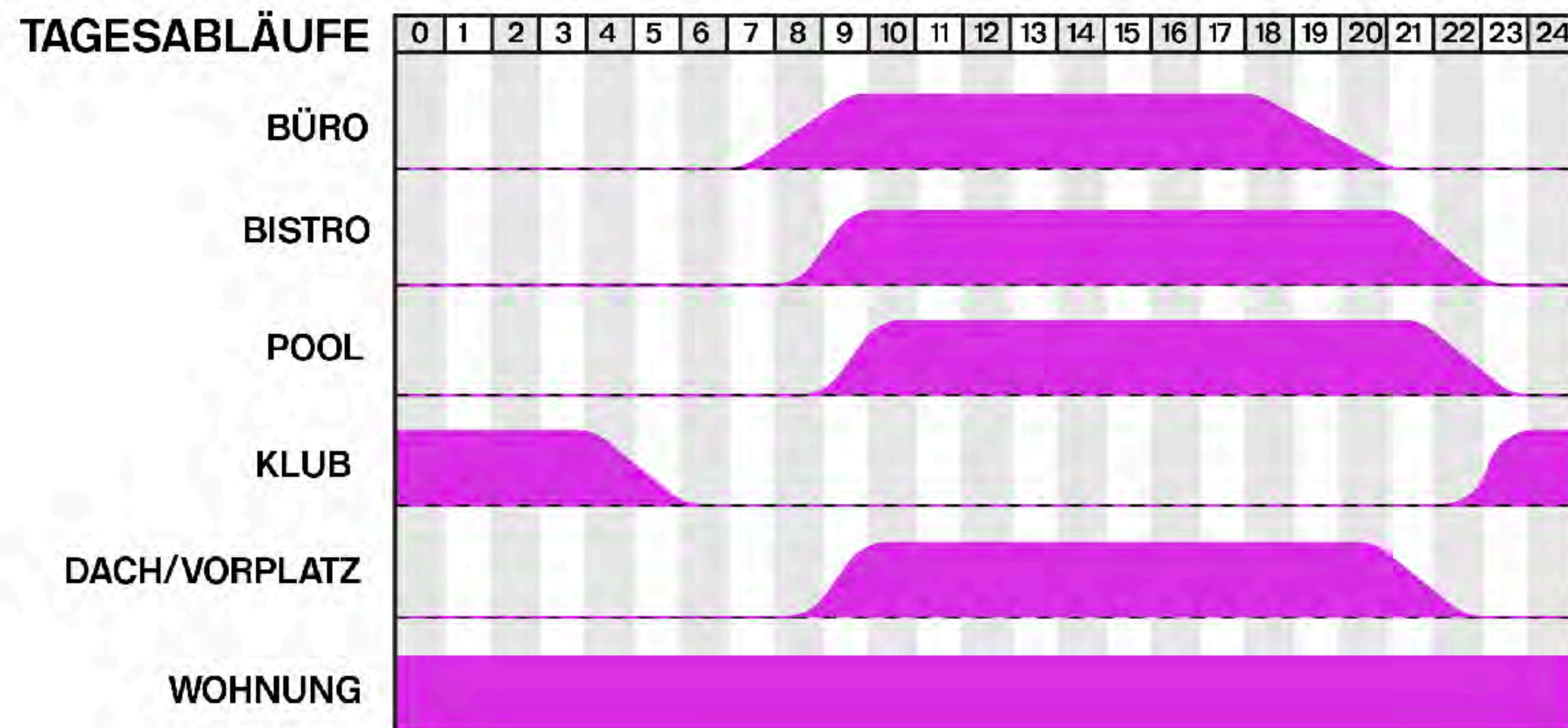
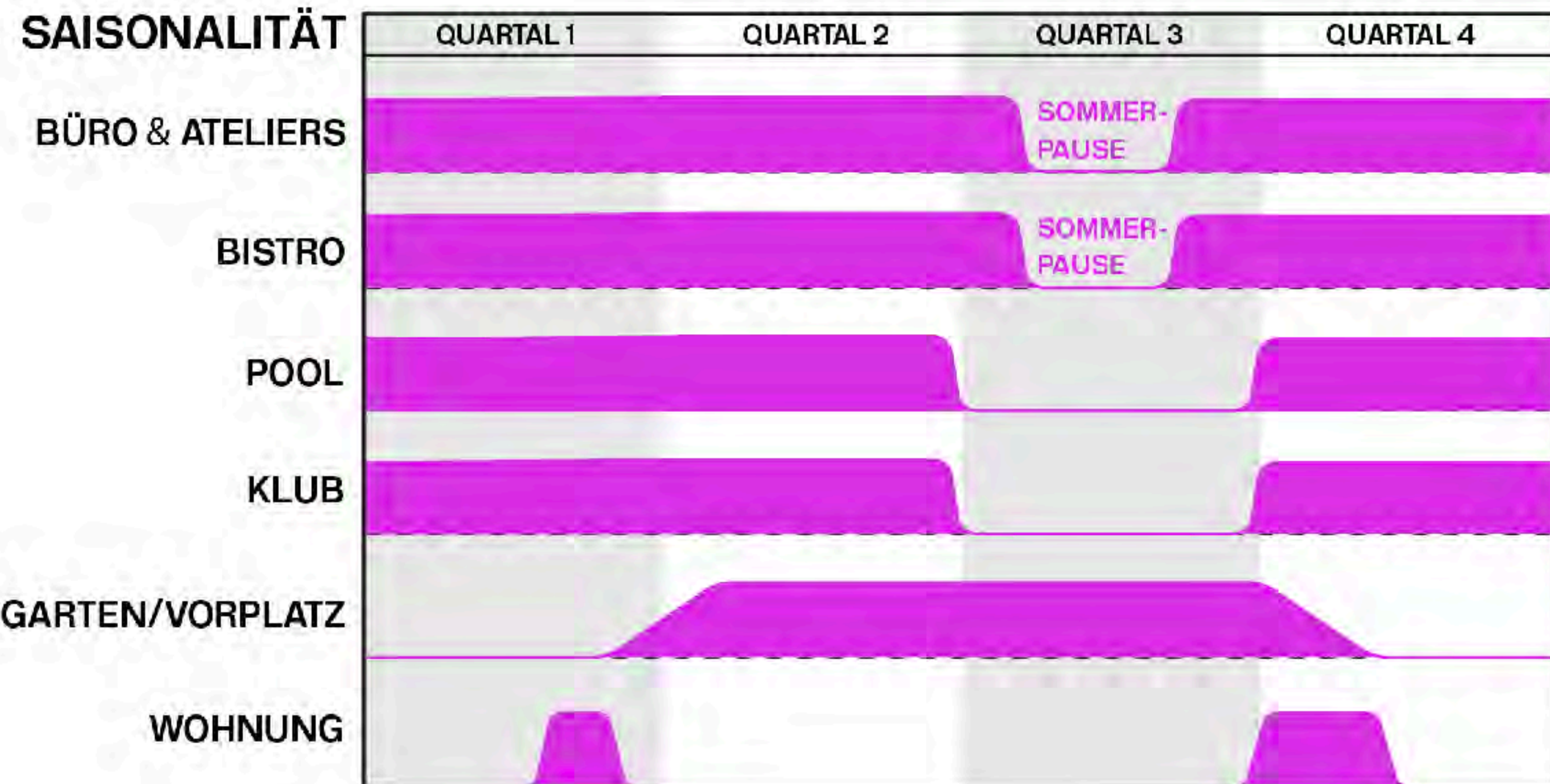


# Kultur + Sozialraum

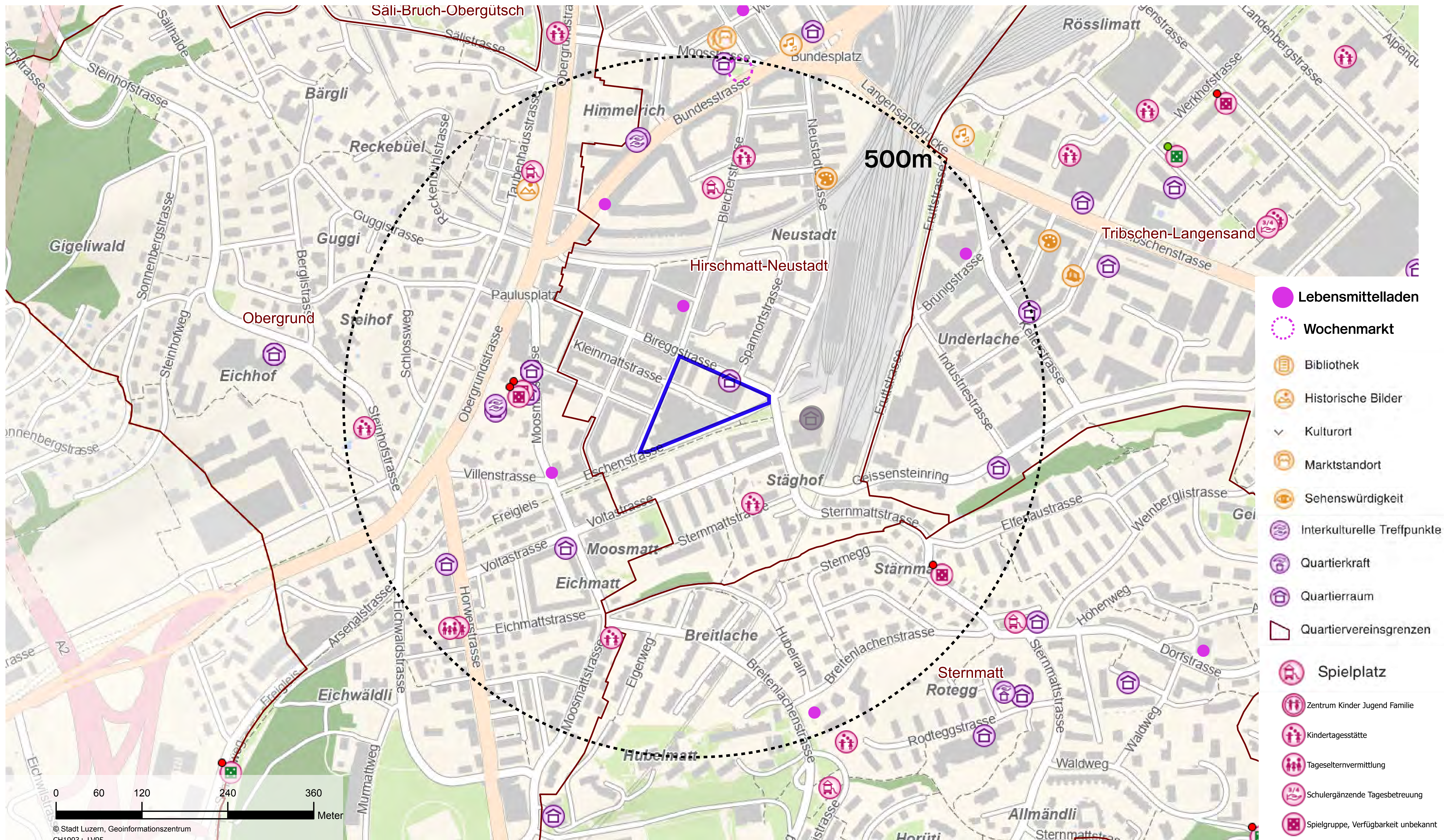
## Welche Rolle spielst du in der Luzerner Kulturlandschaft?



## Neubad, was können von dir lernen?

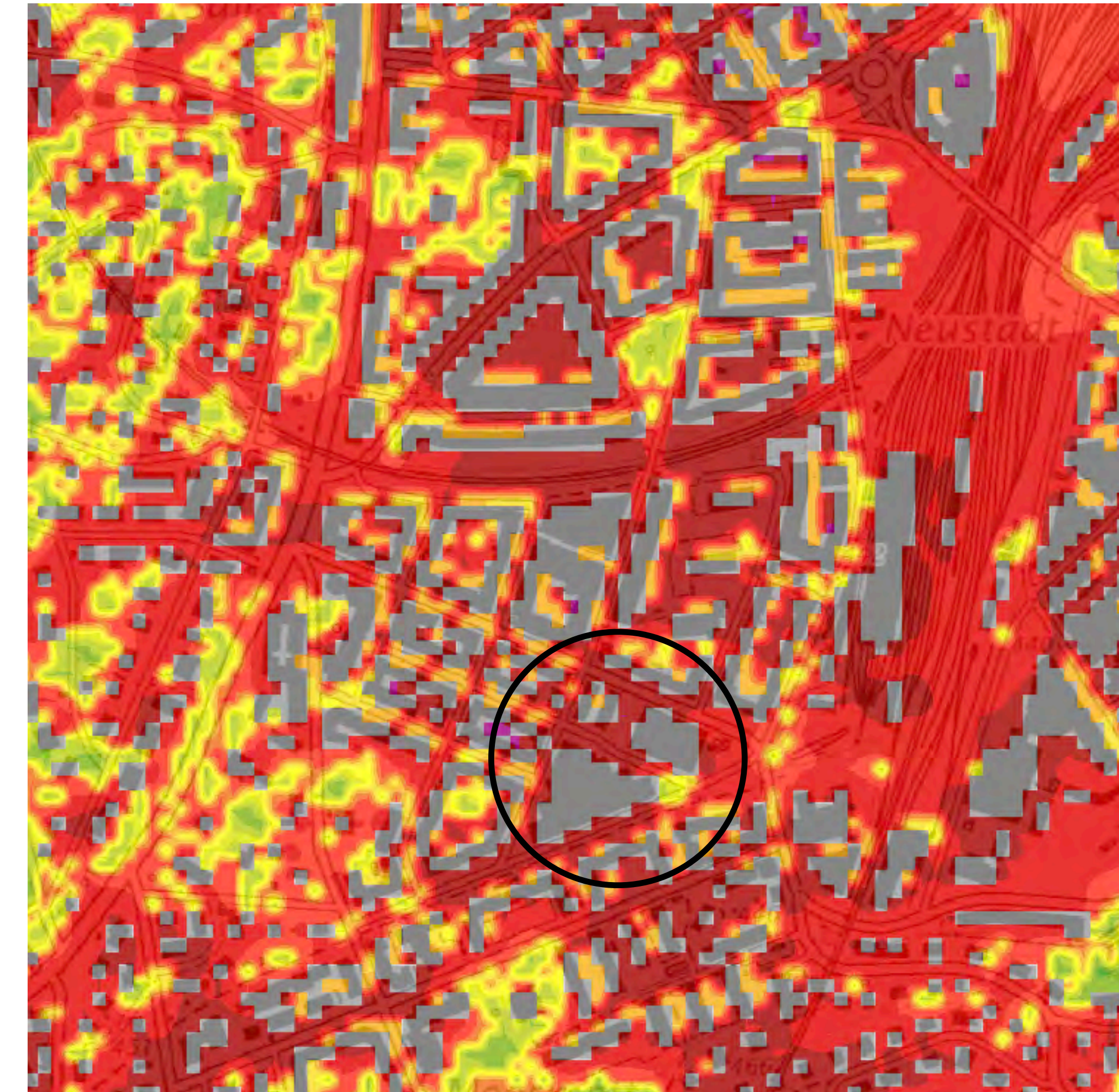
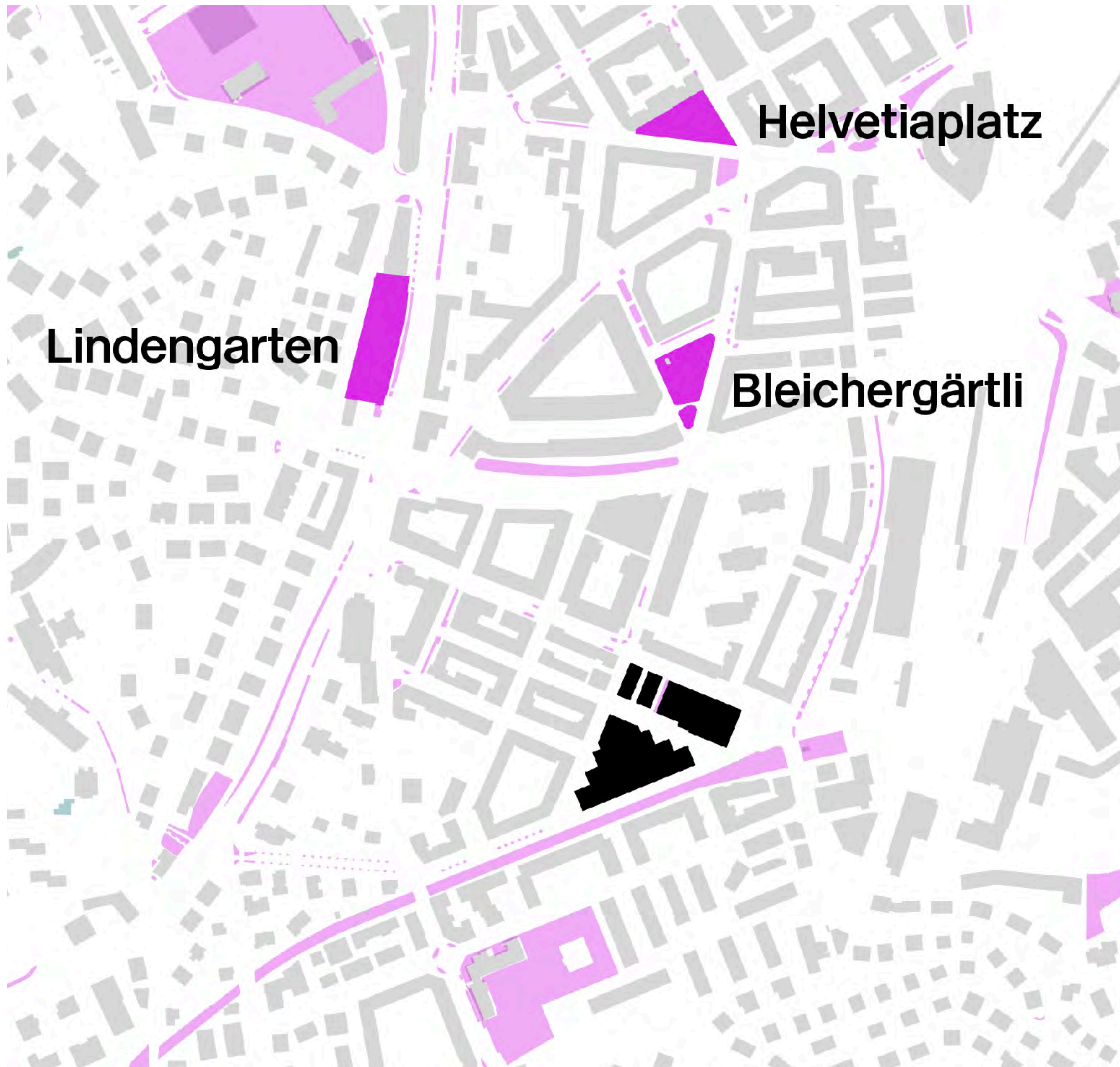


## Was gibt es in deinem Umfeld für Quartierinfrastrukturen?

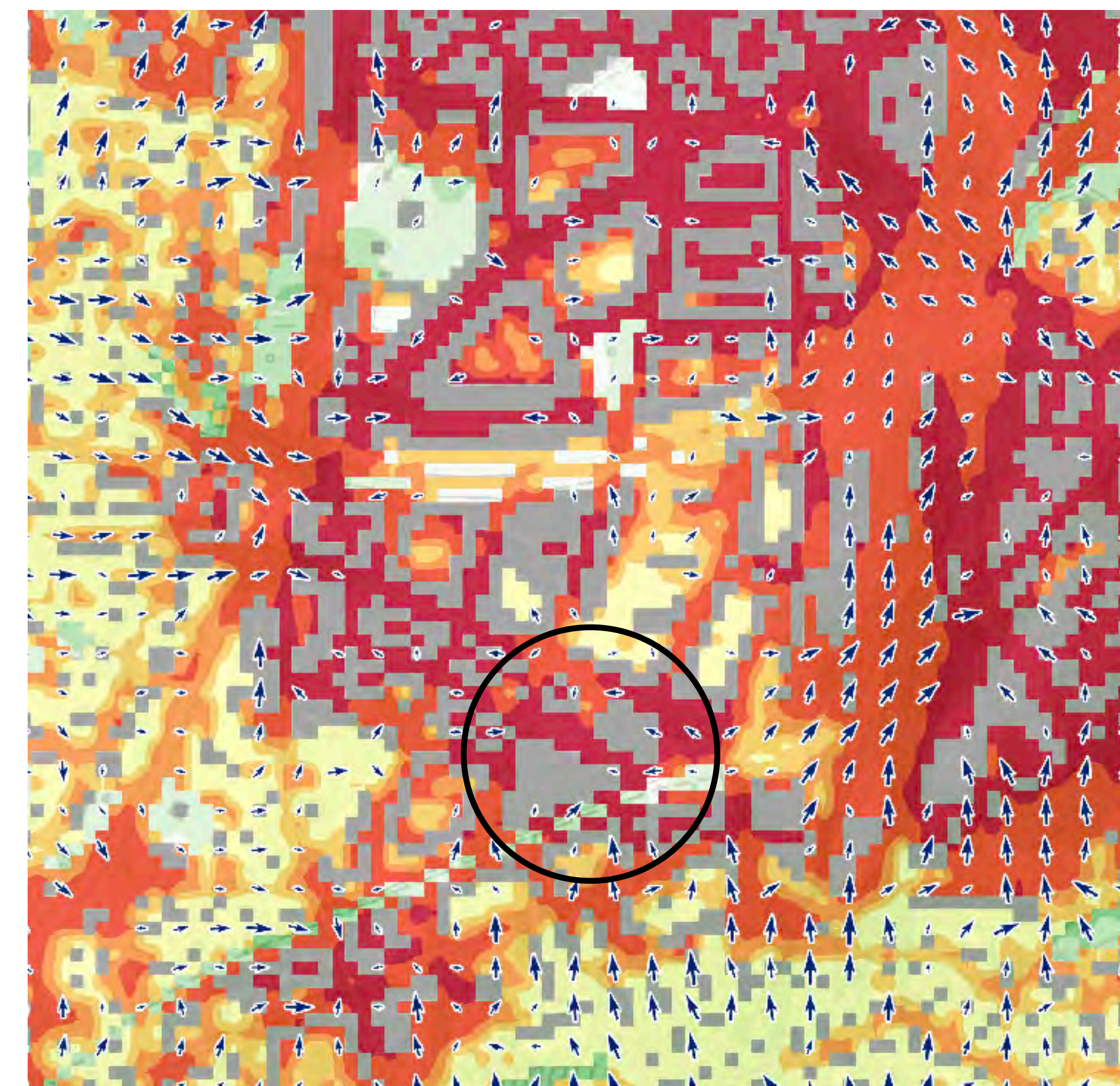


# Frei- und Grünräume

## Was gibt es für öffentliche Grünräume in deiner Umgebung?



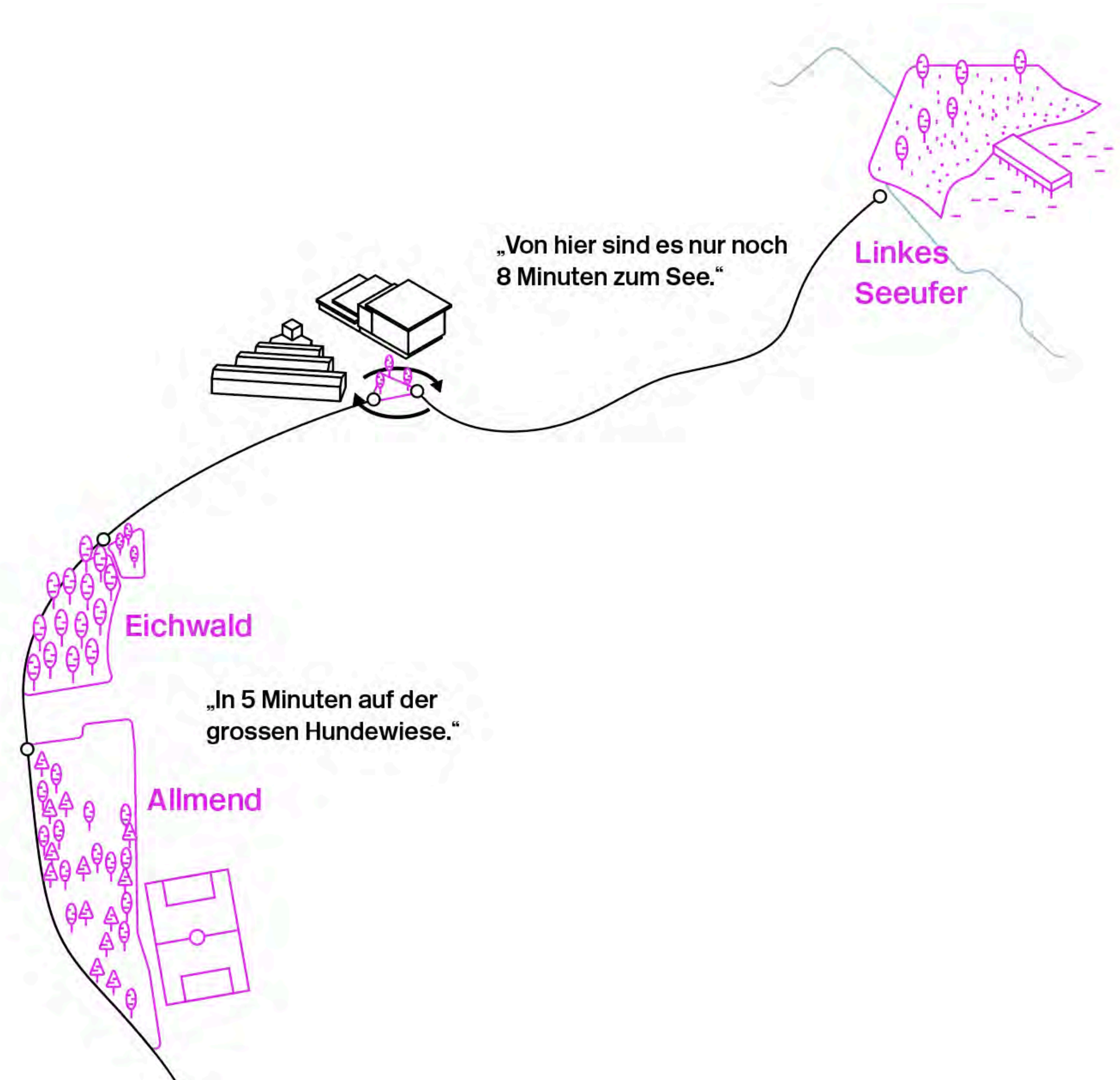
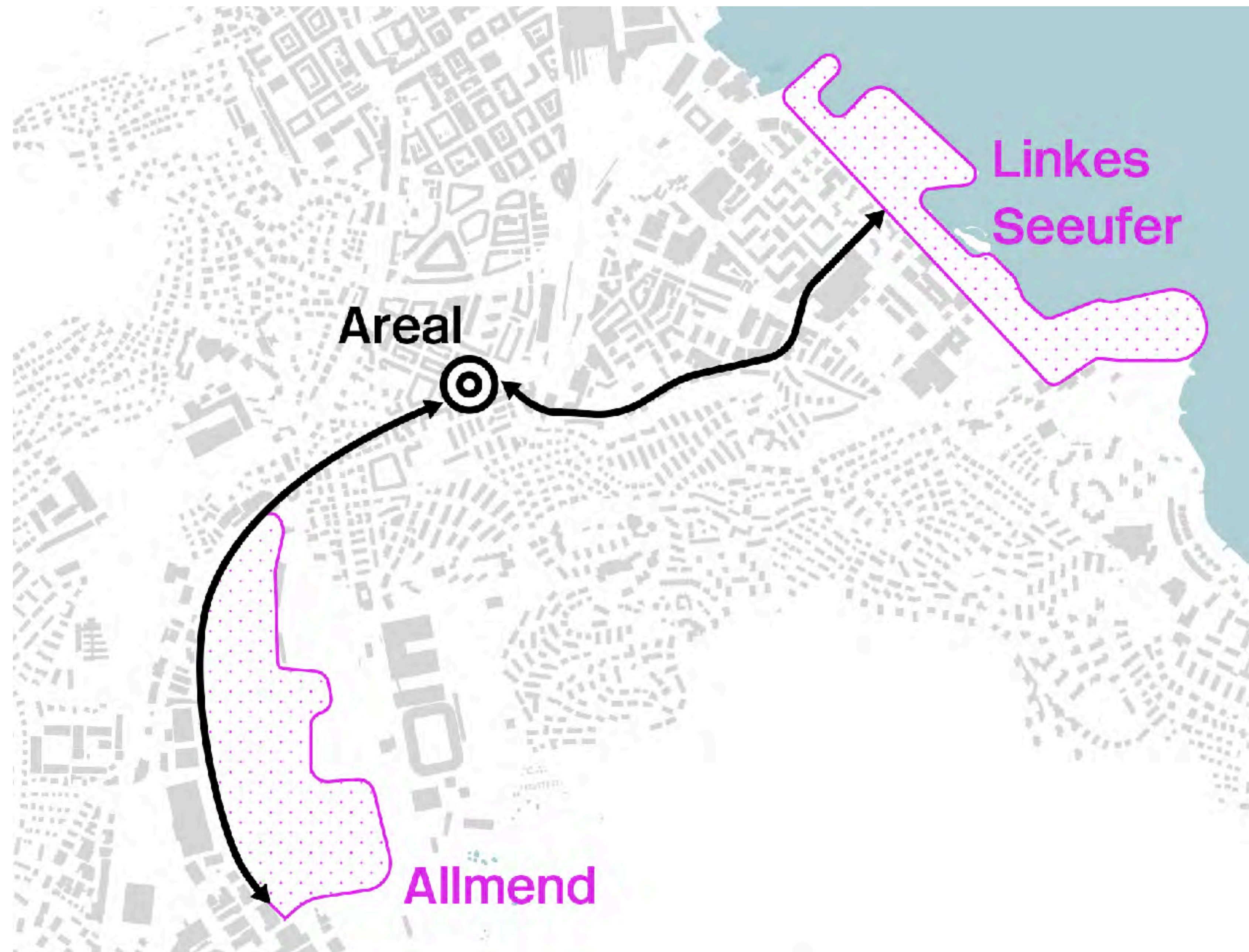
Klimaanalyse  
Tag



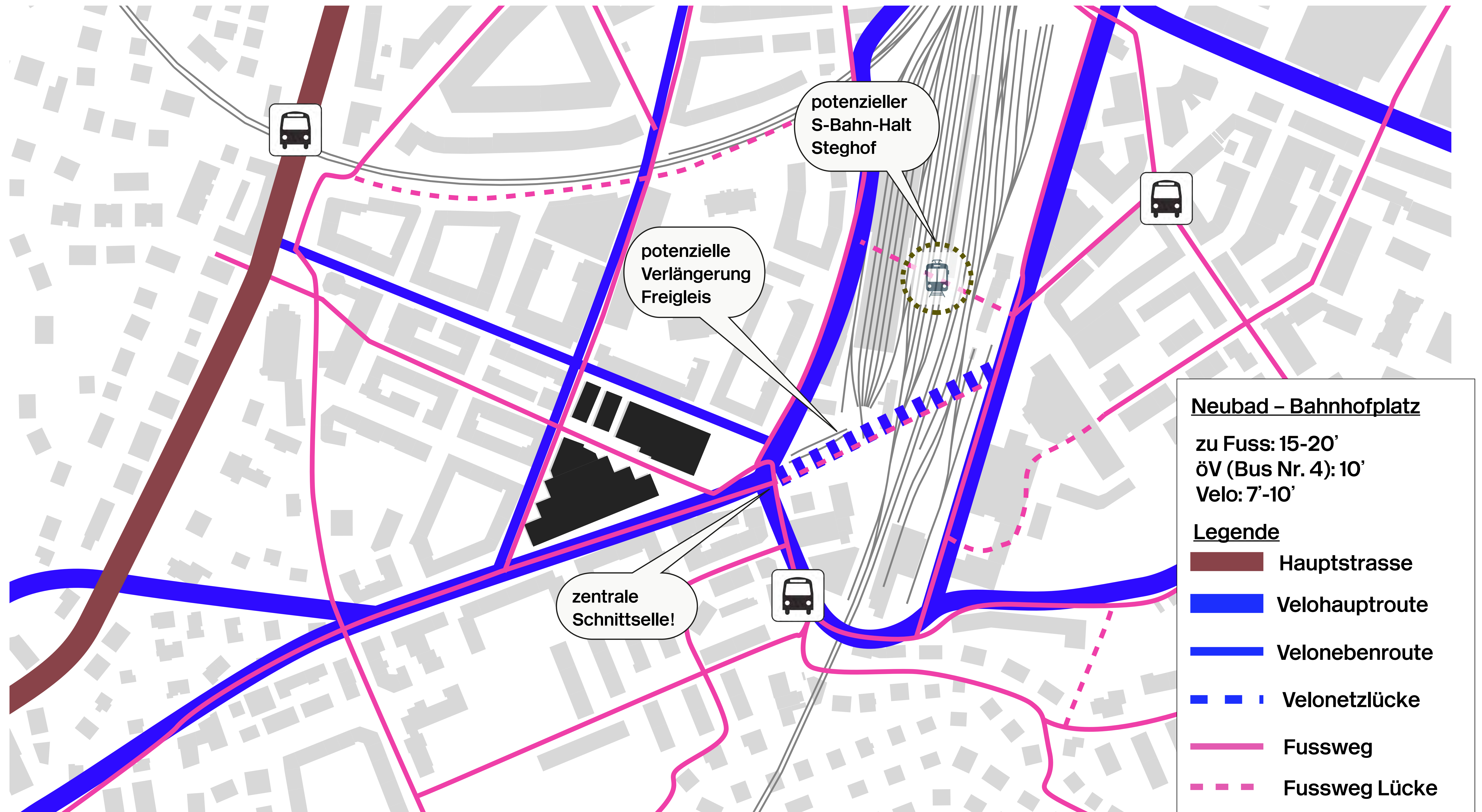
Klimaanalyse  
Nacht

# Frei- und Grünräume

## Wie gut bist du an Naherholungsgebiete angeschlossen?



## Welche Bedeutung hast du für die städtische Mobilität?



# Relationale Schatzkarte

Bäume zählen?  
 Quartier = Asphaltwüste  
 Quartierplatz  
 = üppiger "Wald"  
 (von klein u. Jungbäumen)

Ursprung Gardening  
 (Nutzgärten)

"Komm vorbei;  
 jeden Dienstag auf Terrasse im  
 (Nutzgarten)"

die einzigen  
 Bäume

Keller &  
 Wohnen

Gewerbe &  
 Wohnen

Privat: Nutzgärten

Praktische  
 Wohnfläche

Wohnfläche

Befestigte  
 Anlieger

→ Ein + Durchgang  
 im Bereich  
 (öffentliche kleine  
 Freizeitanne)  
 → was geht im Erdg-  
 Bereich  
 (Schwastisch  
 Straßebahn)

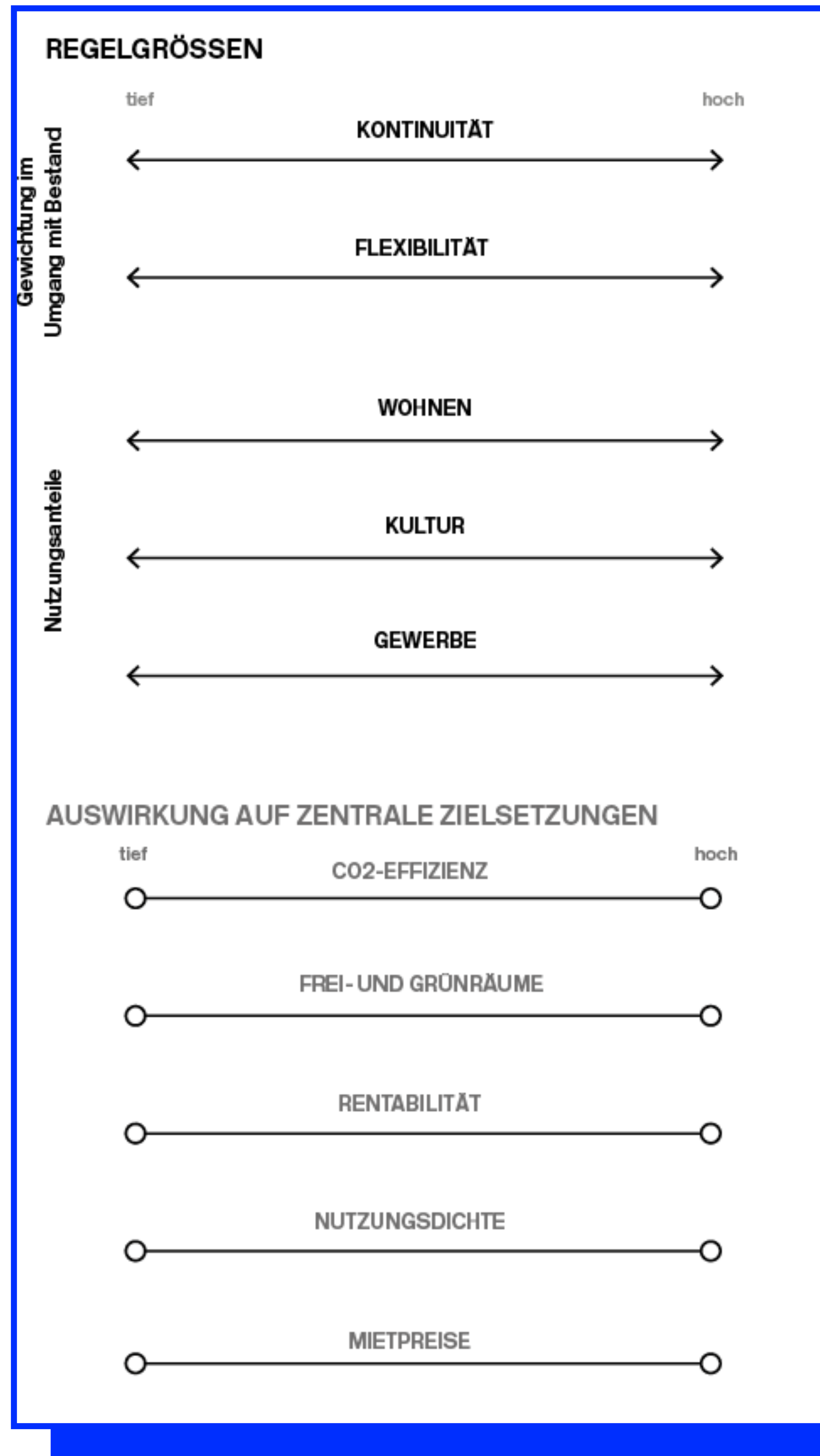
große Halle = erhalten  
 Werkzeuge

Nur Velo +  
 Fahrrad

Werkgasse

blockiert  
 Sicht  
 durch Block

# Das Regler-Prinzip



## KONTINUITÄT

In Bezug auf bestehende Bausubstanz, Nutzungen und Infrastrukturen sowie soziale Strukturen.

## FLEXIBILITÄT

In Bezug auf (Planungs-)Prozess, Etappierungspotenzial sowie Nutzungsoffenheit.

## WOHNEN/KULTUR/GEWERBE

Als grobe Kategorien für Nutzungen und Aktivitäten vor Ort.

## CO2-EFFIZIENZ

Einschätzung unter Einbezug verschiedener Parameter.

## FREI- UND GRÜNRÄUME

Potenzial zur Schaffung/Aufwertung von (unversiegelten) Frei- und Grünräumen.

## RENTABILITÄT

Wertsteigerung und Auswirkung auf erzielbaren Baurechtszins.

## NUTZUNGSDICHTE

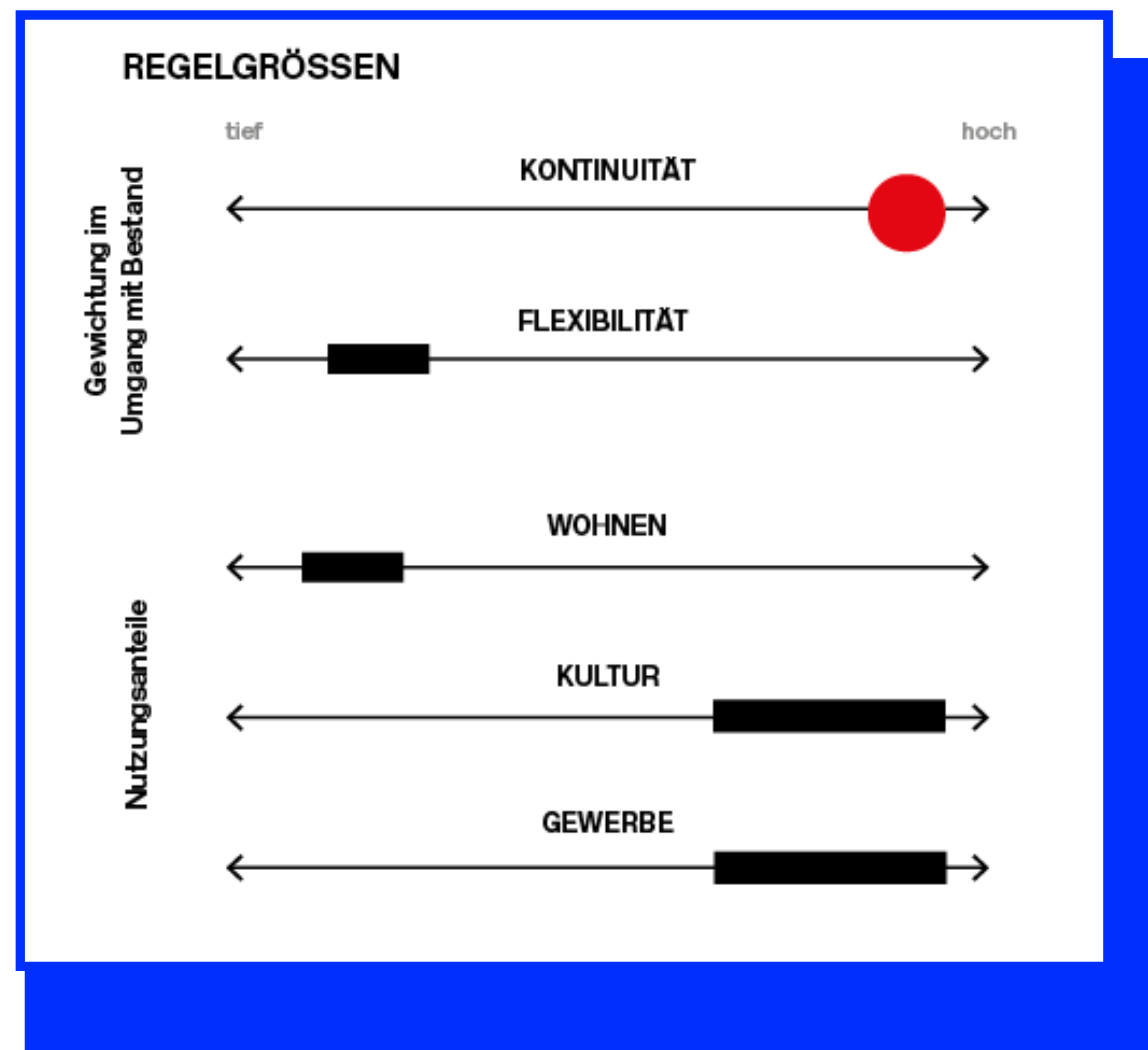
Belebung und „Gebrauch“ des Areals im Hinblick auf Quantität und Temporalität.

## MIETPREISE

Einschätzung zur Höhe benötigter Investitionen, die sich auf Mietpreise auswirken.

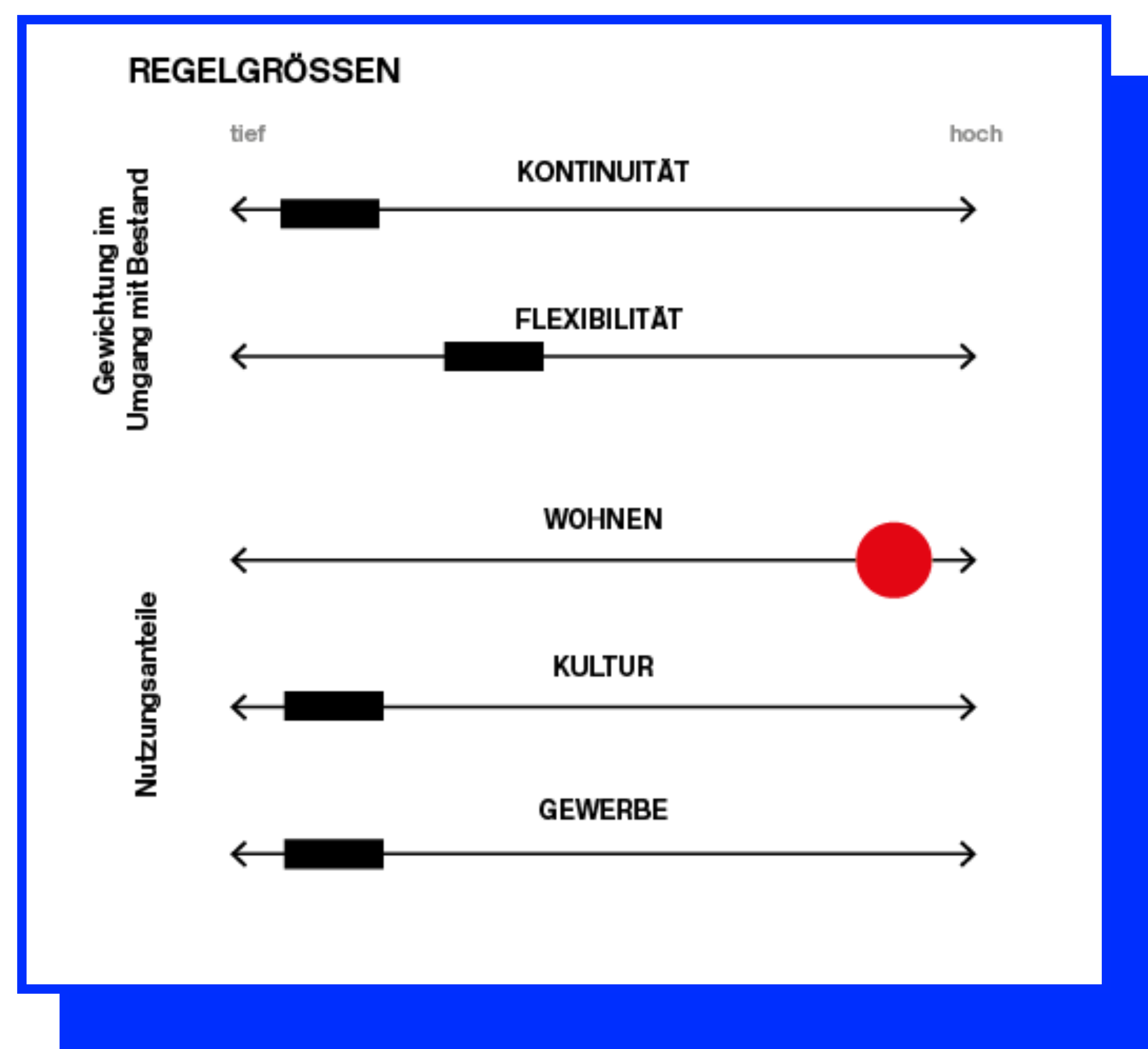
# Einstellung der Regelgrößen

## NEUBAD PLUS Der minimale Eingriff



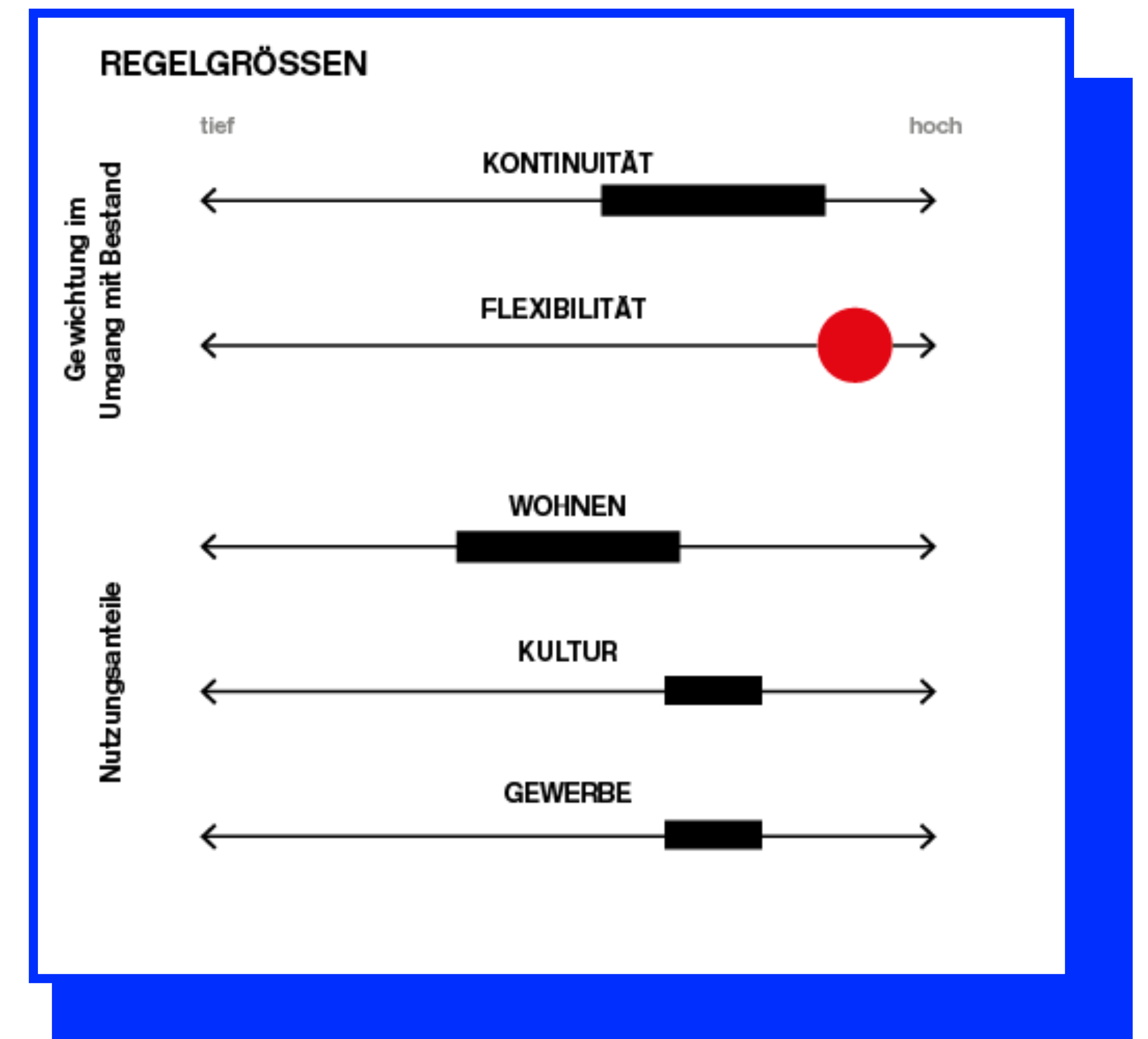
THESE 1

## WOHNINSEL Die Überschreibung



THESE 2

## WEITERWACHSEN Das Palimpsest



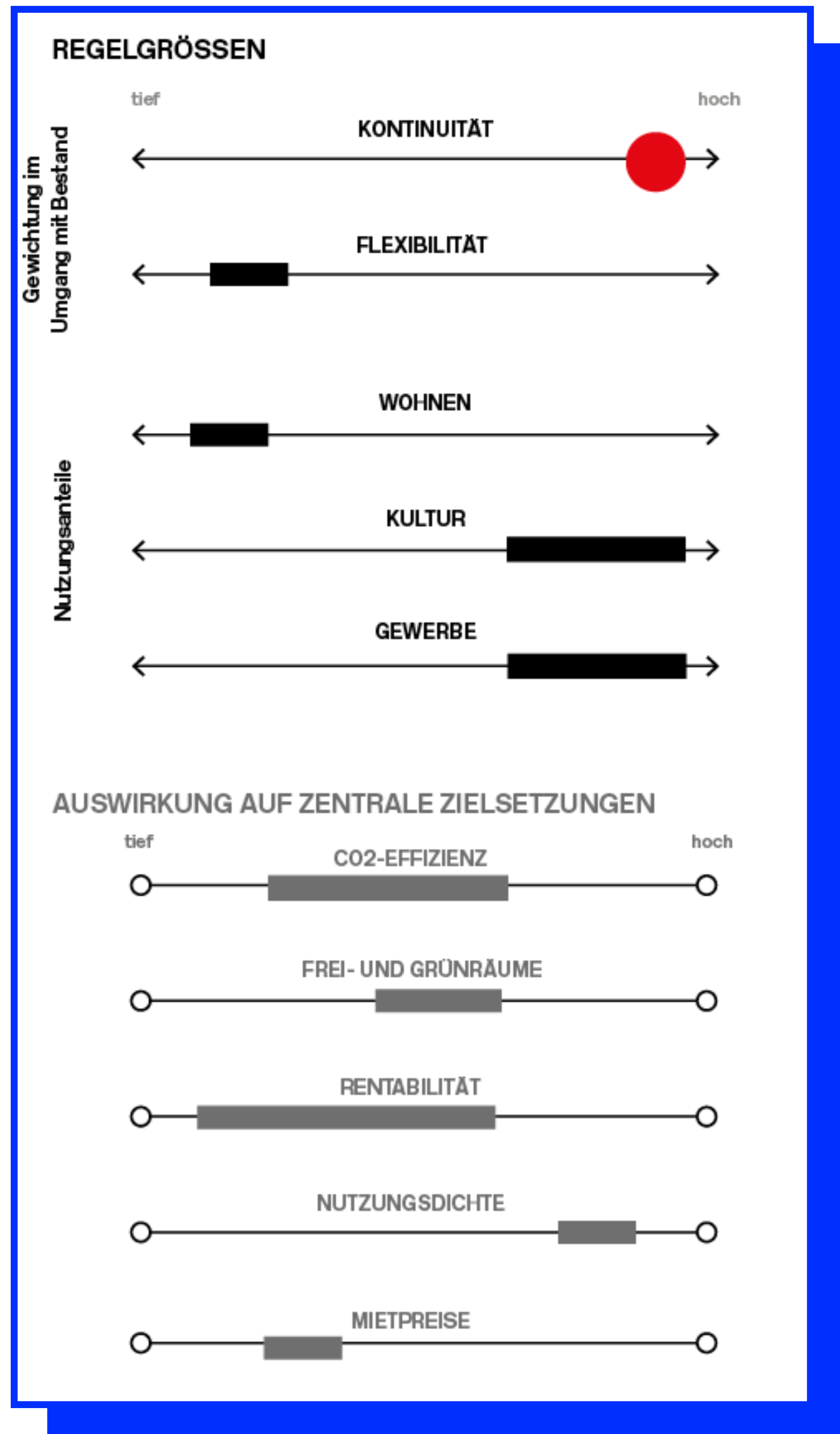
THESE 3

# These 1

## Neubad Plus – der minimale Eingriff



# NEUBAD PLUS | Der minimale Eingriff



- Umgang Bestand: Weitgehender Erhalt, stellenweises Wegnehmen oder Hinzufügen denkbar, behutsame Eingriffe, Erhalt Gebäudefussabdruck.
- Identität: Quartierwohnzimmer und städtisches Kulturzentrum.
- Nutzungen: Schwerpunkt Kultur, Gewerbe, Quartierinfrastrukturen; Wohnen untergeordnet; Prinzip Best-Match von Nutzungen und Talenten des Bestands.
- Prozess: Schrittweise und kontinuierliche Transformation v.a. auf Nutzungsebene. Bauliche Instandsetzung und stellenweise Umbau. Baustein für Baustein über Jahre entwickeln / instandsetzen.
- Erfüllung städtischer Ziele: Erhalt Kultur- und Quartierzentrumsfunktion, quartierübergreifende Ausstrahlung, Erhalt baukultureller + identitätsstiftender Bestandteile, Suffizienz (Netto-Null-Ziel), Aufwertung Freiräume und ggf. Erweiterung
- Zielkonflikte: Schaffung gemeinnütziger Wohnraum, Wirtschaftlichkeit, ggf. Konflikt mit Unterbringung Energiezentrale + Retentionsbecken

# Baufelder, Parzellen und Grundeigentum



Baulinien Bestand inkl. Parzellen



Mögliche Baufelder

# Learning from....



Werkstadt Zürich

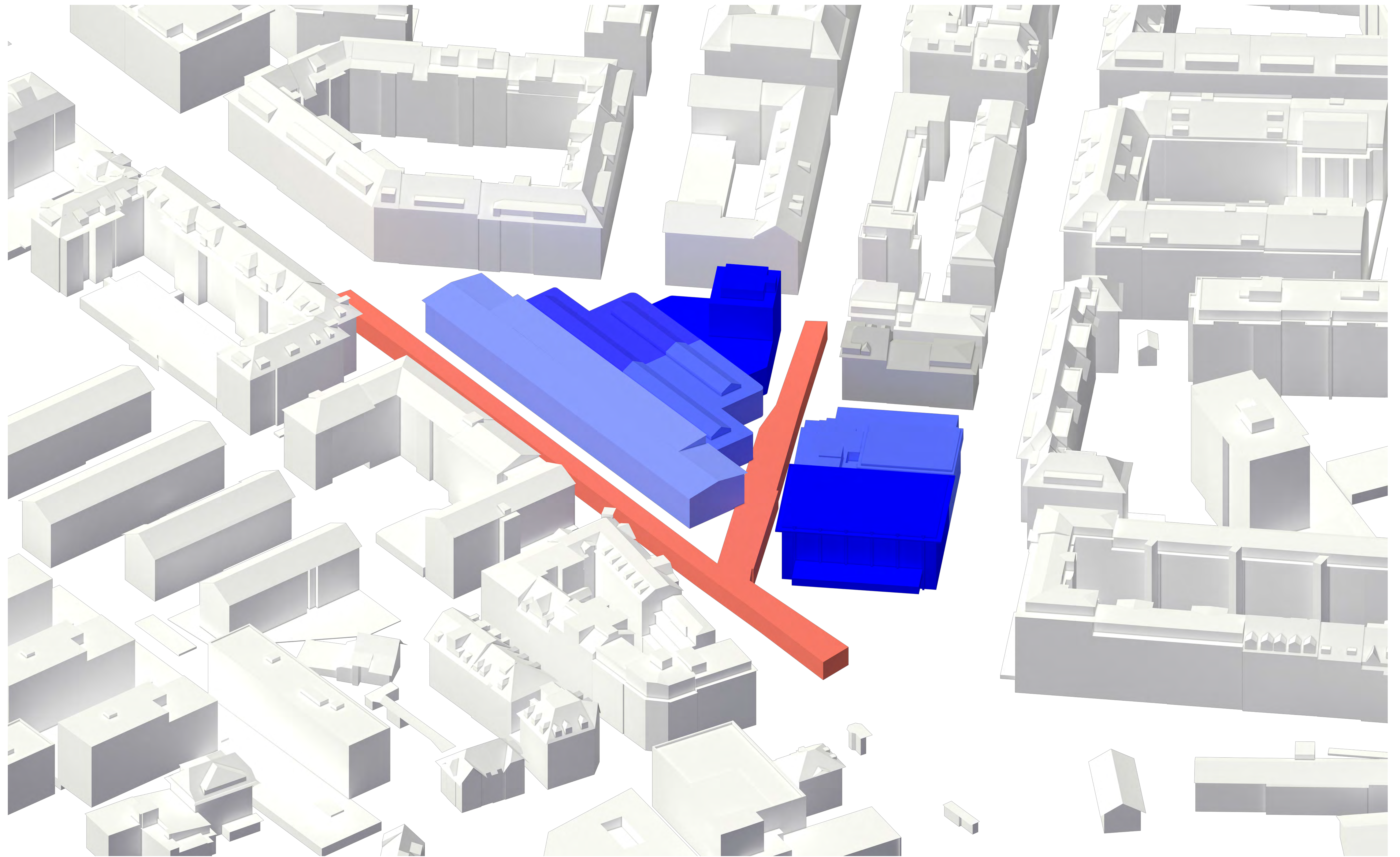
Innere Verdichtung durch zusätzliche Galeriegeschosse

# Learning from....



Belichtung und neue Freiräume durch Prinzip des Wegnehmens  
(Best Match Gebäude und Nutzung)

# Verortung Energiezentrale



- Bestand
- Aufstockung
- Energiezentrale Biregg Kleinmatt

Masstab 1:750

# Prototypischer Städtebau



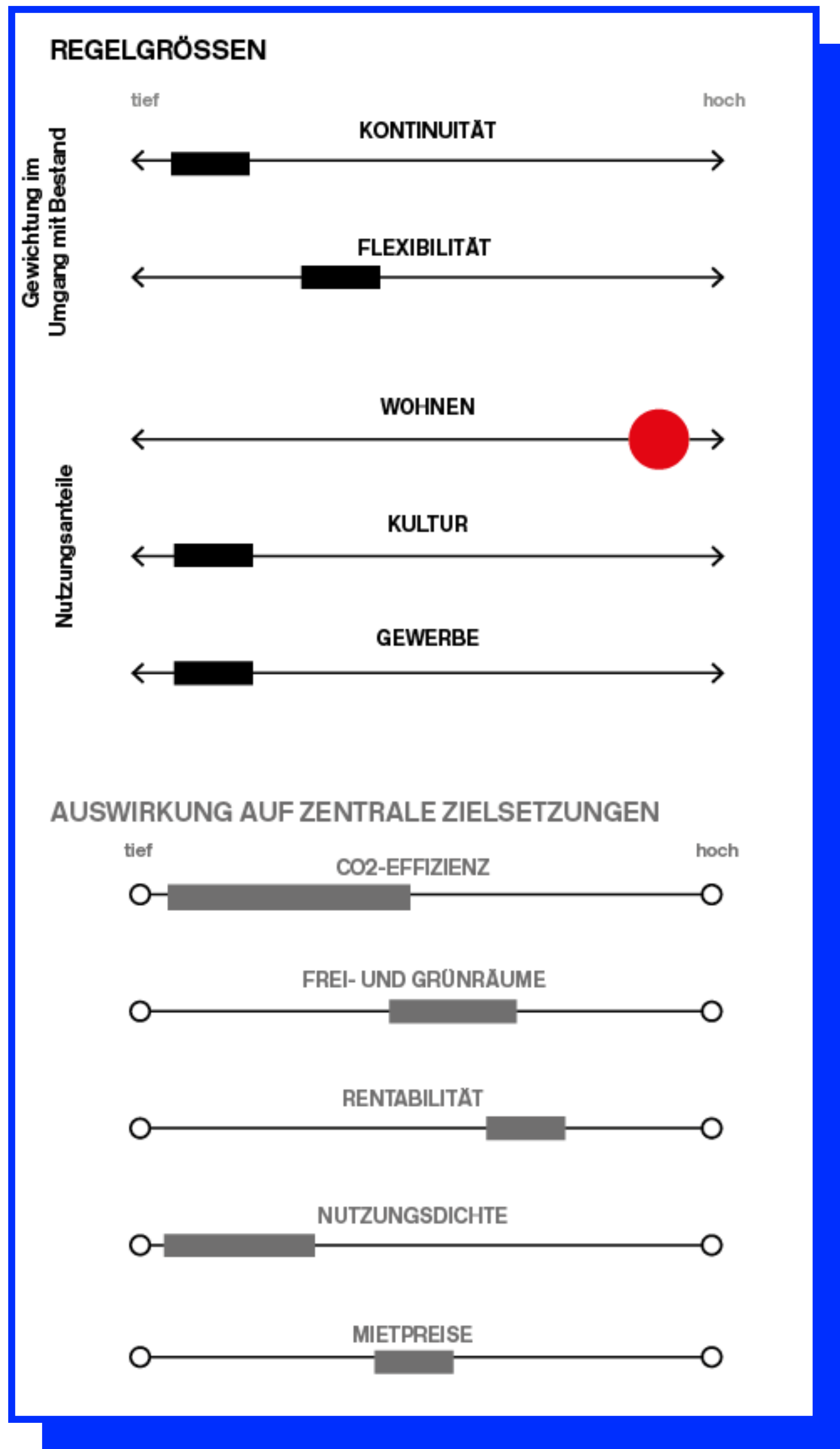
Variante 1



Variante 2

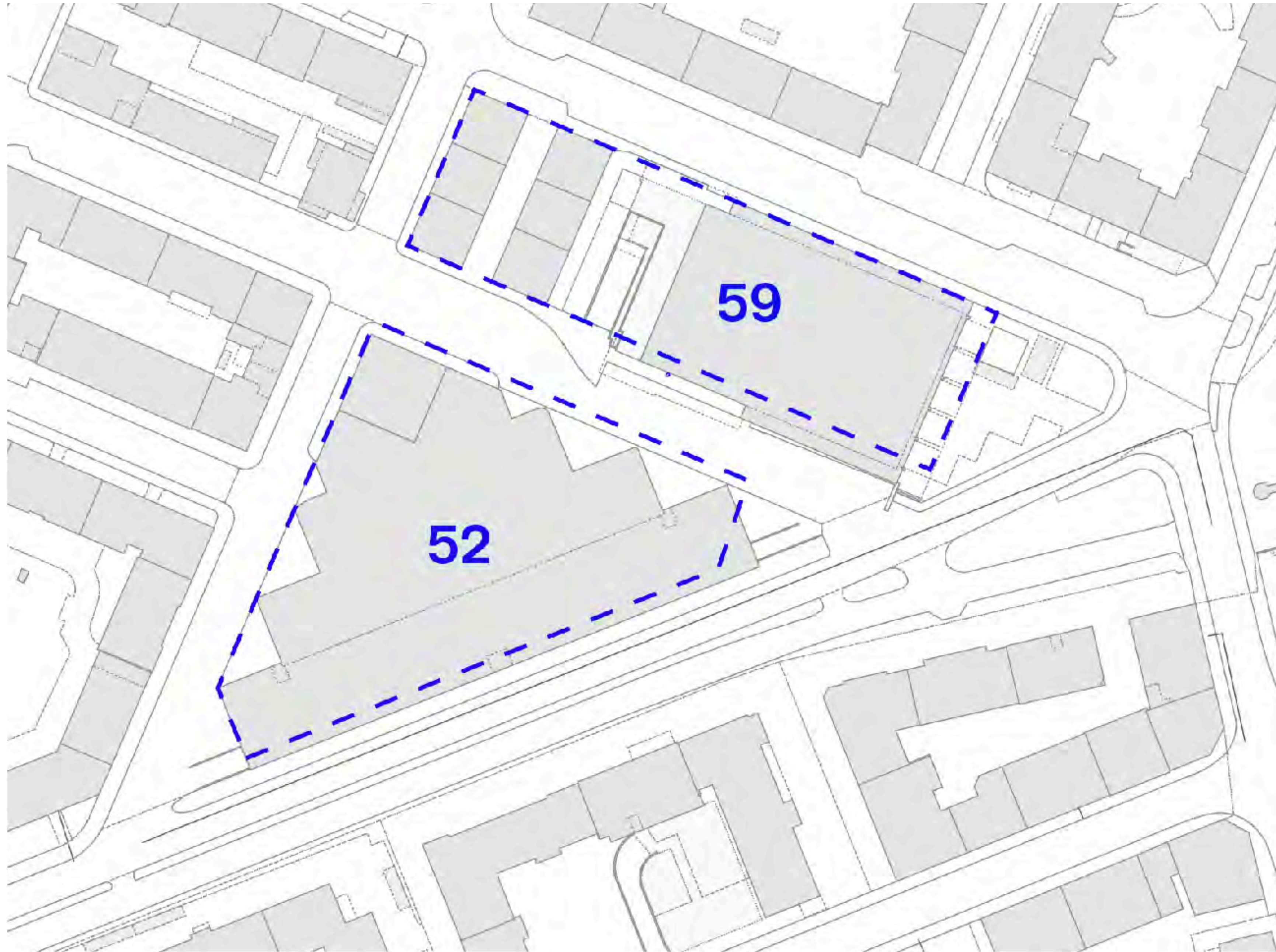
# These 2 Wohninsel – die Überschiebung





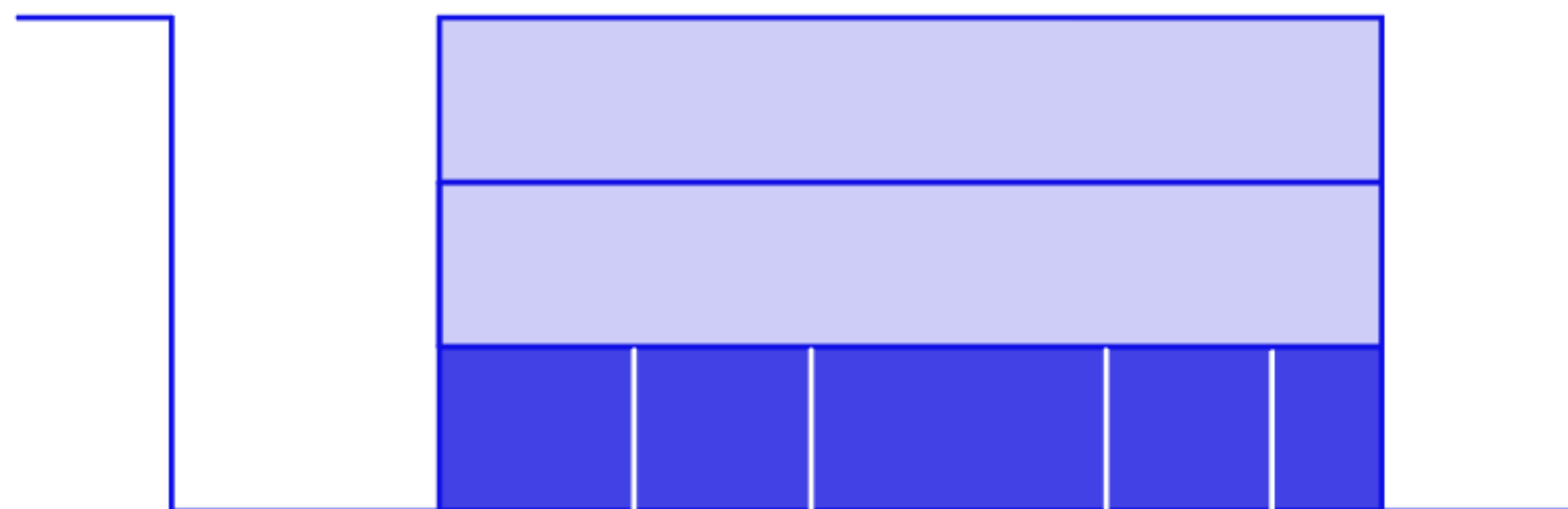
- Umgang Bestand: Abbruch zugunsten Neubau und Verdichtung.
- Identität: Wohnsiedlung mit Gemeinschaftsräumen und publikums-/quartierorientierten EG-Nutzungen.
- Nutzungen: Schwerpunkt attraktives ruhiges Wohnen.
- Prozess: Abbruch und Ersatzneubau (tabula rasa), ggf. etappiert nach Baufeldern.
- Erfüllung städtischer Ziele: Schaffung gemeinnütziger Wohnraum, flexibler + vielfältiger Wohnungsmix, Integration Energiezentrale, Wirtschaftlichkeit, Erweiterung und Aufwertung Freiraumangebot
- Zielkonflikte: Erhalt / Überführung baukultureller + identitätsstiftender Bestandteile, Erhalt Kultur- und Quartierzentrumsfunktion, quartierübergreifende Ausstrahlung, Suffizienz (Netto-Null-Ziel)

# Baufelder, Parzellen und Grundeigentum



**Baufelder Variante 1 (Neubad bleibt)**

**Option 3D-Baufeld:**



**Genossenschaftliches Wohnen  
(ein Entwickler, ein Träger)**

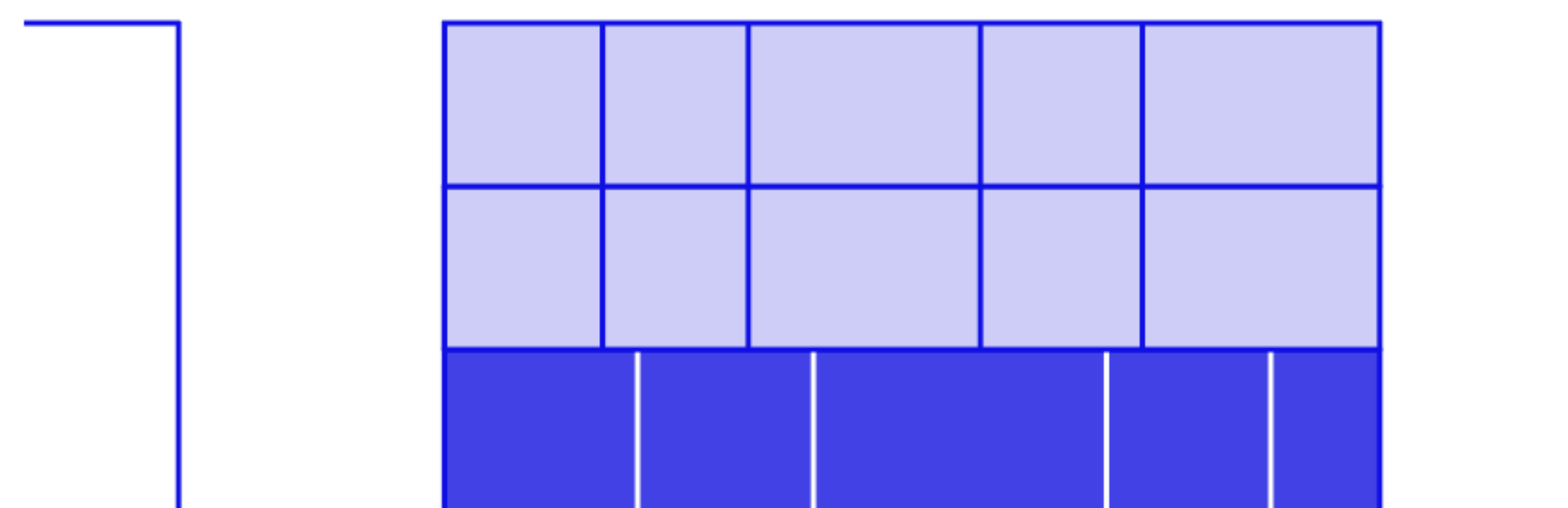
**Stadteigenes Erdgeschoss mit  
Kleingewerbe u. Versorgungsstrukturen**

# Baufelder, Parzellen und Grundeigentum



## Baufelder Variante 2 (Abriss Neubad)

### Option 3D-Baufeld:



Genossenschaftliches Wohnen  
(mehrere Träger)

Stadteigenes Erdgeschoss mit  
Kultur u. Versorgungsstrukturen

# Learning from...



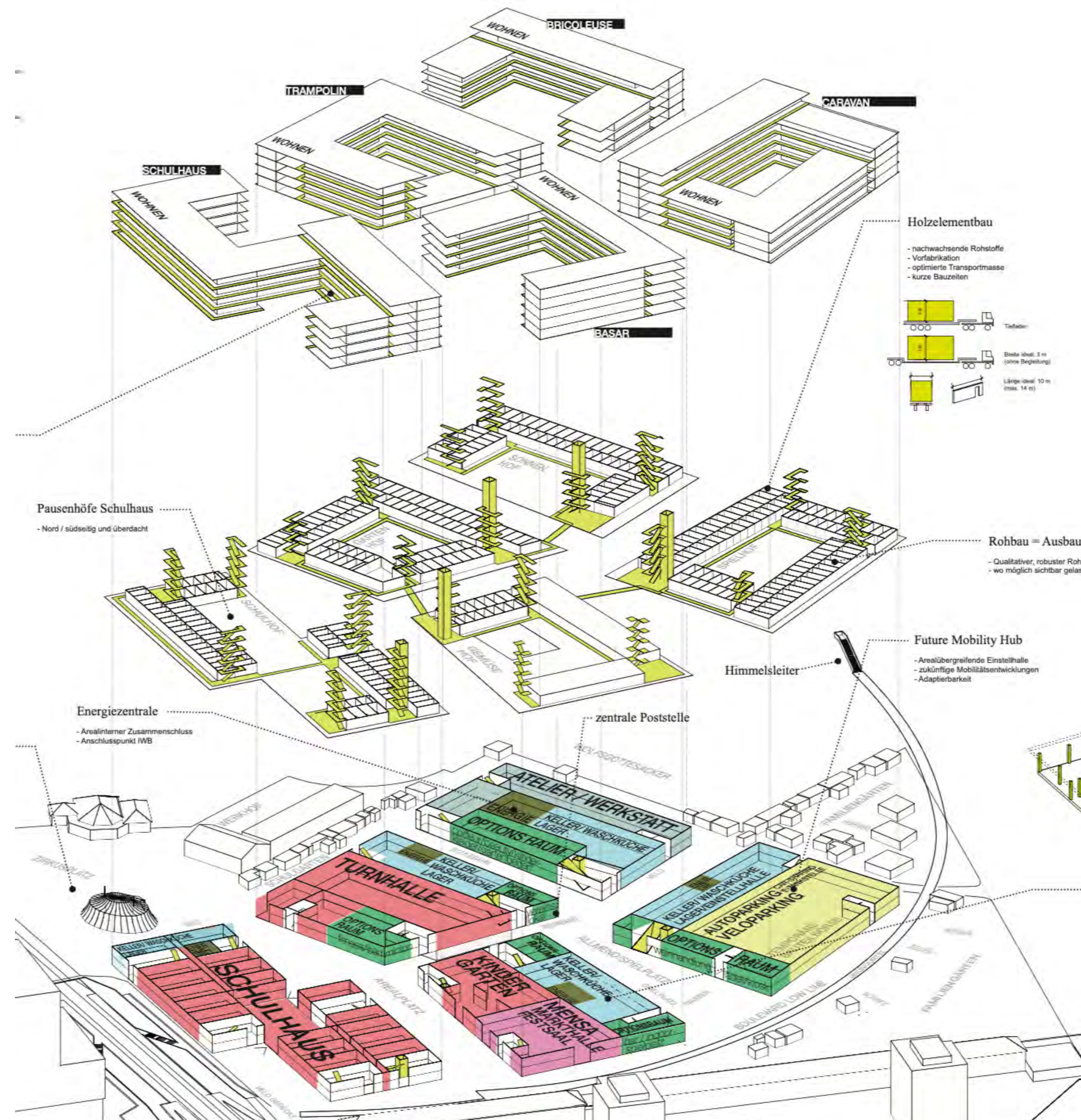
**Vielfalt und Kleinteiligkeit als städtebauliches Konzept**

# Learning from...



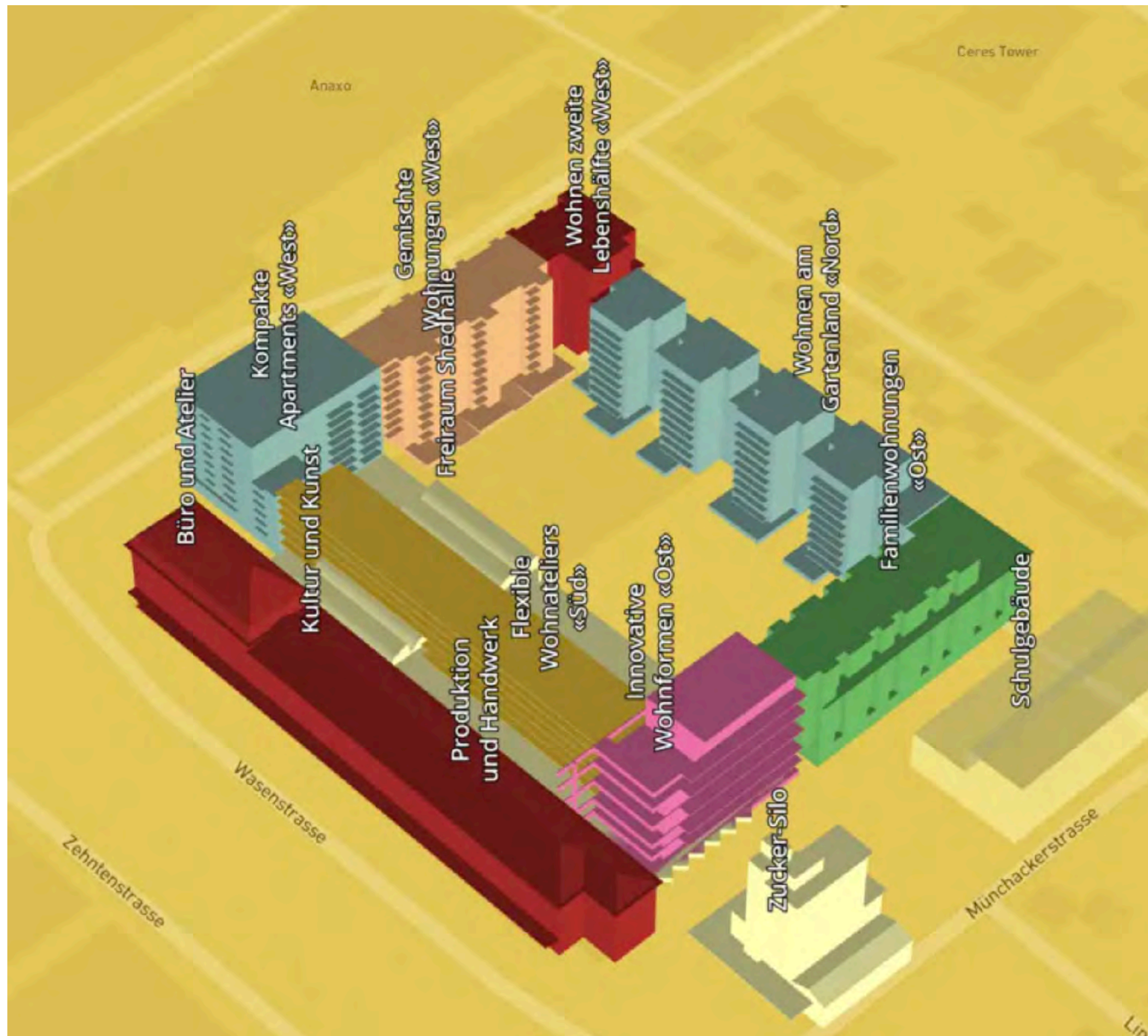
**Einheitliches Erscheinungsbild und effiziente Grundstruktur trotz Diversität an Baurechtsnehmer:innen**

# Learning from...



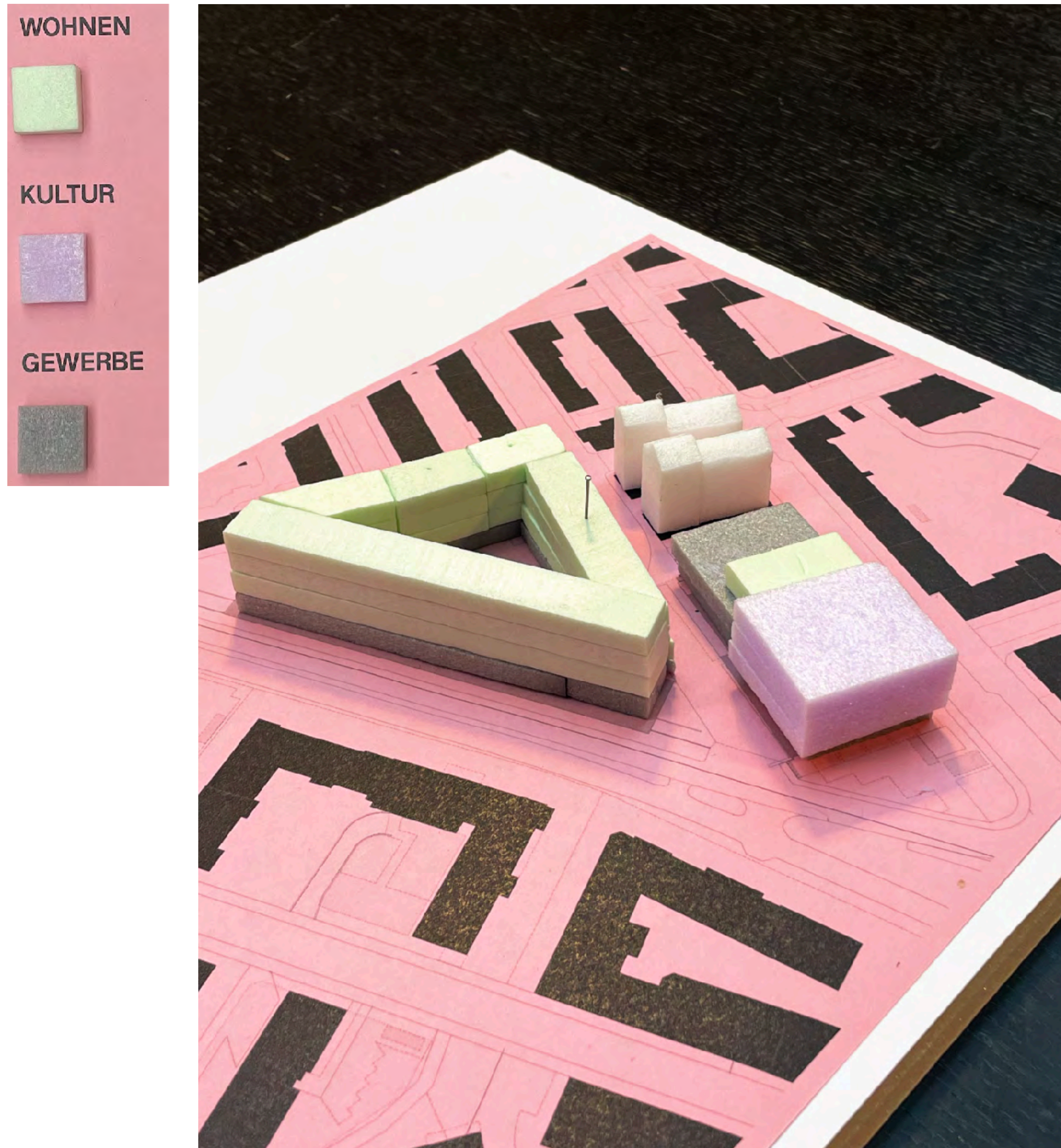
## Studienauftrag „Am Walkeweg“

# Learning from...

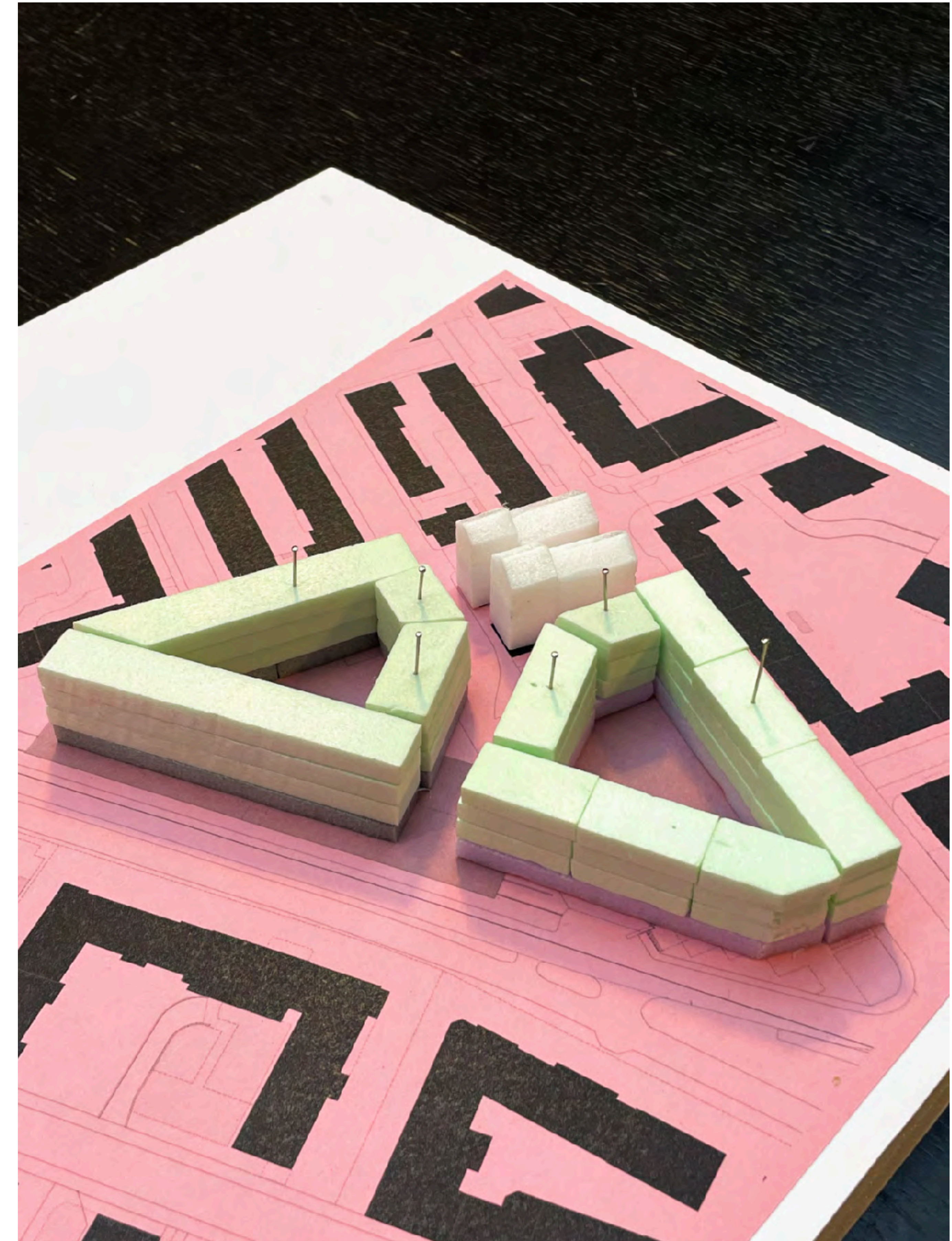


Zentrale Pratteln

# Protoypischer Städtebau



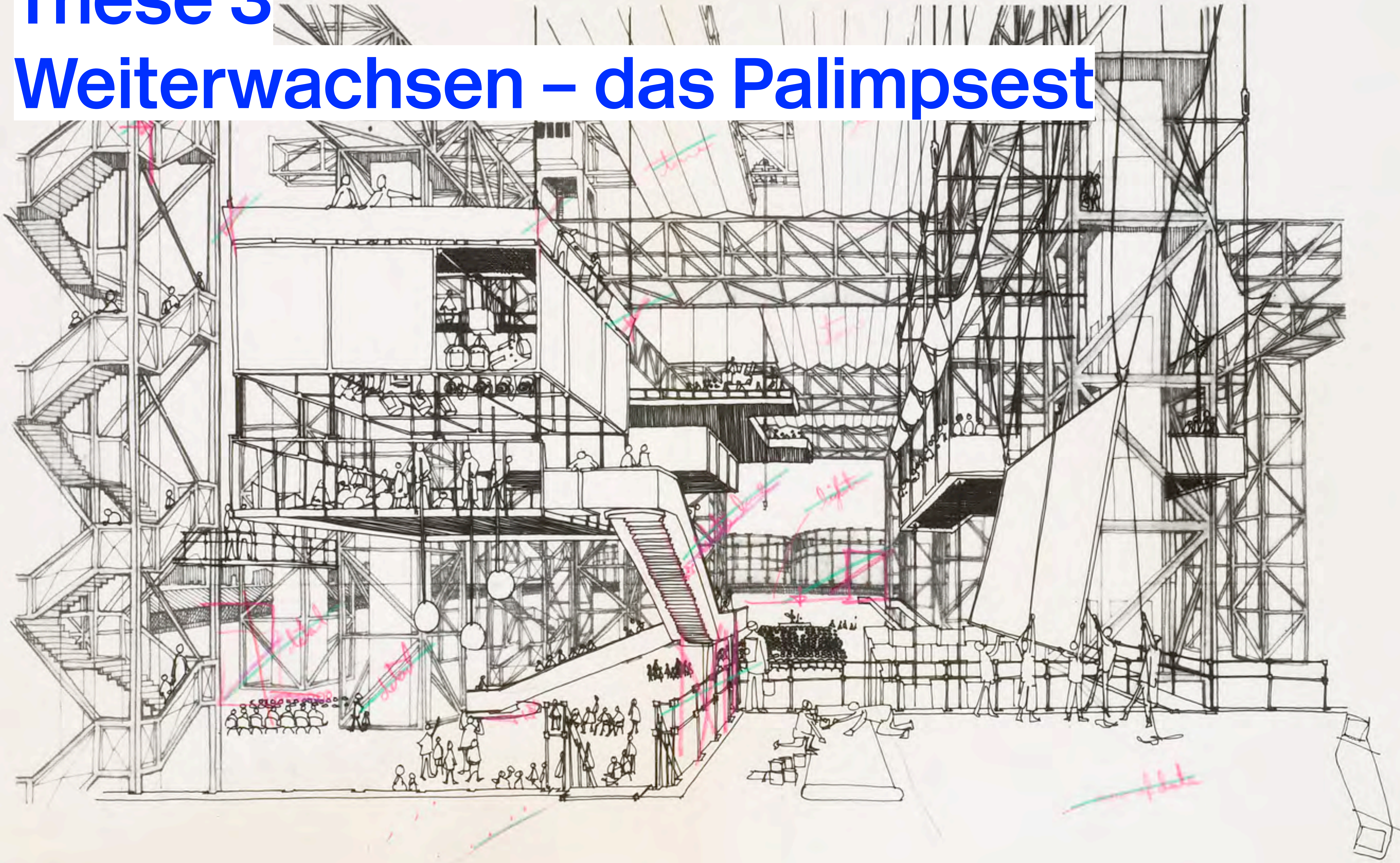
Variante 1 (Neubad bleibt)



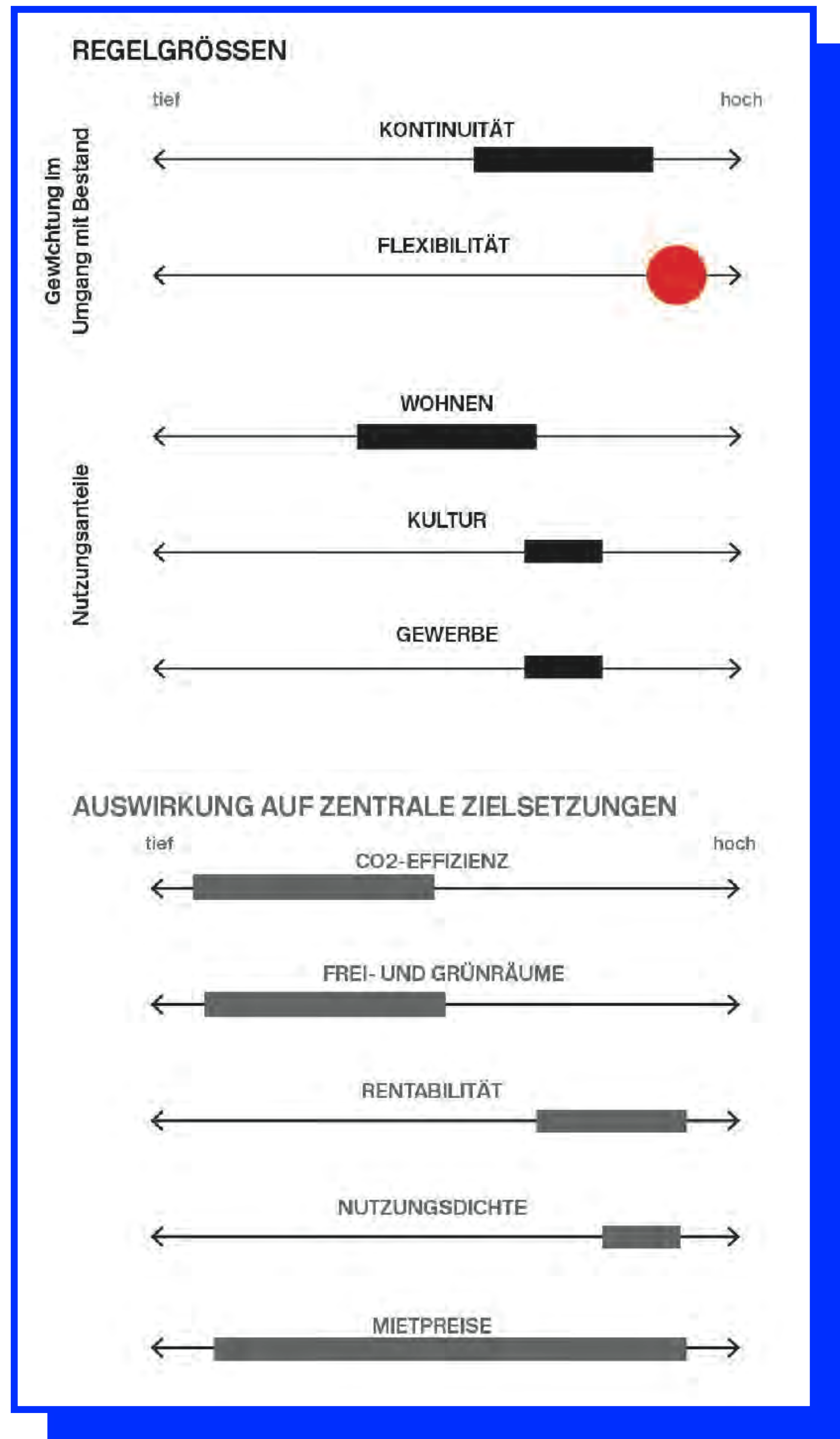
Variante 2 (Abriss Neubad)

**These 3**

# **Weiterwachsen – das Palimpsest**



# WEITERWACHSEN | Das Palimpsest



- Umgang Bestand: Undogmatischer Umgang. Weiterentwicklung, Aufstockung, Umbau, tw. Abbruch und Neubau.
- Identität: Lebendiges, kleinteiliges und Nutzungsdurchmischtes Areal mit Innovationscharakter und urbanen Wohnformen.
- Nutzungen: Kultur und Gewerbe v.a. im Bestand, Wohnen v.a. in Ergänzungs- oder Ersatzneubauten.
- Prozess: Non Stop Urbanism.
- Erfüllung städtischer Ziele: Programmatischer Kompromiss und Möglichkeit für bedarfsgerechtes Wachsen und Reagieren auf diverse Bedürfnisse, Erhalt / Überführung baukultureller + identitätsstiftender Bestandteile, Wirtschaftlichkeit
- Zielkonflikte: Nutzungskonflikte z.B. in Bezug auf Lärm + Wohnen, Erweiterung Freiraumangebot

# Learning from...



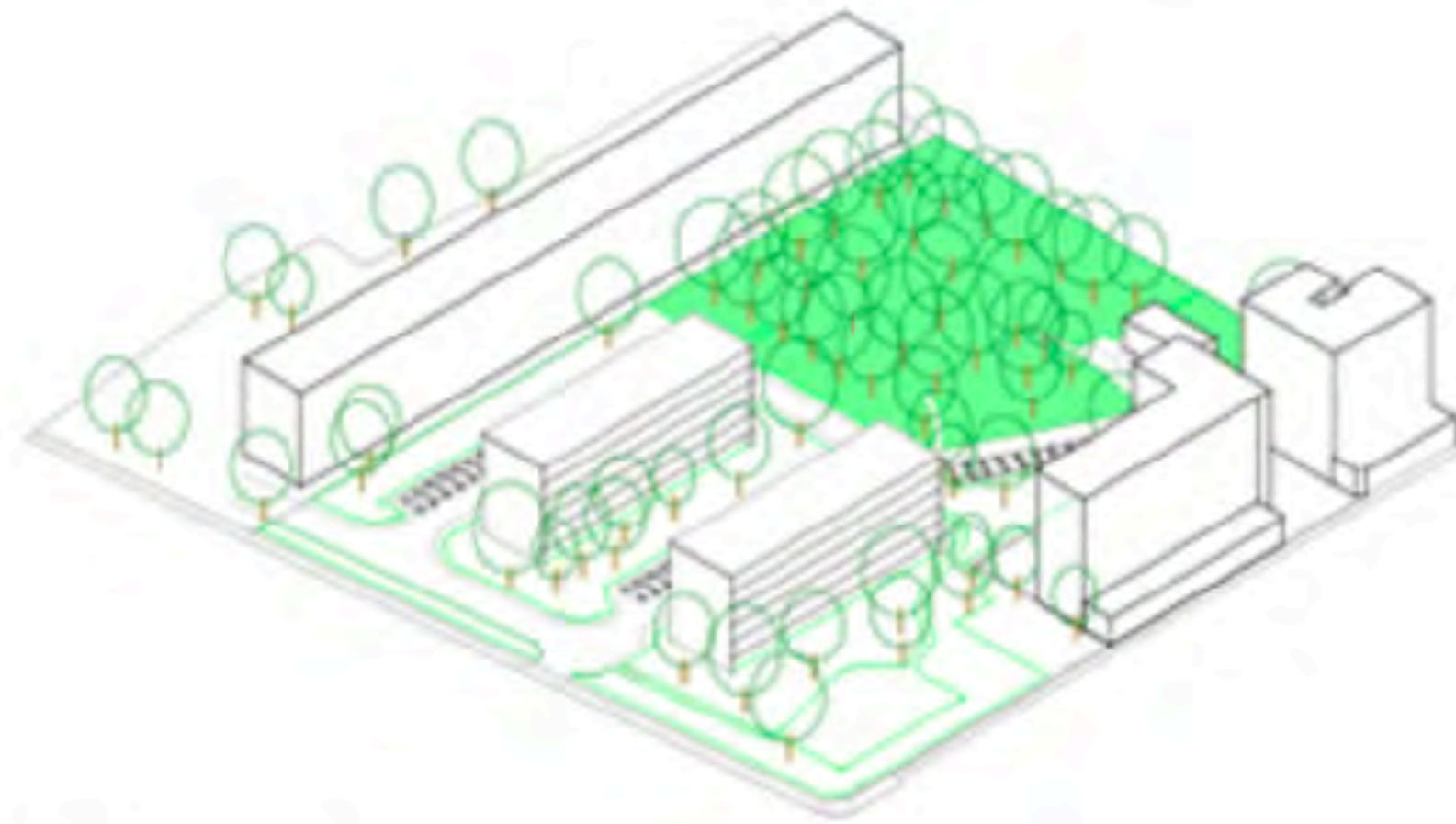
Mon oncle, Luzern

Diversität an Freiraumtypologien horizontal und vertikal

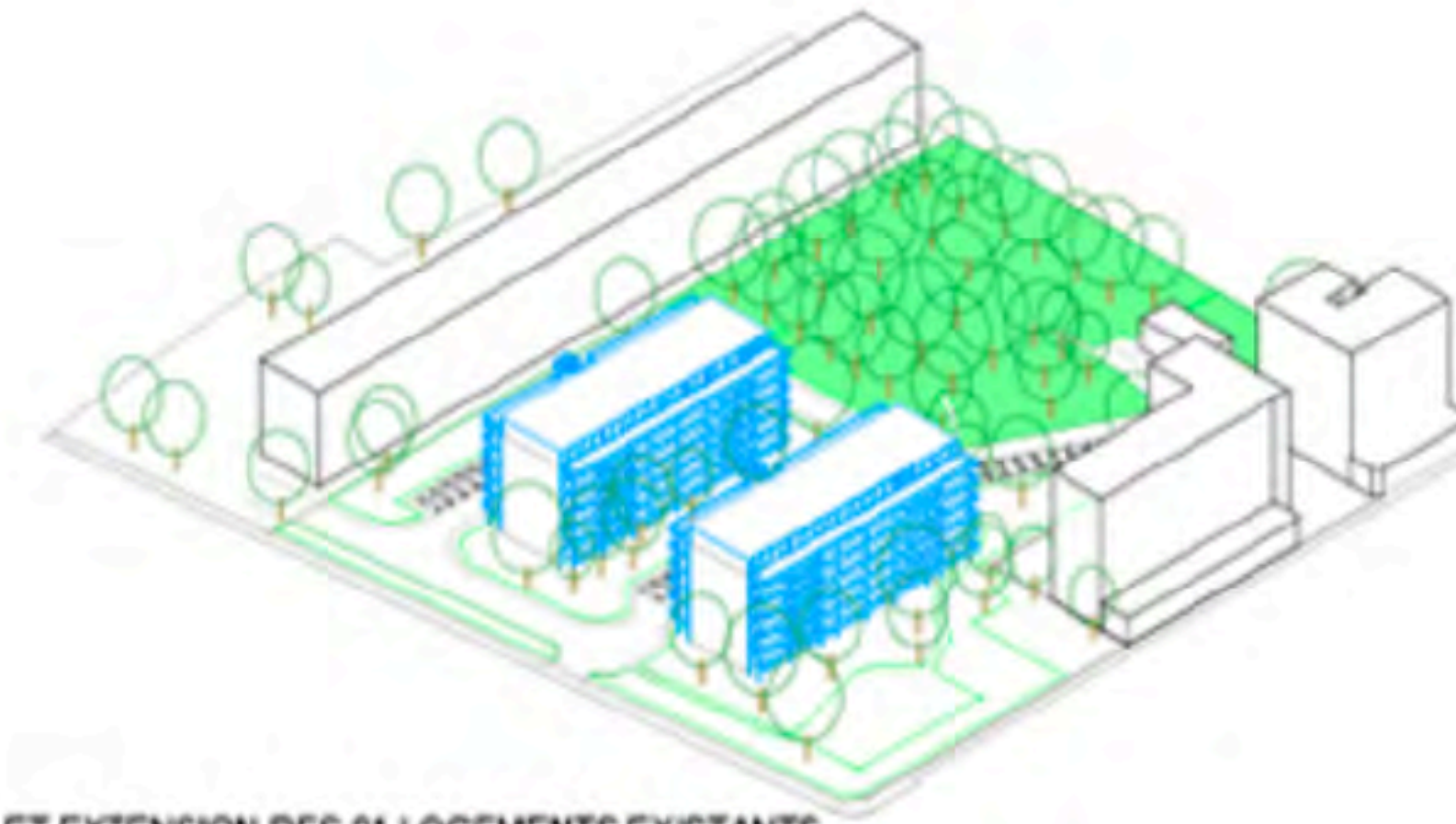
# Learning from...

## PROJET

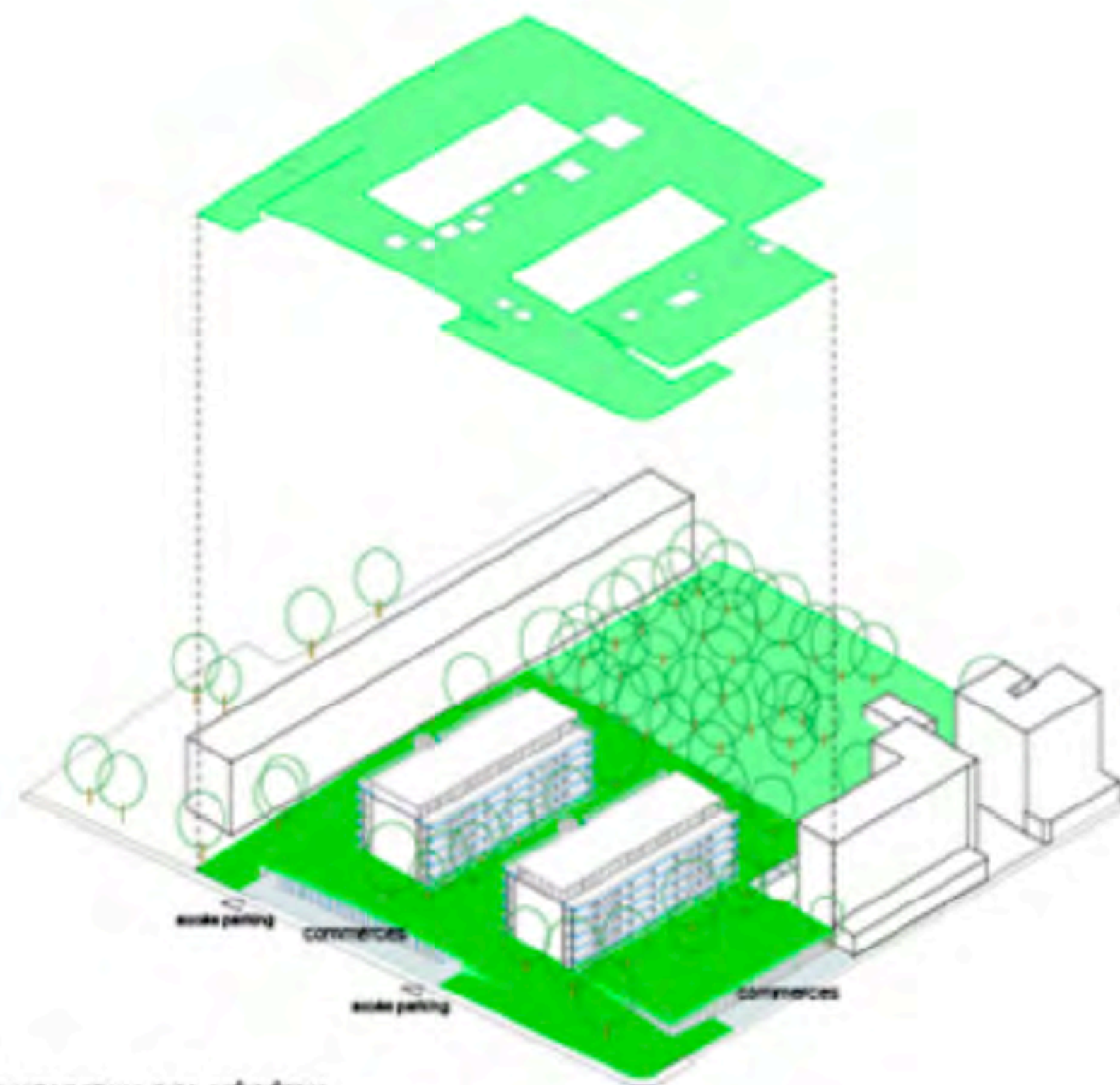
Le projet pour l'aménagement de l'îlot comprend trois types d'interventions, réalisables en parallèle ou par phases :



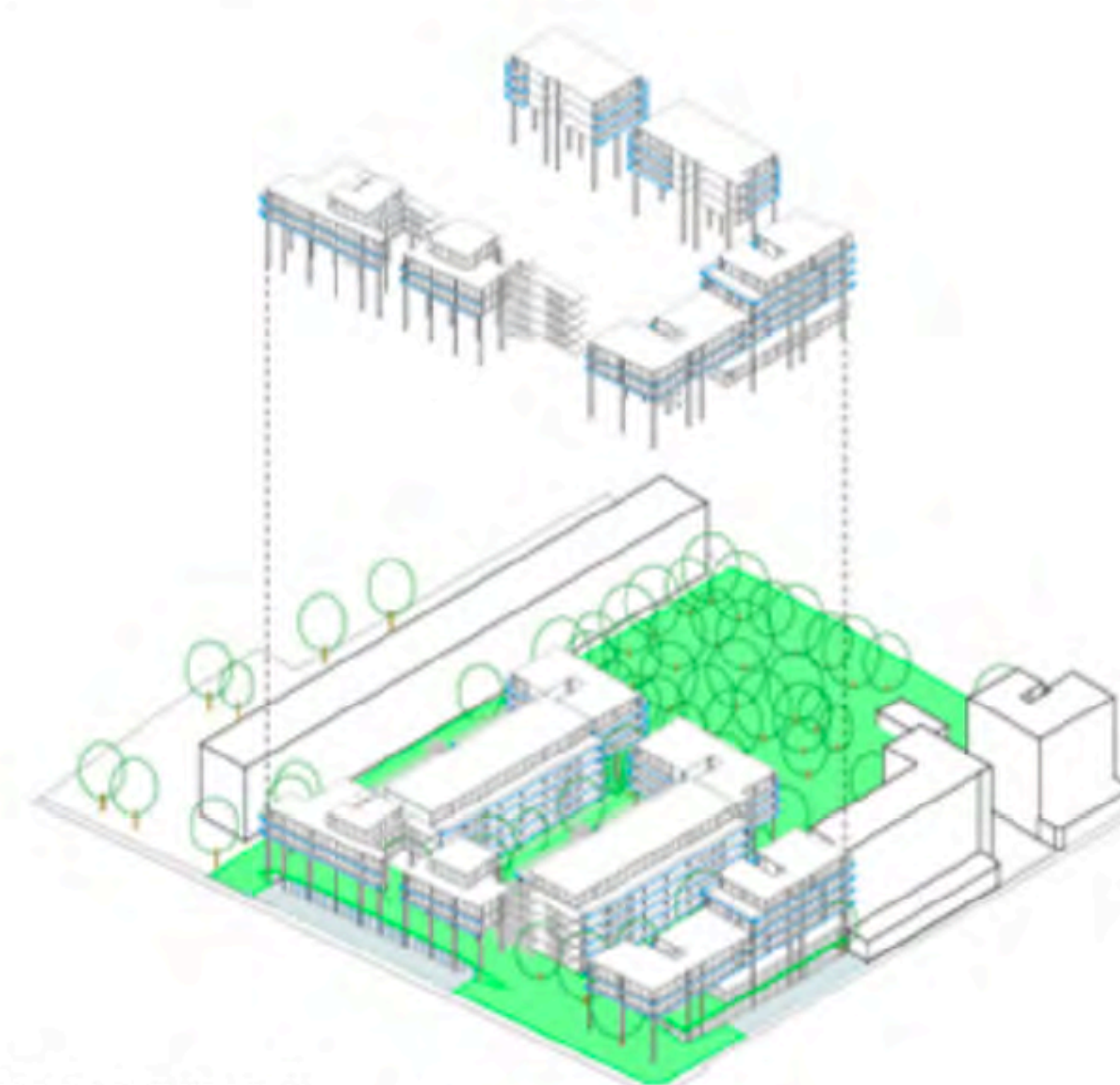
1 - EXISTANT  
LES ARBRES ET LES LOGEMENTS EXISTANTS  
SONT CONSERVES AVEC PRECAUTION



2 - TRANSFORMATION ET EXTENSION DES 81 LOGEMENTS EXISTANTS  
JARDINS D'HIVER + EXTENSIONS / STRUCTURE AUTONOME  
SURELEVATION LEGERE D'UN ETAGE (+10 LOGEMENTS)



3 - CONSTITUTION D'UN NOUVEAU SOL VÉGÉTAL  
RECOUVRANT LE PARKING ET LES COMMERCES ET SE RACCROCHANT  
PAR DES PENTES DOUCES AU NIVEAU DU TROTTOIR  
DÉVELOPPEMENT DU PARC SUR TOUT L'ÎLOT  
LE NOUVEAU SOL LAISSE PASSER LE TRONC DES ARBRES



4 - CONSTRUCTION DE 56 LOGEMENTS NEUFS  
VARIANTE POSSIBLE +25 LOGEMENTS (NIVEAU HAUTEUR ABSOLUE + 2M)

Aménagement d'un îlot, Boulogne-Billancourt

Vielfalt durch diverse Interventionen und Verschaltung von Neu und Alt

# Learning from...



Aménagement d'un îlot, Boulogne-Billancourt

**Vielfalt durch diverse Interventionen und Verschaltung von Neu und Alt**

# Learning from...



Hohe Nutzungsvielfalt und -dichte durch Stapelung und Verschaltung

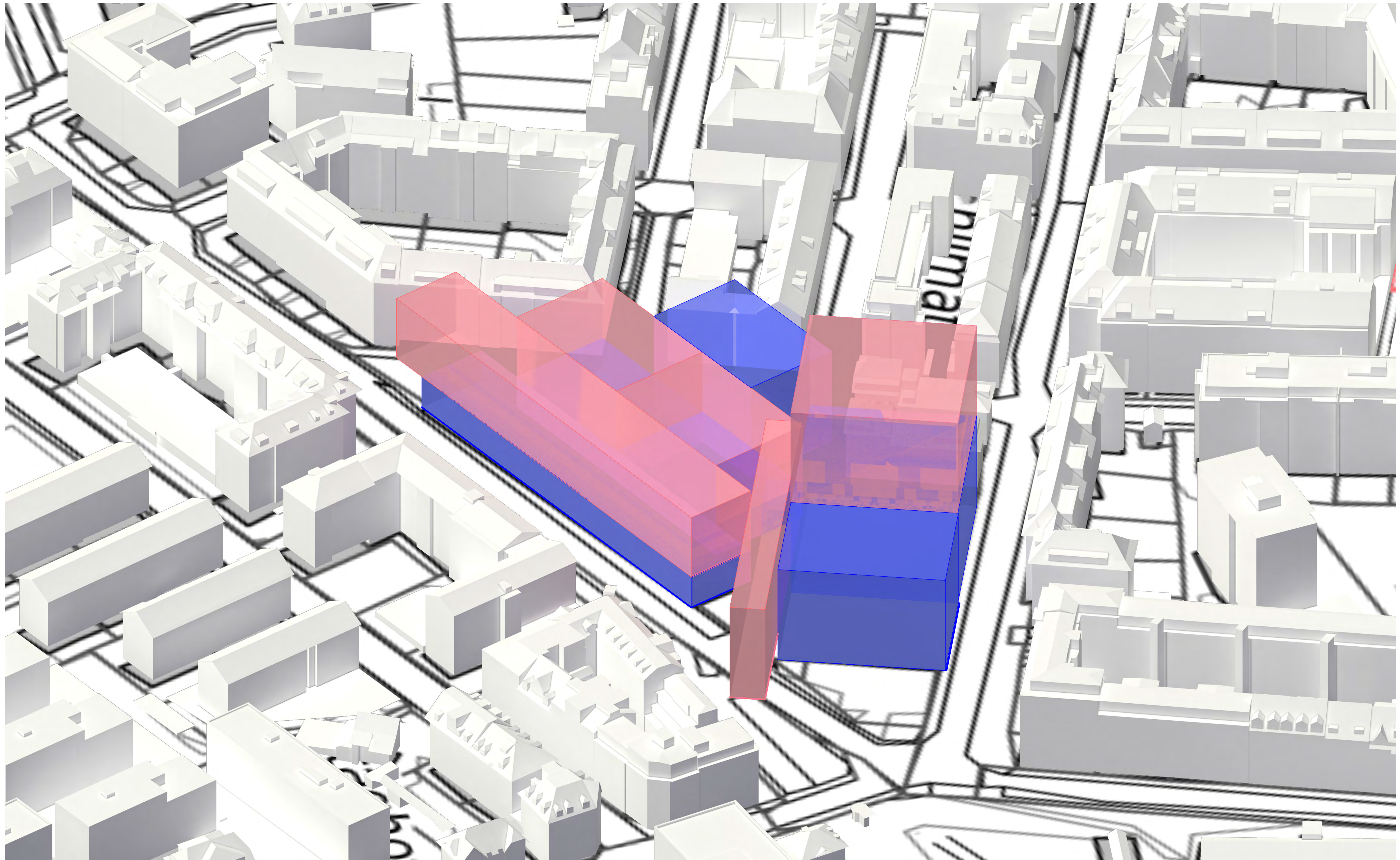
# Learning from...



école d'architecture, Nantes

Was lernen wir davon?

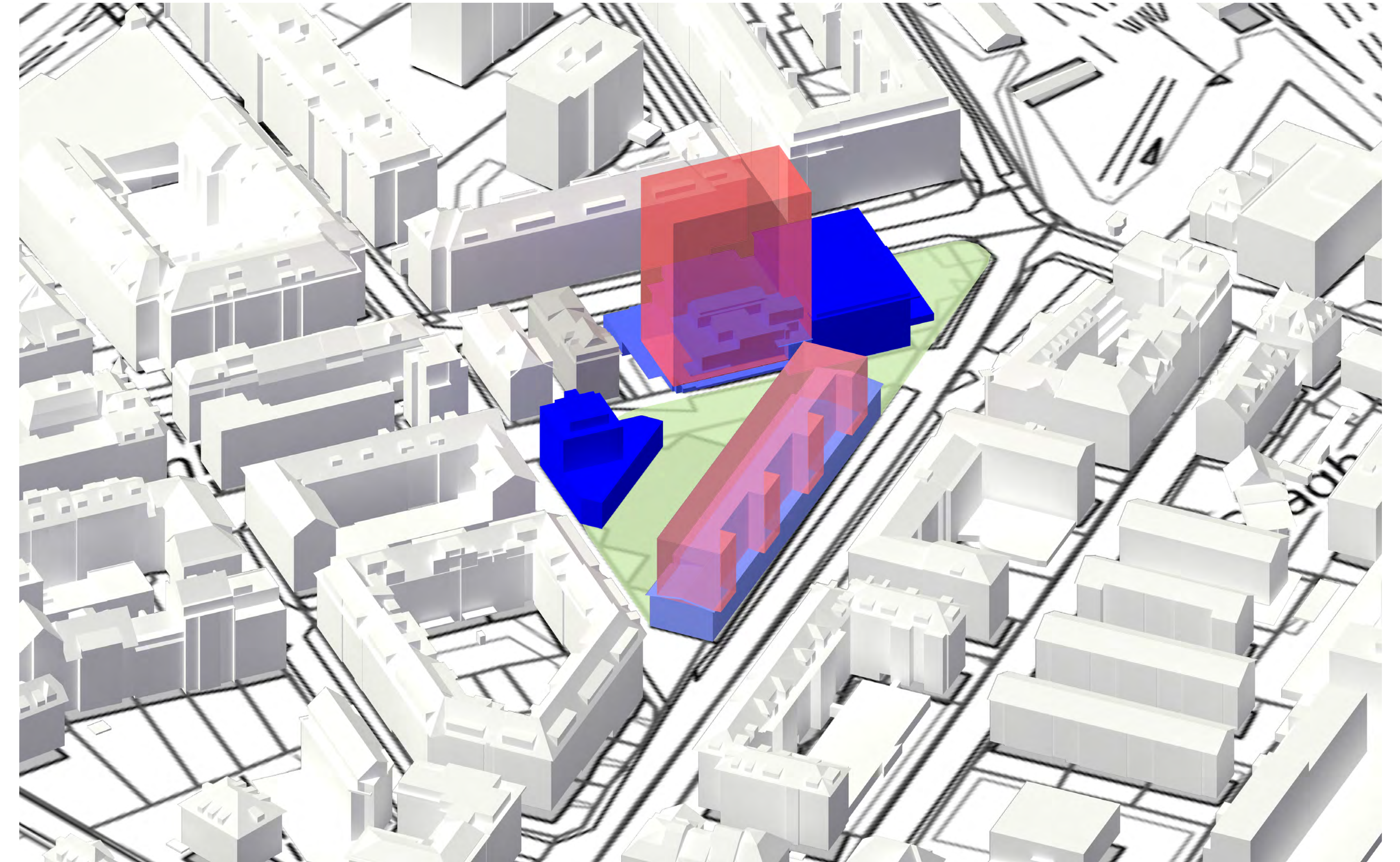
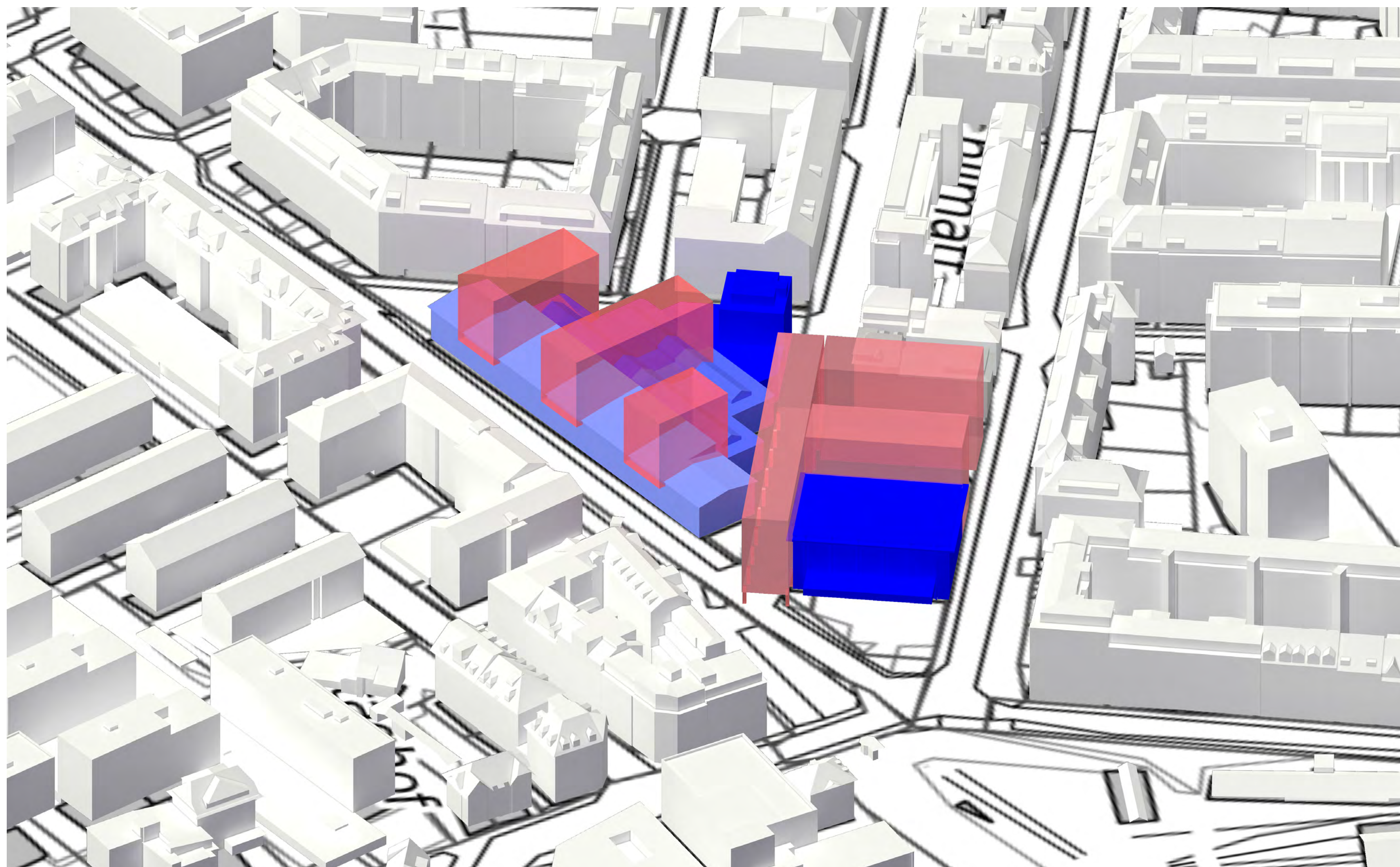
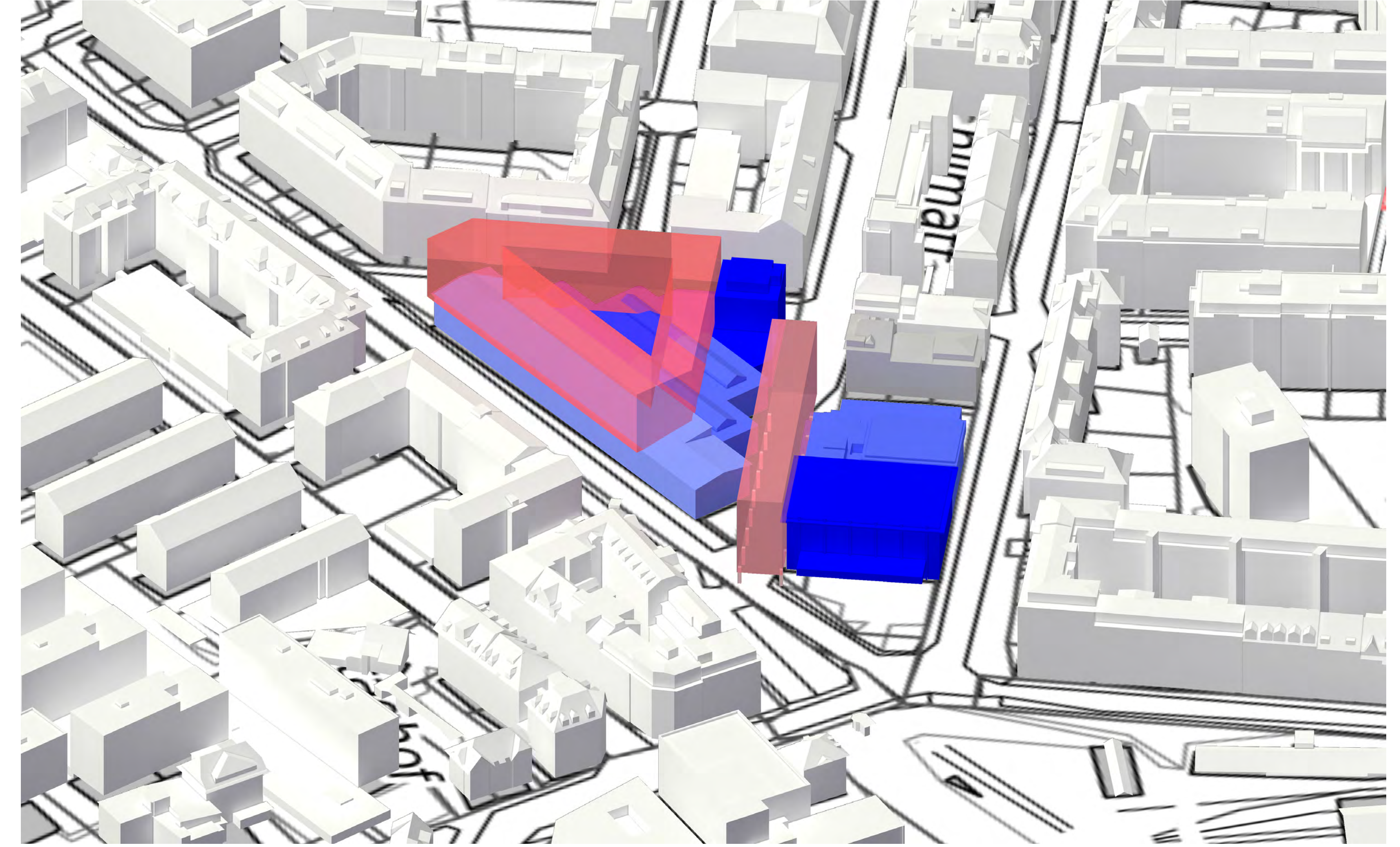
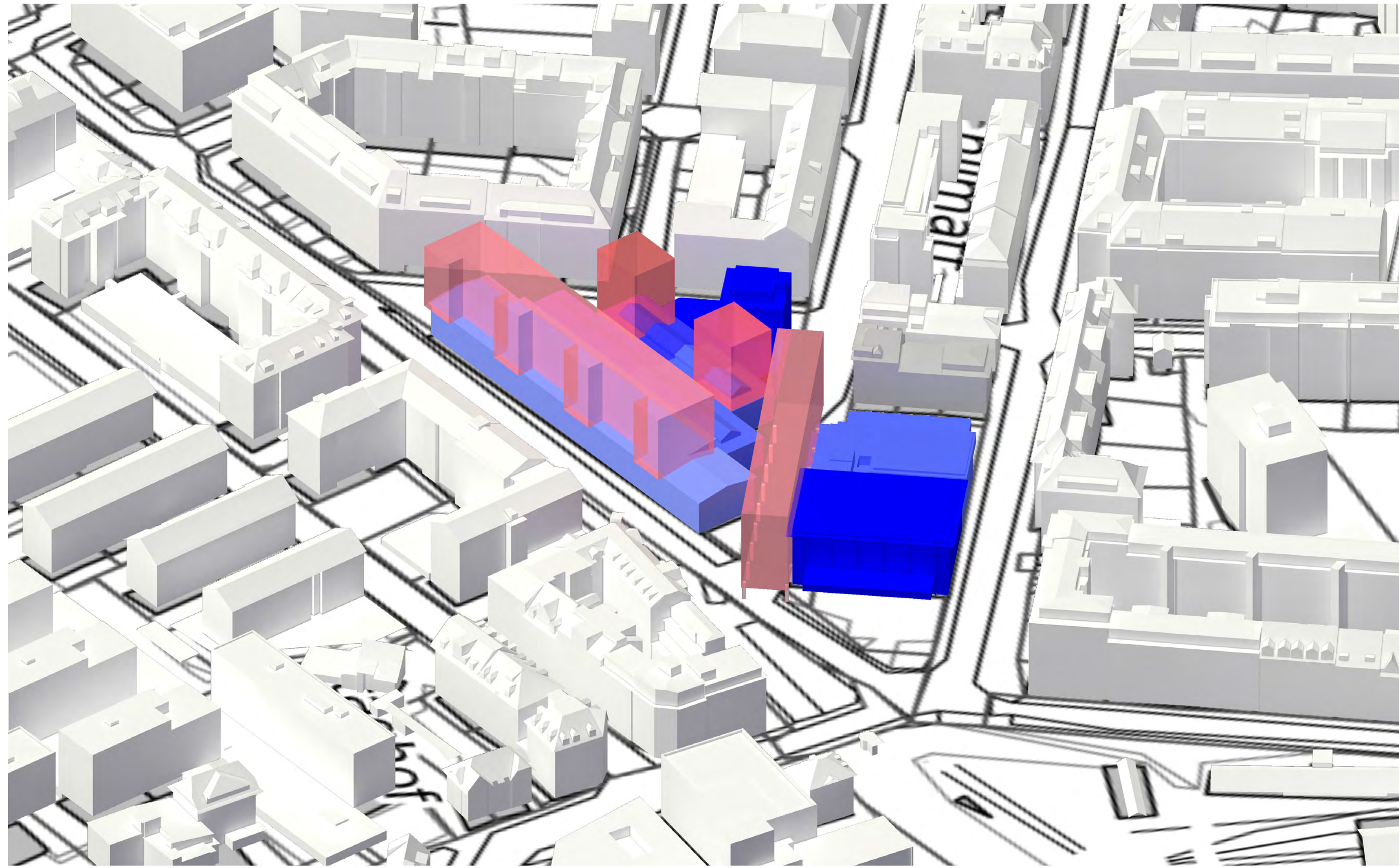
# Baufelder



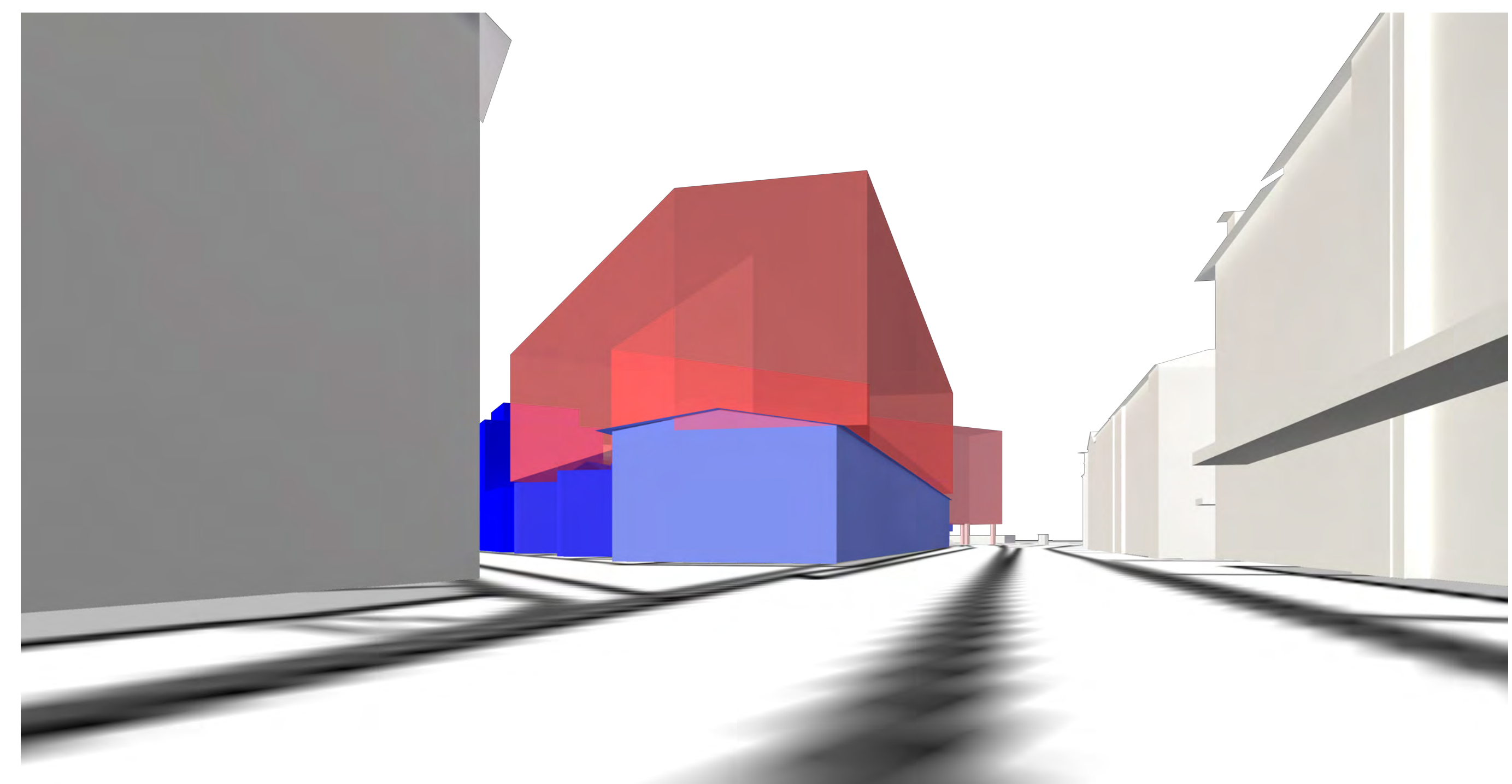
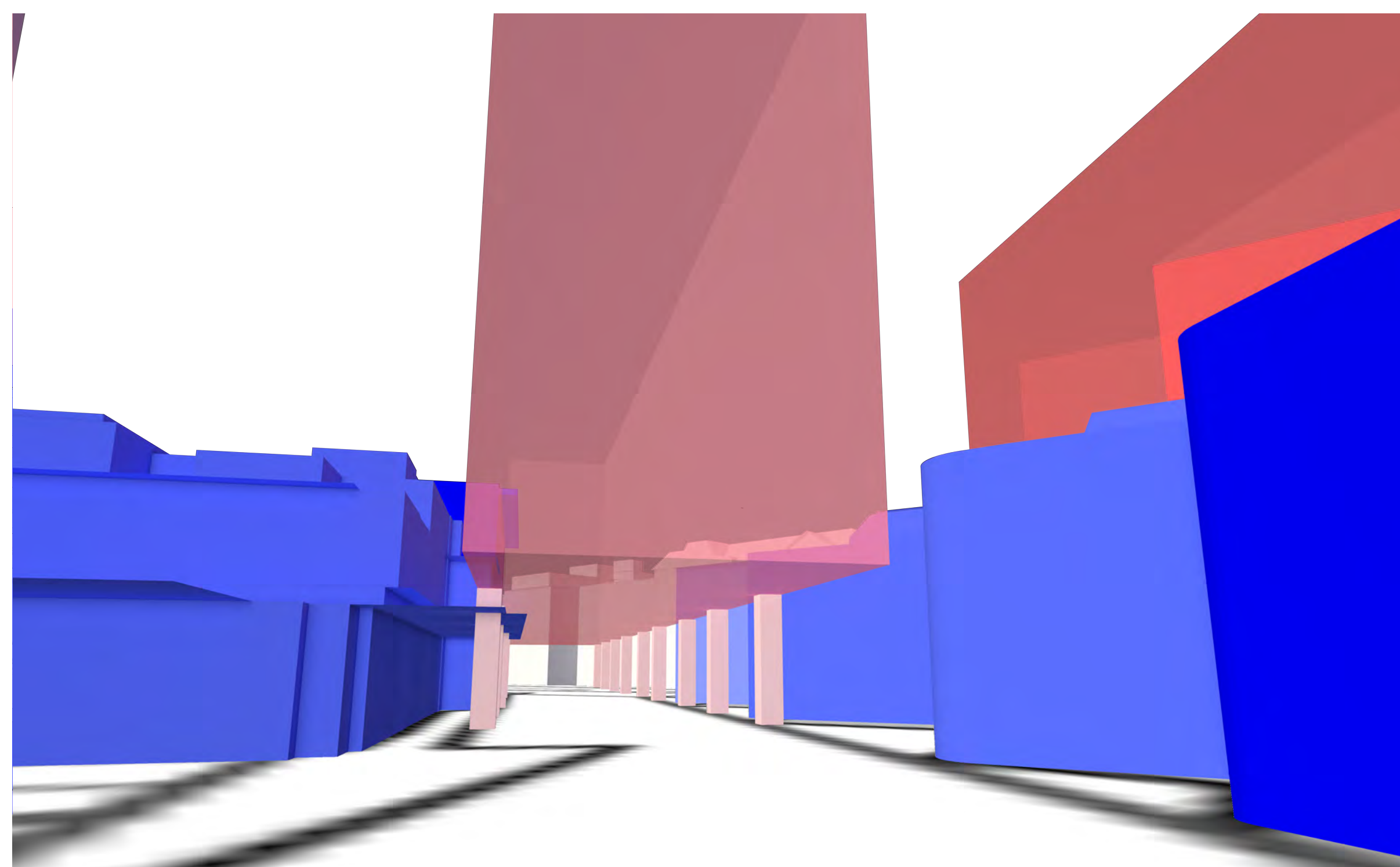
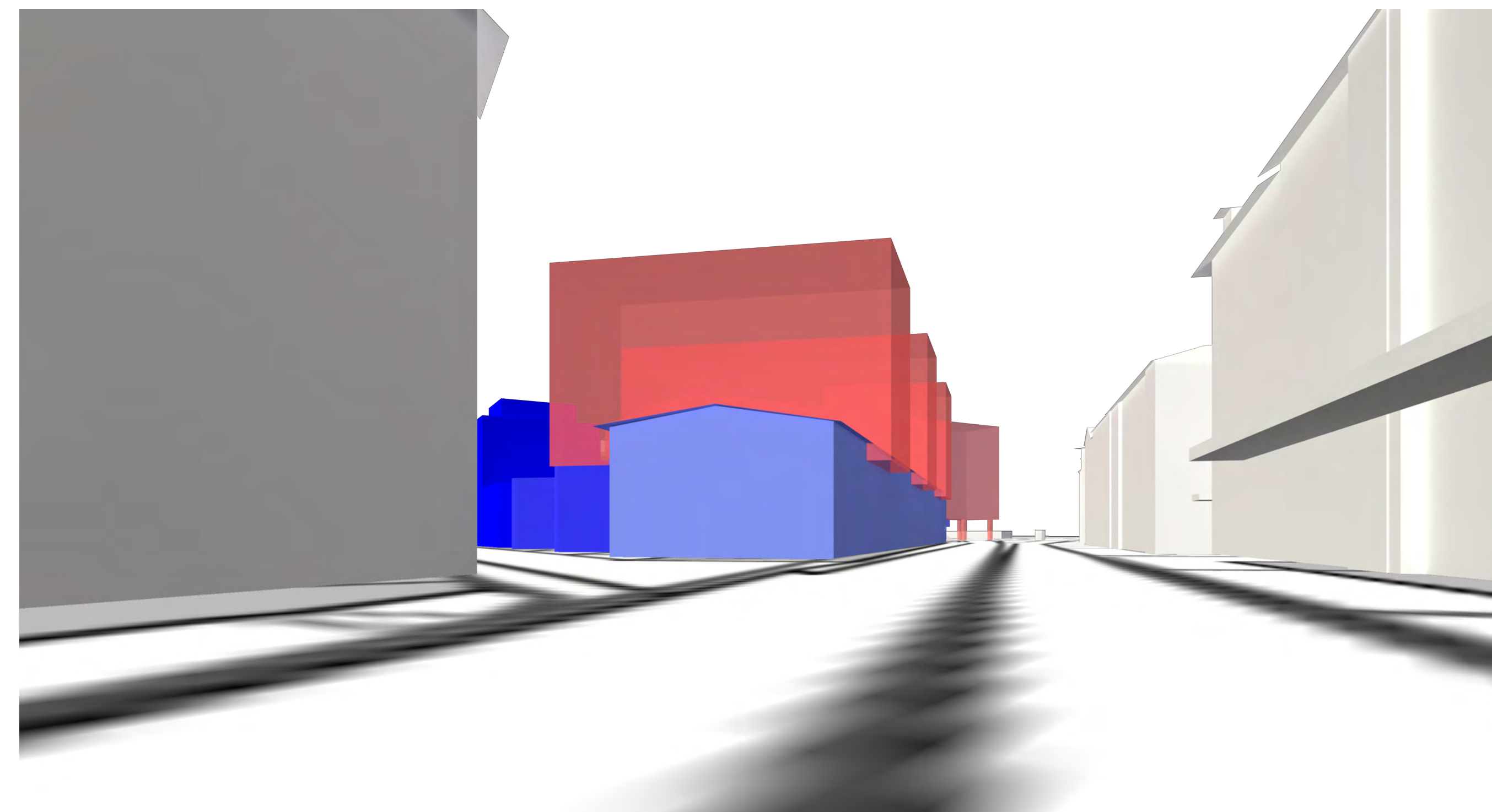
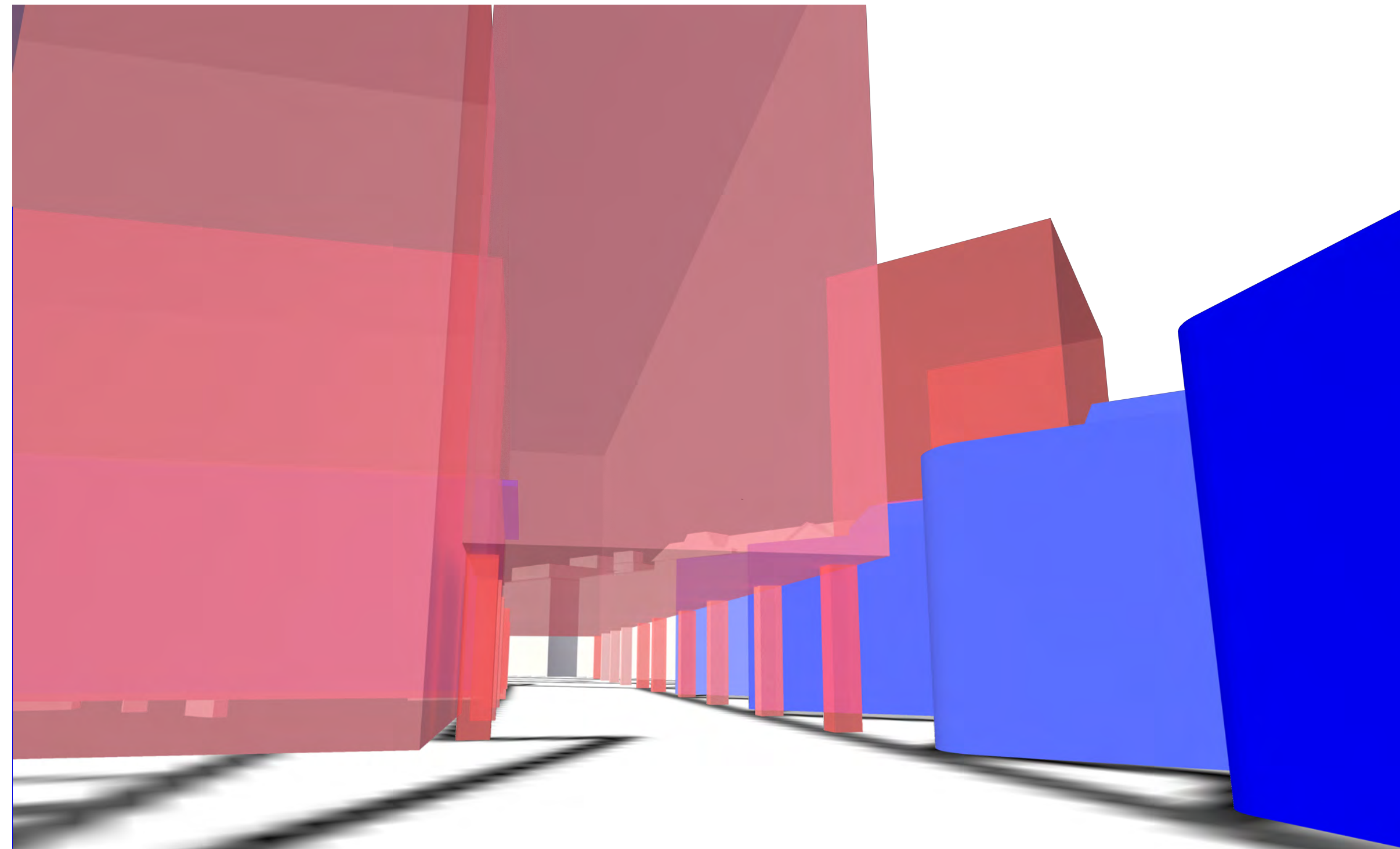
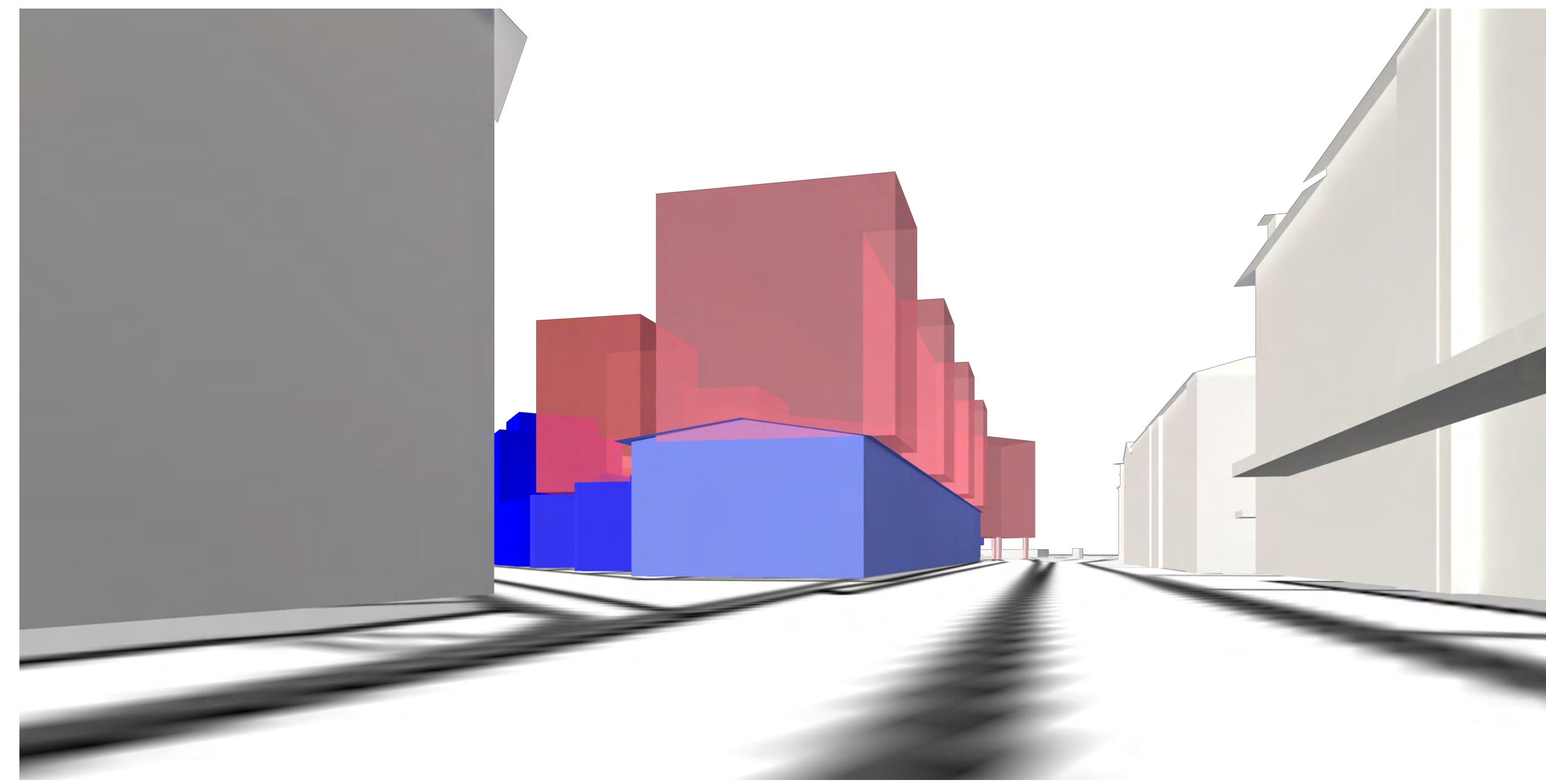
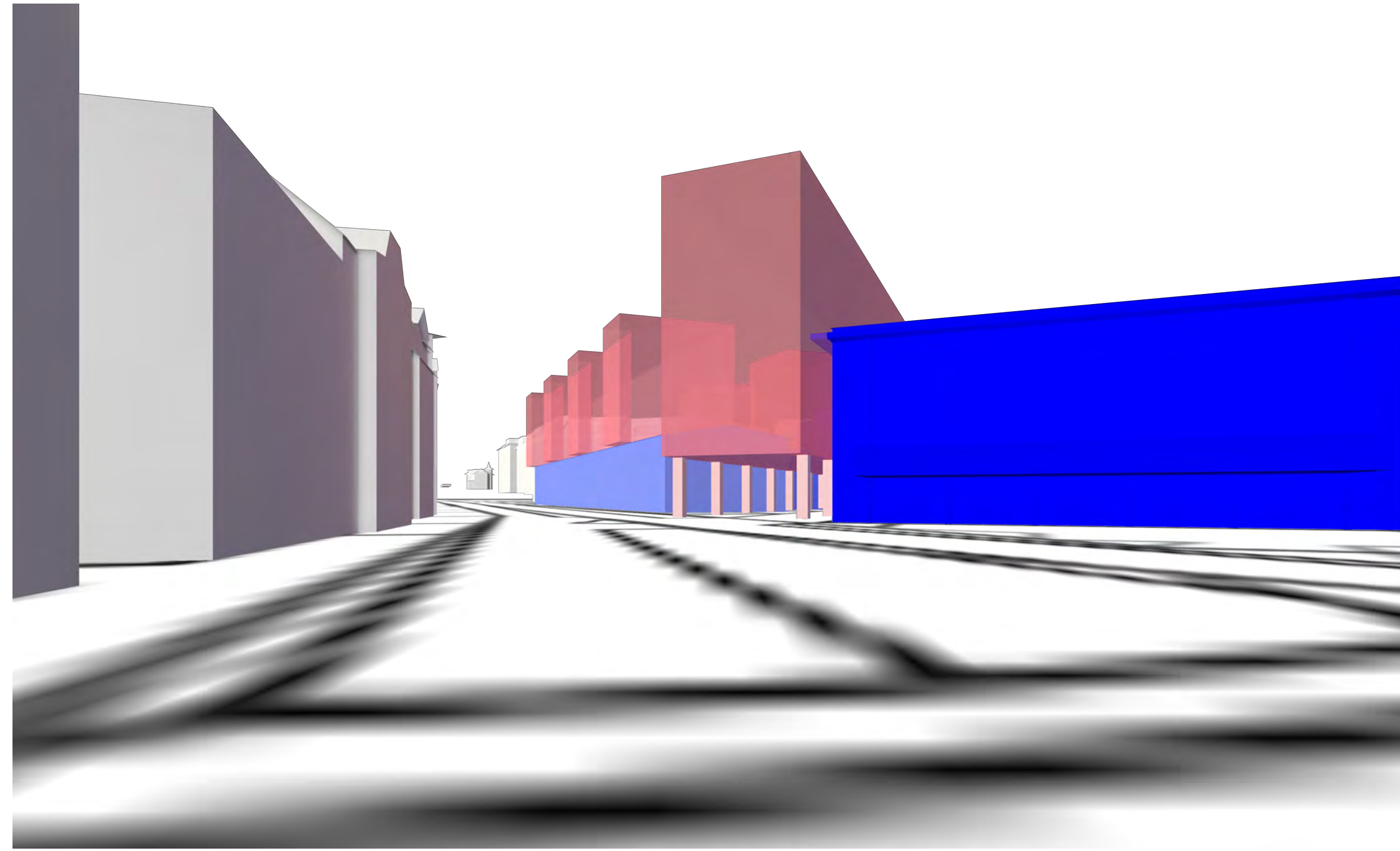
- Bestand
- Erweiterung

Masstab 1:750

# Prototypischer Städtebau



# Prototypischer Städtebau

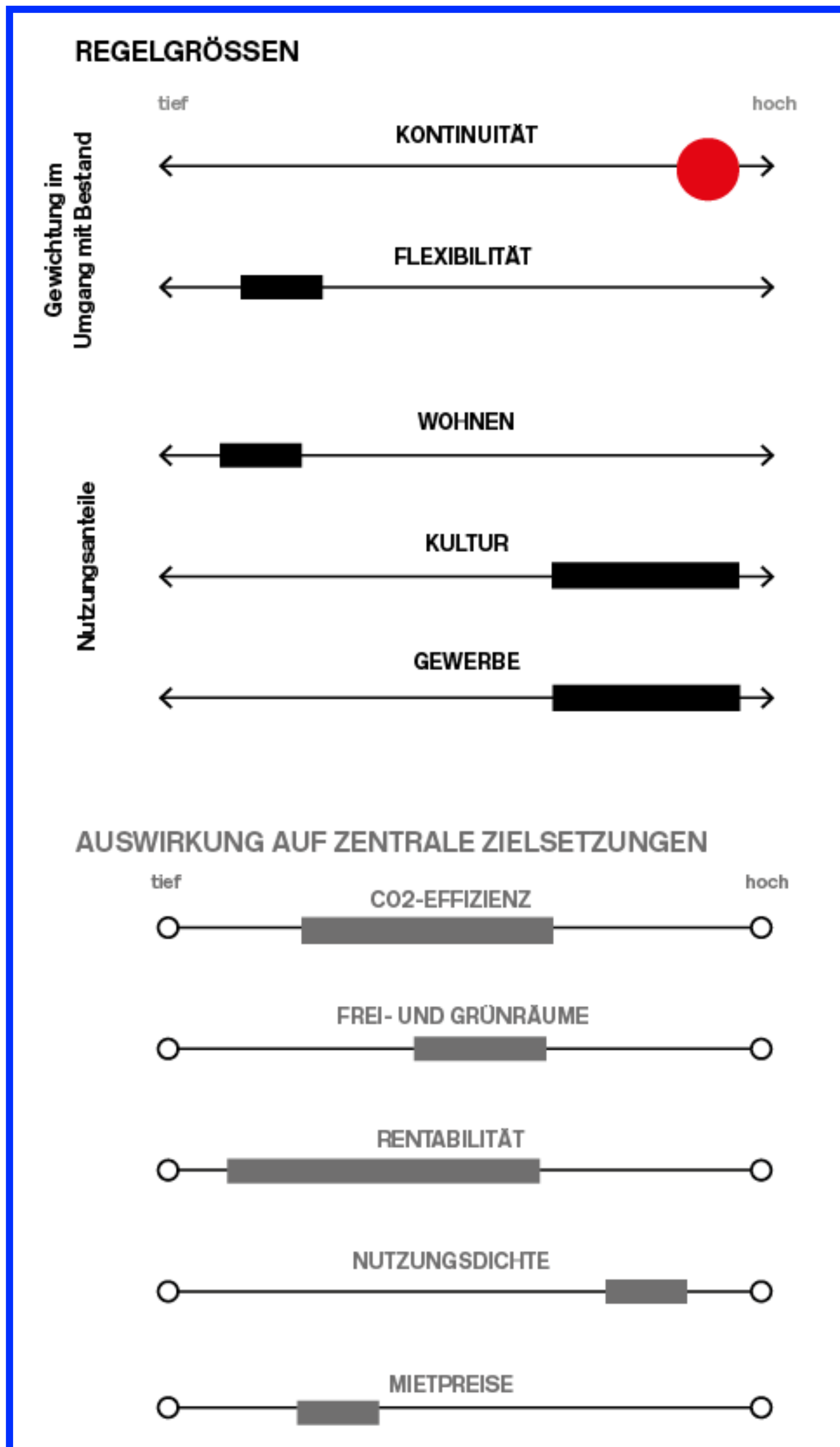


# Fragen + Diskussion

## THESE 1

### NEUBAD PLUS

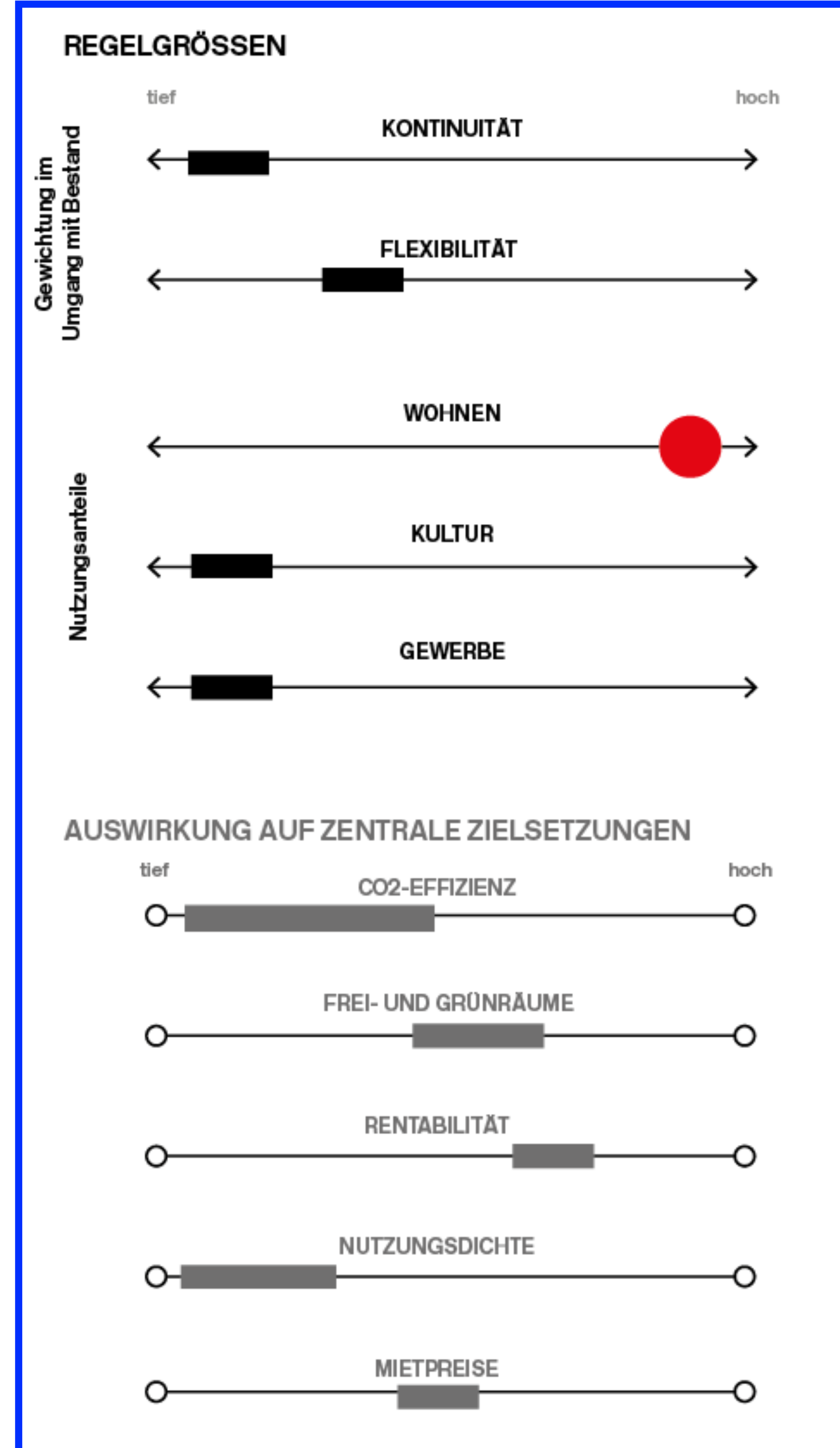
#### Der minimale Eingriff



## THESE 2

### WOHNINSEL

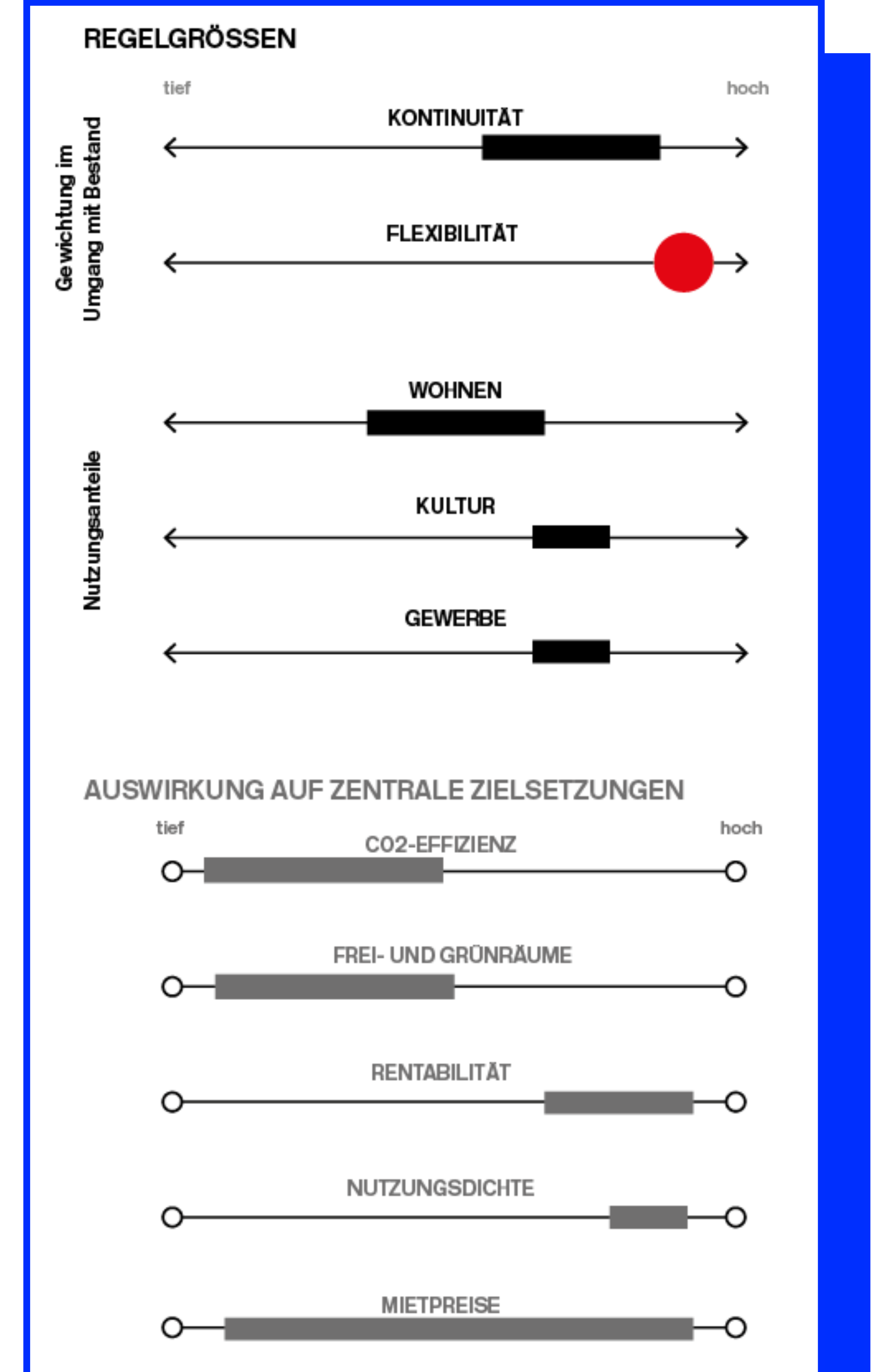
#### Die Überschreibung



## THESE 3

### WEITERWACHSEN

#### Das Palimpsest



# Fragen an das Begleitgremium

## Wohnbaupotenzial und 16%-Ziel:

Die bestehende Erwartung, dass eine grosse Zahl Wohnungen auf dem Perimeter realisiert werden kann (Stichwort 16%-Ziel), schränkt den Spielraum für andere Nutzungsszenarien ein. Ist es denkbar, hier in einem grösseren Betrachtungsperimeter zu argumentieren und Wohnraum an anderen Lagen, ev. auch ausserhalb der Gemeindegrenze (Luzern Süd) zu berücksichtigen? Welche Nutzungen soll die Stadt zentrumsnah abdecken, welche können peripher erfüllt werden?

## Werte zur CO<sub>2</sub>-Effizienz:

Welche verbindlichen Vorgaben bestehen zur CO<sub>2</sub>-Thematik? Können verbindliche Zielwerte im städtebaulichen Richtkonzept festgeschrieben werden?

## Etappierung + Rentabilisierung:

Gibt es eine Erwartung in Bezug auf den Zeithorizont, z.B. ab wann Baurechtszinsen fliessen sollen? Wie offen ist man in Bezug auf den Transformationsprozess des Areals in Etappen (ggf. auch zu Lasten von einer raschen Rentabilisierung der Grundstücke)? Ist es denkbar, dass die Stadt ein Teil des Areals nicht im Baurecht abgibt (sondern selbst investiert in Sanierung/Umbau/Aufstockung und vermietet)?

## Freiraum:

Ist es vorstellbar, über die Sperrung für den Verkehr hinaus eine grossflächige Entsiegelung der untergenutzten Verkehrsflächen anzustreben, um bspw. einen zusammenhängenden Grünraum zu entwickeln?

**Dialogverfahren**

**Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse**

# **Workshop 1**

**07.02.2025**

**toblergmür, Ort für Landschaftsarchitektur, HVDM, Sonara**

# **Analysen**

Planungsgrundlagen

Stadtraumanalyse

Freiraumpotentiale

# **Thesen mit Freiraumgerüst**

These S

These M

These L

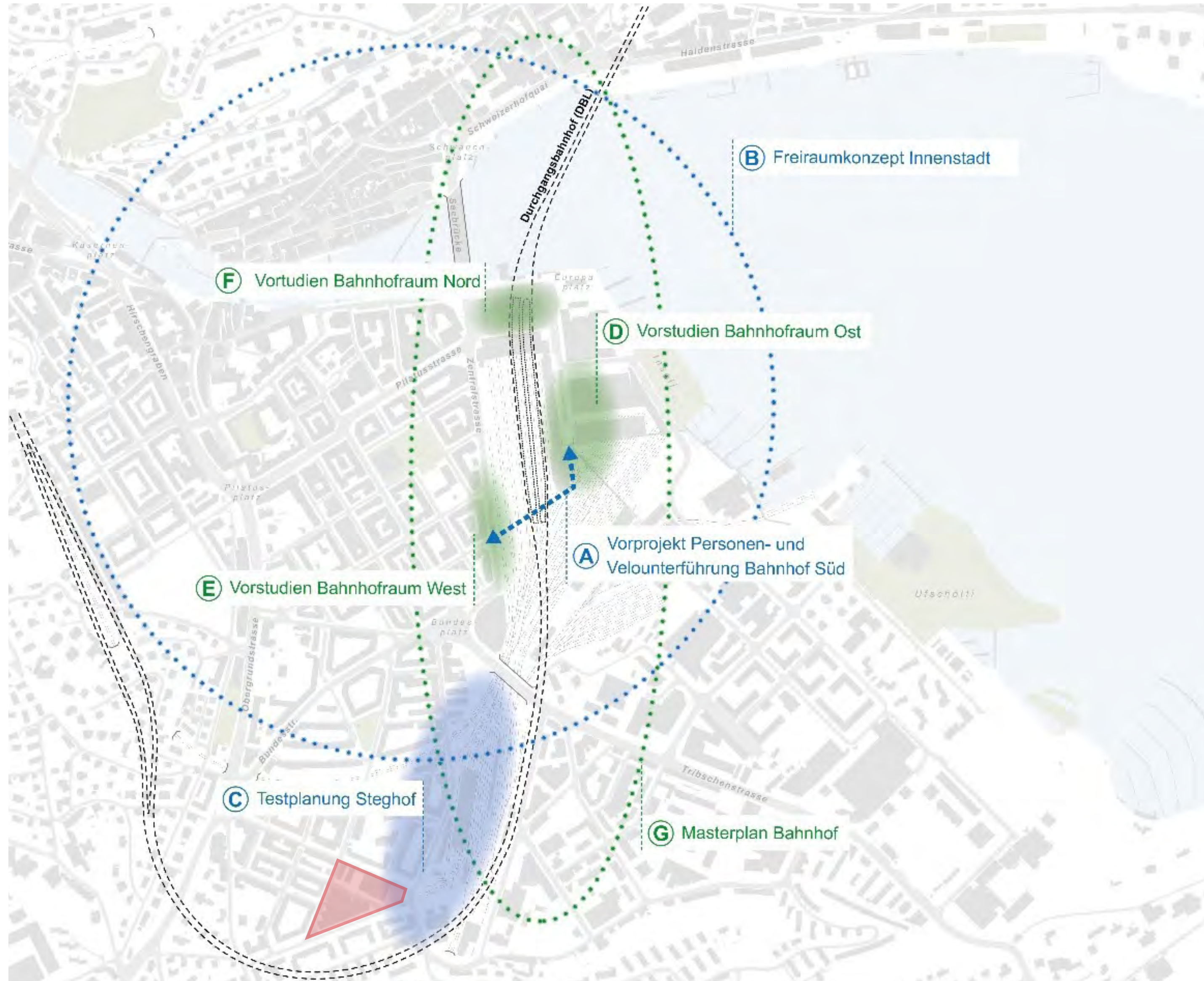
# **Synthese**

# Planungsgrundlagen

- Areal am Freigleis und Steghof
- Geprägt durch Topographie und Gleisräume
- Scharnier zwischen Neustadt, Voltastrasse und Unterlachen



# Planungsgrundlagen



- **Aktueller Stand?**
- **Gab/gibt es Erkenntnisse aus der Testplanung Stegghof?**
- **Gibt es ein Freiraumkonzept für Quartier Neustadt/Voltastrasse?**



**Kommunaler Richtplan Fussverkehr**

Quelle: Stadt Luzern, 2023



**Velonetzplan**

Quelle: Stadt Luzern, 2023

# Planungsgrundlagen Richtpläne

- **Städtische Anbindung**
- **Geplanter Gleisübergang Steghof**
- **Schnellroute entlang Freigleis**

# Planungsgrundlagen

zb Die Zentralbahn.

Verkehrsverbund  
Luzern

Verkehrsplanung  
Raumentwicklung  
Beratung  
Analysen  
Konzepte  
mrs

Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestellen

Luzern Steghof und Horw See



**S-Bahn-Station Steghof + Freigleisverlängerung**

Quelle: Stadt Luzern, 2024



**Empfehlung Bericht:** „Die Bahnhaltestelle Luzern Steghof weist trotz der Nähe zum Hauptbahnhof Luzern ein eindrückliches Erschliessungs- und Fahrgastpotenzial aus [...] Es wird empfohlen, die Planung für die Haltestelle Luzern Steghof weiter zu verfolgen und in die Planung des nächsten Bahn-Ausbauschnittes zu integrieren.“

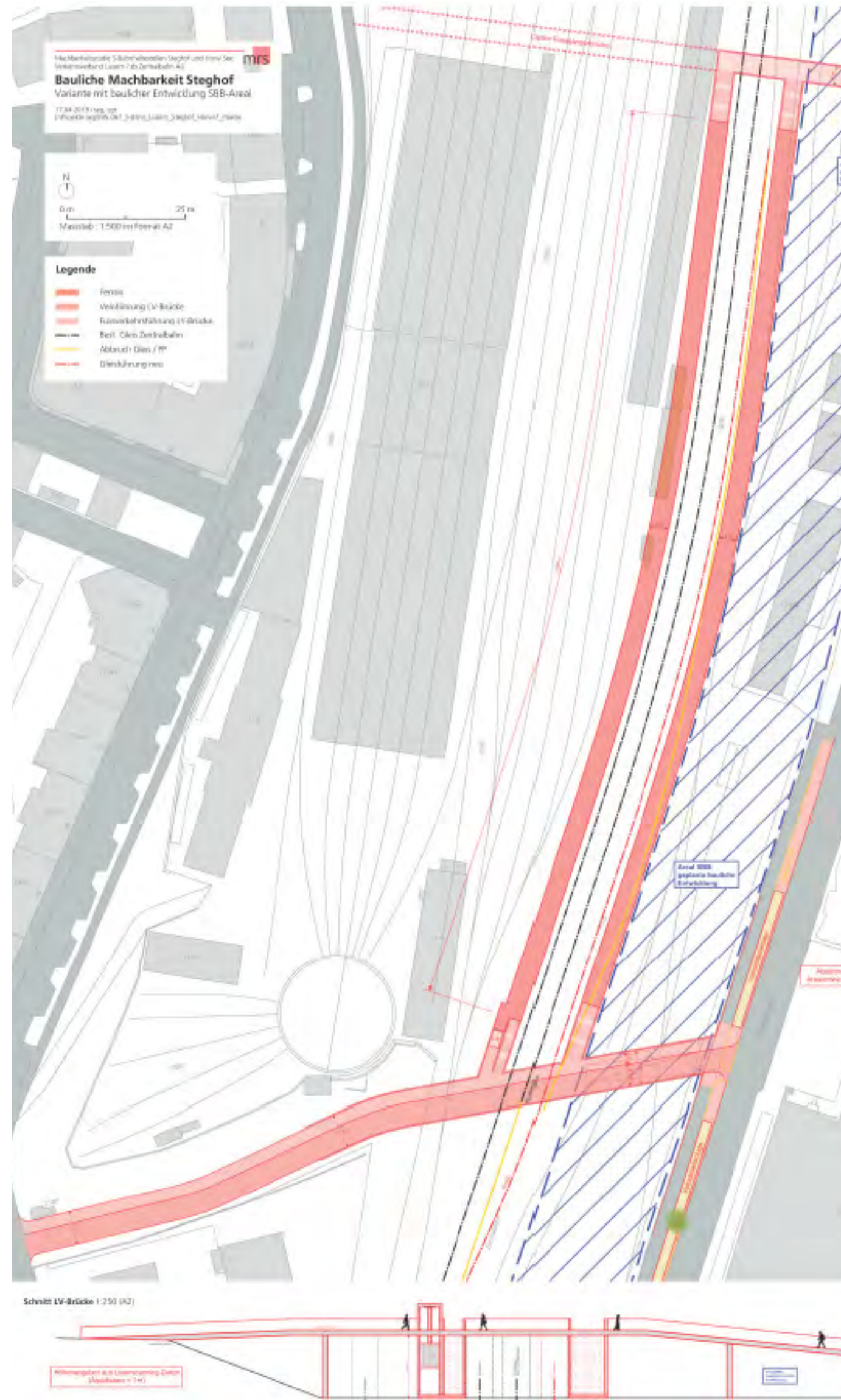
**Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestelle**

Quelle: Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestelle, 2019

- S-Bahnhaltestelle Steghof
- Freigleisverlängerung
- Aktueller Stand?

# Planungsgrundlagen

- S-Bahnhaltestelle Steghof
- Aktueller Stand?



**Situation V1**  
Quelle: Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestelle, 2019



**Situation V2**  
Quelle: Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestelle, 2019

Die Zentralbahn.  
Verkehrsverbund  
Luzern

mrs

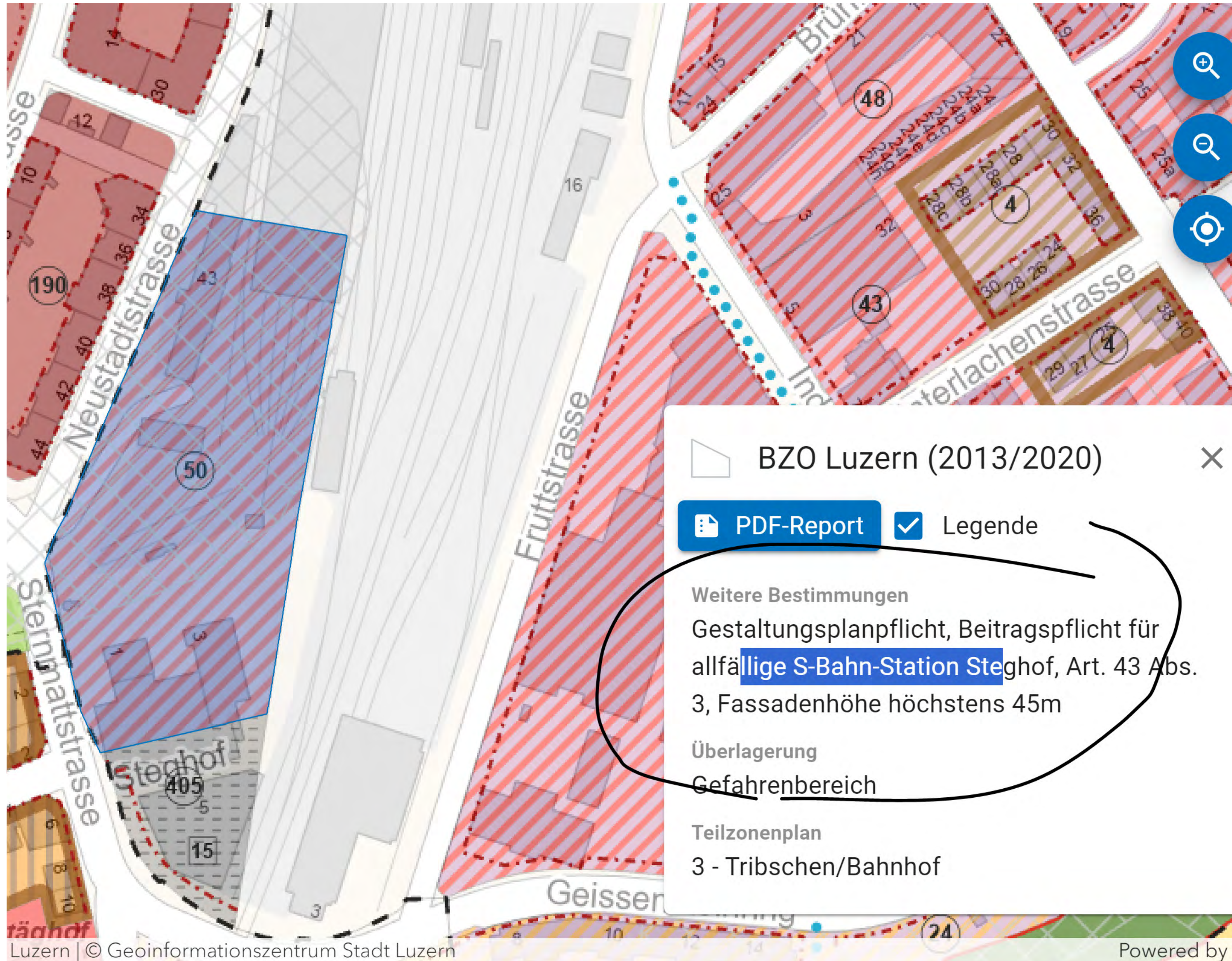
Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestellen  
Luzern Steghof und Horw See



**Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestelle**  
Quelle: Machbarkeitsstudie S-Bahnhaltestelle, 2019

# Planungsgrundlagen

- Was sind nun die Rahmenbedingungen fürs Areal?



Luzern | © Geoinformationszentrum Stadt Luzern

Powered by E

**BZO Luzern mit S-Bahn-Station Steghof**

Quelle: BZO Luzern, 2020

# Planungsgrundlagen

- EWL-Areal (3x Ja 2024)
- Anbindung über Steghof
- Freigleisverlängerung



**Situation EWL-Areal**  
Quelle: ewl-areal.ch, 2019

<b>1</b> Bach	<b>2.1</b> Hektar	<b>58</b> gepflanzte Bäume	<b>400</b> Bewohner*innen	<b>600</b> Arbeitsplätze
------------------	----------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------

**Projekt in Zahlen**  
Quelle: ewl-areal.ch



# Planungsgrundlagen

- Gibt es Kenntnisse über Stand des SBB Projektes?
- Was sind die Abhängigkeiten und Zusammenhänge mit Testplanung Steghof?

**SBB-Studie Steghofareal 2013 – Entwurf Andreas Rigert + Patrick Bisang Arch.**

Quelle: Machbarkeitsstudie Arealentwicklung Biregg und Kleinmatt, 2015

# Planungsgrundlagen

## 2.4 WORKSHOPRESULTATE DER EINZELNEN THEMENTISCHE

### 2.4.1 THEMENTISCH 1: KLEINMATT - STEGHOF, NEUBAD, FEUERWEHR, LABORATORIUM, GLEISGARTEN

Verfassende: Fabian Rieder, Nathalie Brunner – Netzwerk Neubad

#### AUSGANGSLAGE

Im Herbst 2023 feiert die Zwischennutzung **Netzwerk Neubad** ihr zehnjähriges Bestehen. Innerhalb dieser zehn Jahre hat sich das Netzwerk **Neubad als wichtiger Kultur- und Begegnungsort** im Quartier Neustadt / Voltastrasse etabliert. Die Zwischennutzung Neubad wird noch einige Jahre bestehen, da eine allfällige Arealentwicklung mit den umliegenden Grundstücken / Gebäuden angedacht ist, welche wiederum weiteren Abhängigkeiten unterliegen.

In direkter Nachbarschaft zum Neubad befindet sich die Stadtluzerner **Feuerwehr**: Das ehemalige Tramdepot mit später ergänzten Bauten nutzen die Feuerwehr sowie der Zivilschutz. Für beide Organisationen ist ein neuer Standort auf dem heutigen Stammareal der ewl (Energie Wasser Luzern) geplant. Die Planung auf dem ewl-Areal ist zurzeit aufgrund von zusätzlichen Kosten blockiert.



Abb. Historische Aufnahme des Transformatorgebäude / Quelle: unbekannt

Das **Laboratorium** ist eine Zwischennutzung des ehemaligen ewl-Kommandogebäudes an der Sternmattstrasse. Bis Ende Juni 2023 waren für einige Jahre ein Co-Working sowie ein öffentlich zugänglicher Veranstaltungsraum eingemietet. Nach der Zwischennutzung geht das Gebäude, welches direkt an den Gleisgarten grenzt, zurück an die ewl. **Über konkrete weitere Nutzungen ist aktuell nichts bekannt. Weiter finden sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus sowie unter einer ausdruckslosen Zweckbau-Verkleidung das historische Transformatorgebäude aus dem Jahre 1904-1905 von Karl Griot.** Das ewl-Areal Steghof ist als Hochhausstandort ausgewiesen und soll nach Fertigstellung des Projekts auf dem ewl-Stammareal – gemeinsam mit dem Areal der Feuerwehr und des Neubads – ebenfalls entwickelt werden.

#### FRAGESTELLUNGEN

Am Workshop wurde im ersten Teil die Leitfrage «Was wünsche ich mir künftig am Standort Kleinmatt – Steghof, Neubad, Feuerwehr, Laboratorium, Gleisgarten?» diskutiert. Weiter wurde die

#### Workshopresultate Thementische

Quelle: IG Kulturachse, Schlussbericht 2023

- **Nachnutzung ehem. Trafo**
- **Gemeinsame Betrachtung**



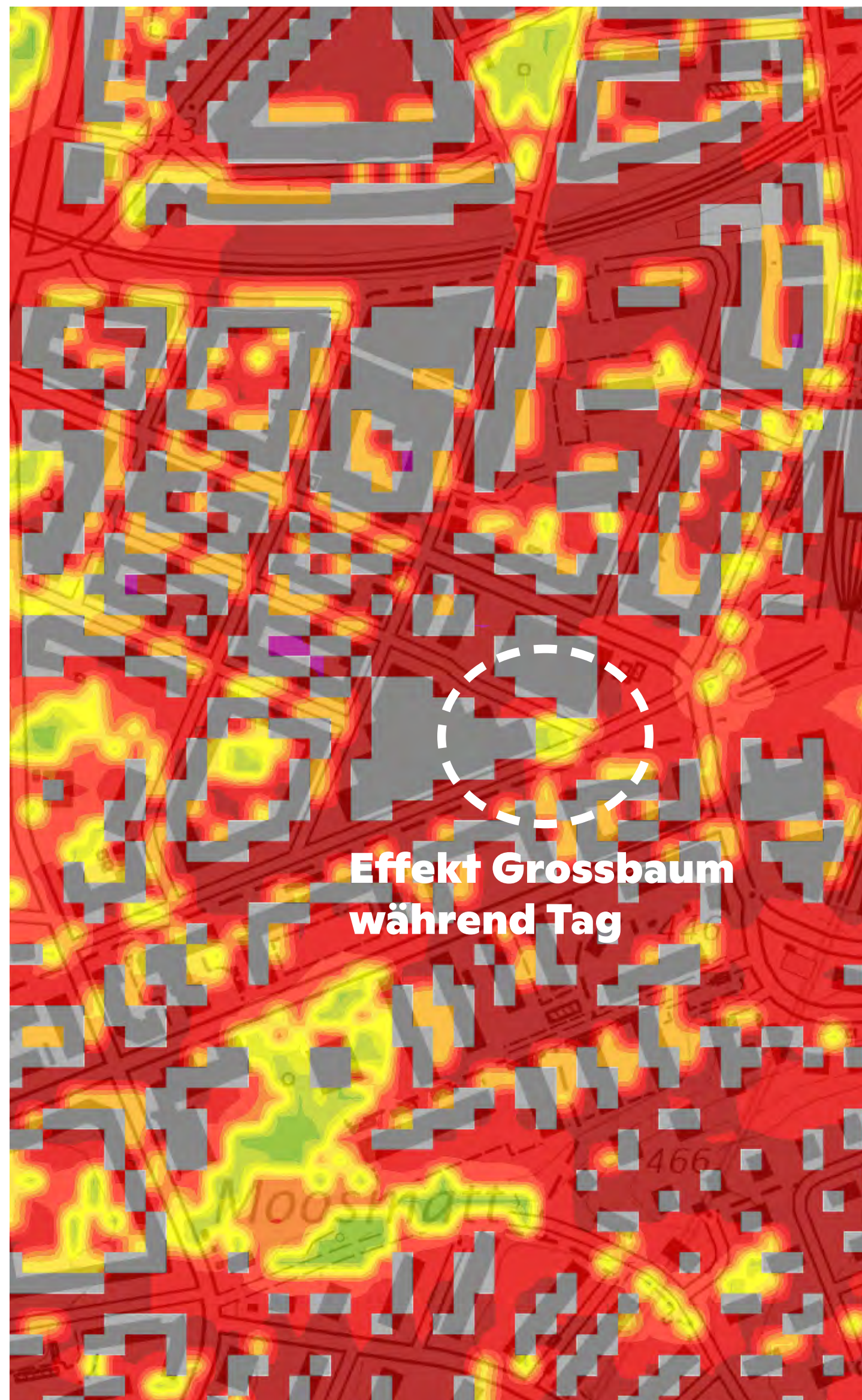
Situation heute

# Zwischenfazit

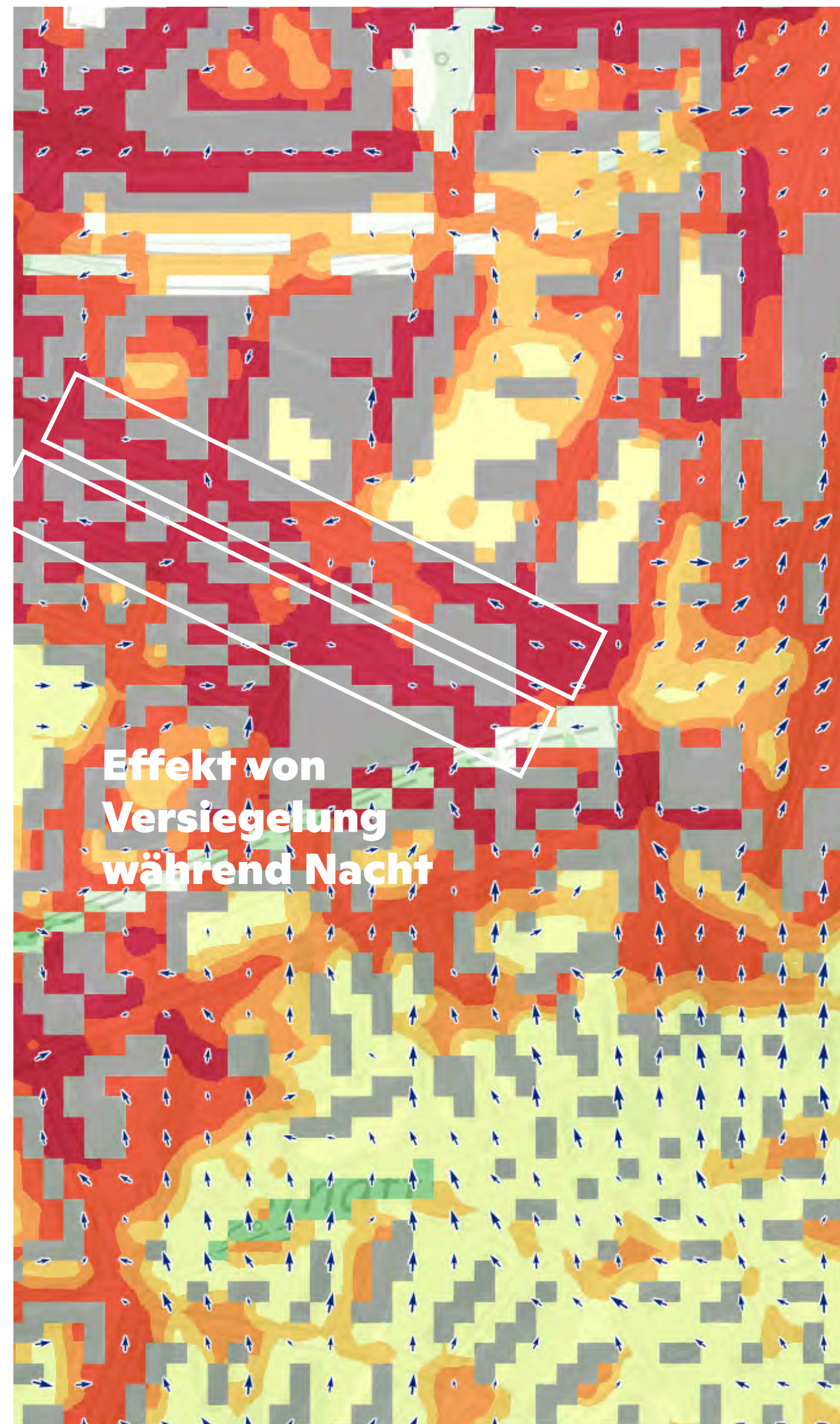
- **Was ist das Areal im Kontext dieser Entwicklungen?**
- **Städtebauliche Bedeutsamkeit des Areals und Abhängigkeiten mit anderen Planungen verstehen**
- **Was muss der Freiraum und das Areal in Zukunft leisten, was sind seine Potenziale?**

# Planungsgrundlagen Stadtklima

- **Starke Versiegelung**
- **Überhitzung Strassenräume**
- **Abkühlung während der Nacht nur bedingt möglich**



**Klimakarte Tag**  
Quelle: GIS Luzern



**Klimakarte Nacht**  
Quelle: GIS Luzern

# Planungsgrundlagen Stadtklima

- **Effektivste Massnahmen gegen Hitzeminderung in Städten: Baumpflanzung, Entsiegelung, offenen Wasserflächen**



**Luftbild mit Baumkataster Stadt Luzern**

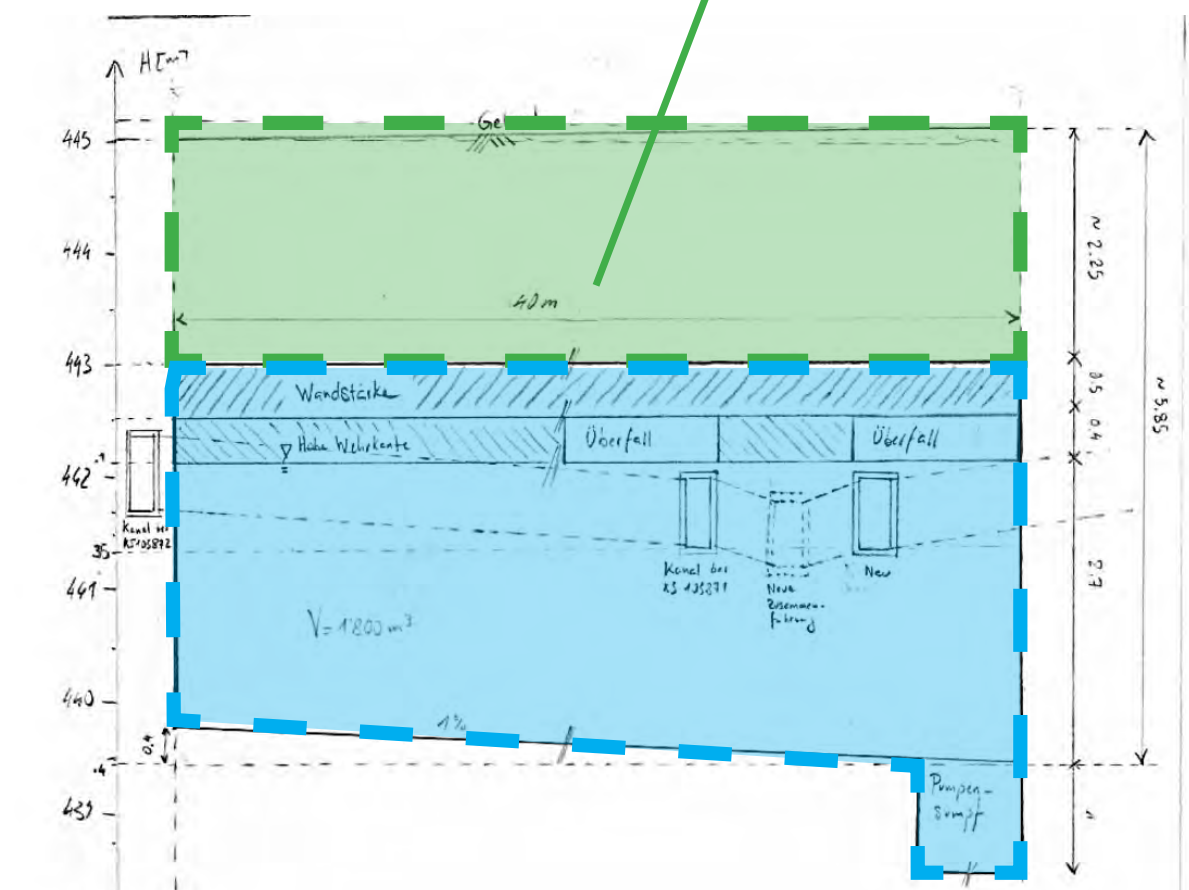
Quelle: GIS Stadt Luzern



# Planungsgrundlagen Retentionsbecken

- 3 Standorte für Retentionsbecken
- 1'800 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen

Genügend Aufbau für  
Pflanzungen, ca. 2.25m



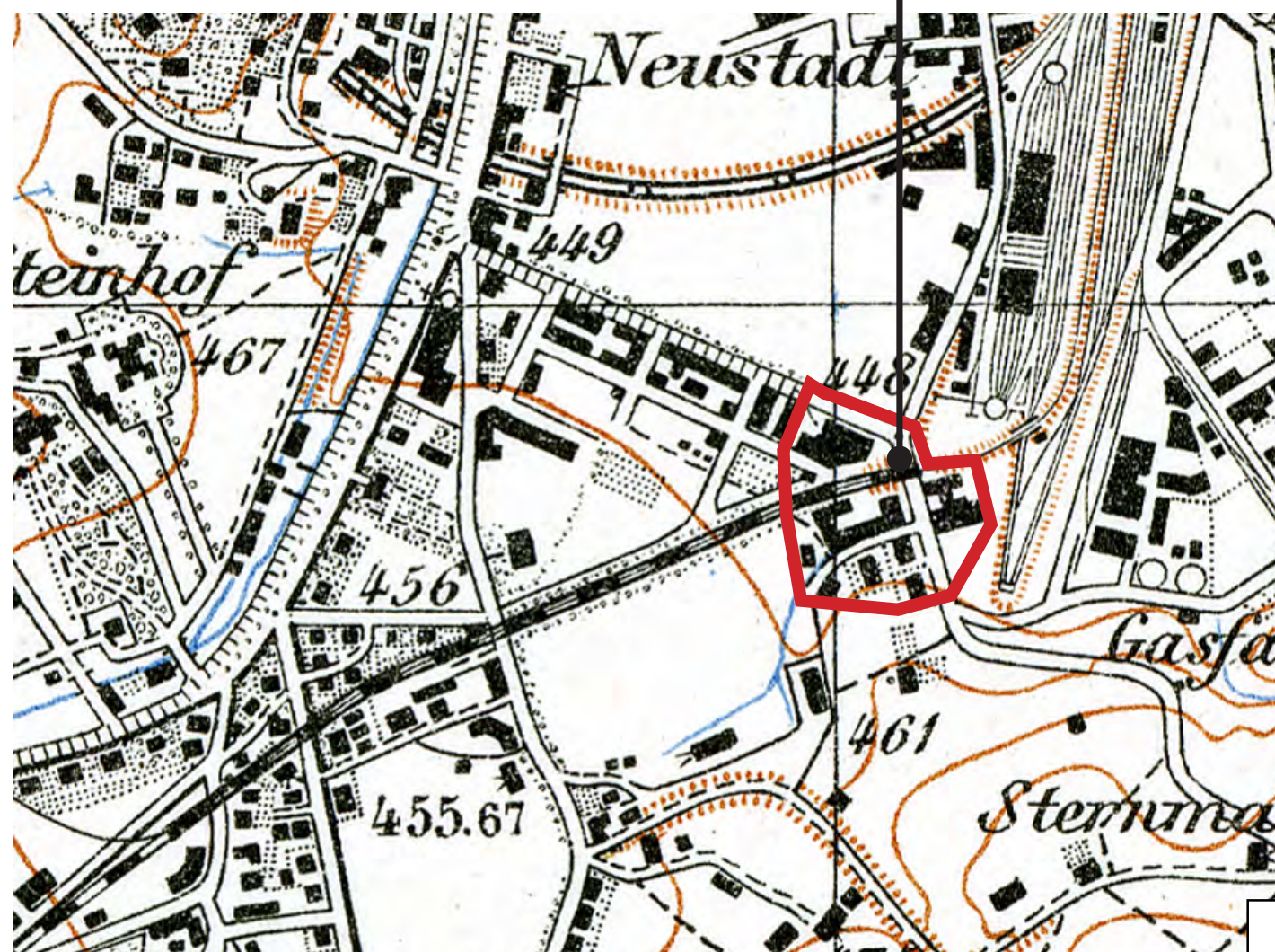
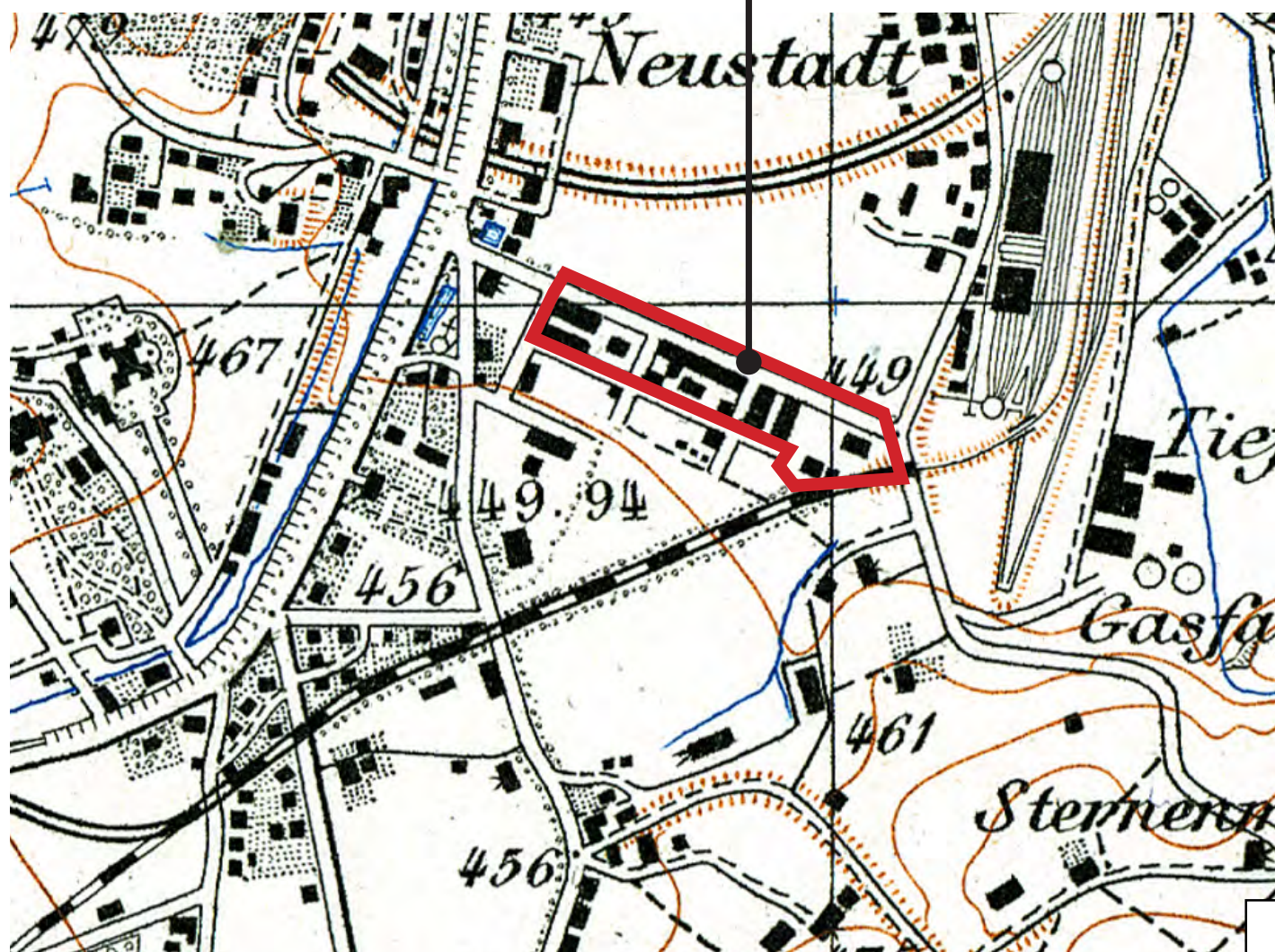
**Luftbild mit Evaluation Standorte Retentionsbecken**

Quelle: Holinger Vorprojekt techn. Bericht 2021

**Seenergiezentrale 2'200m<sup>2</sup>  
(über mehrere Stockwerke möglich)**

Bireggstrasse mit breiterem Querschnitt

Gefasste Bahnübergang Situation

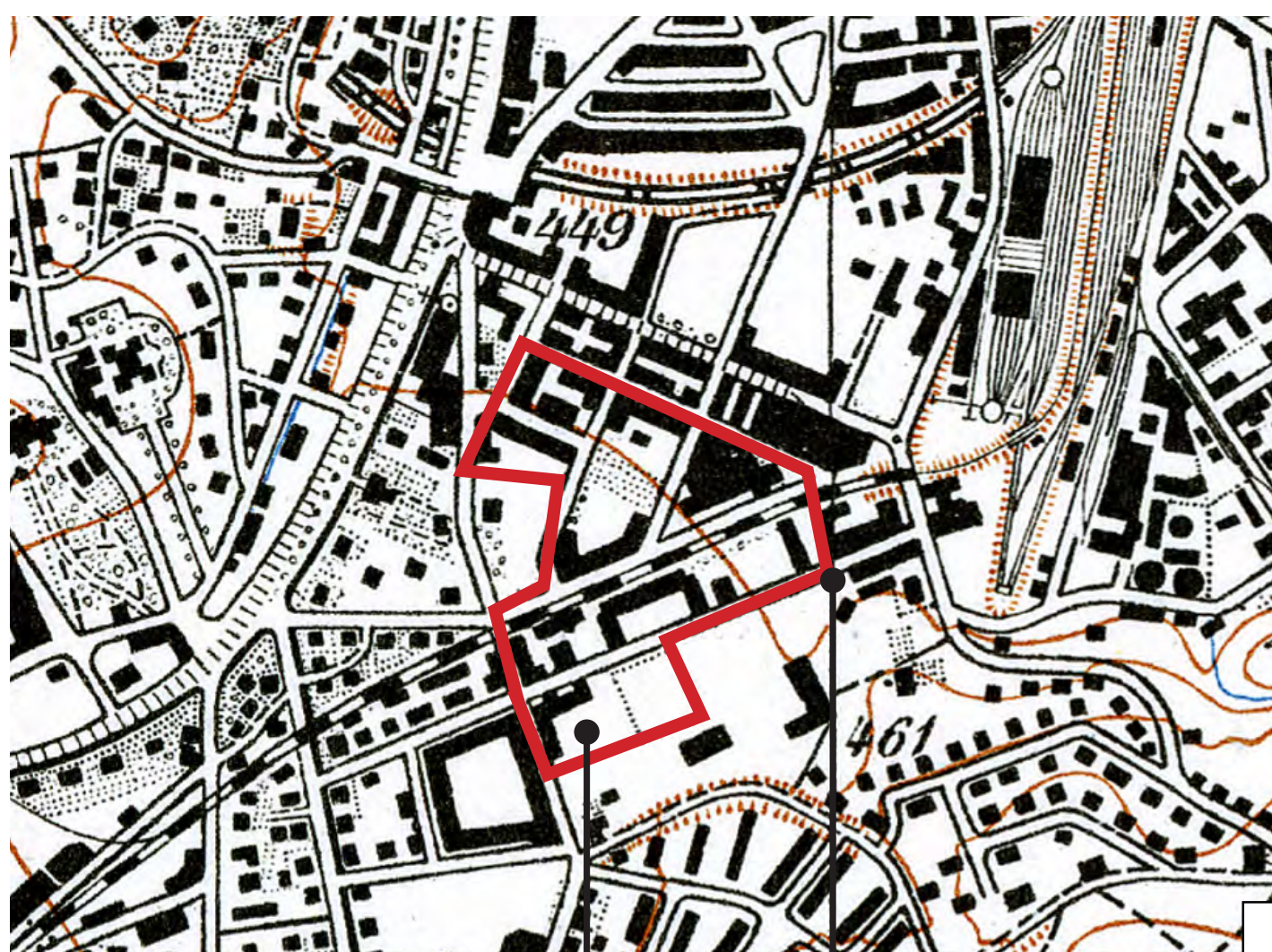


bis 1900

1900-1925

# Stadtraumanalyse

- Zeitliche Entwicklungen von Bebauungsclustern entlang Gleis



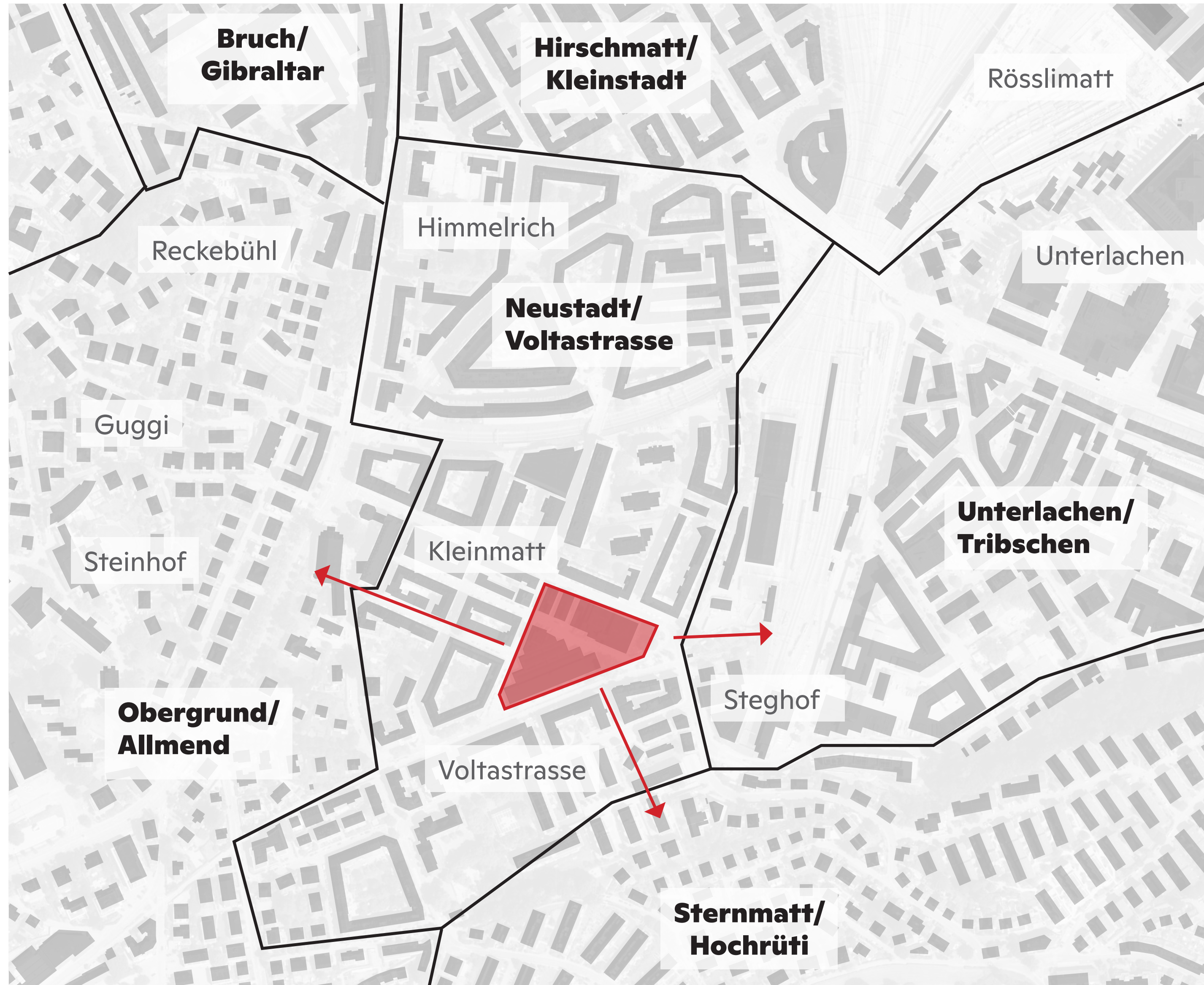
1925-1950

1950-1975

Schulanlage Moosmatt

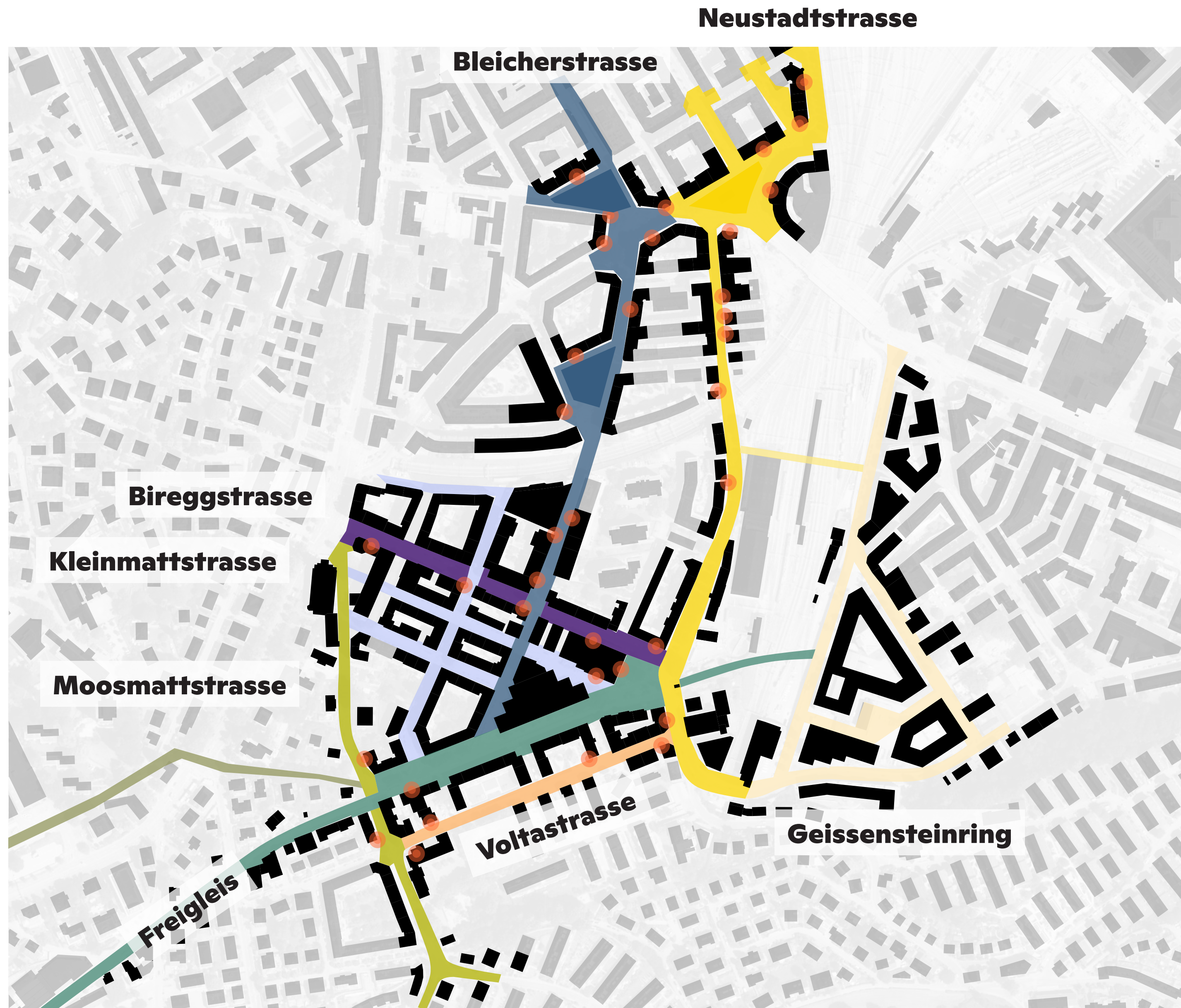
Orientierung an Voltastrasse

Lücken schliessen entlang Voltastrasse



# Stadtraumanalyse

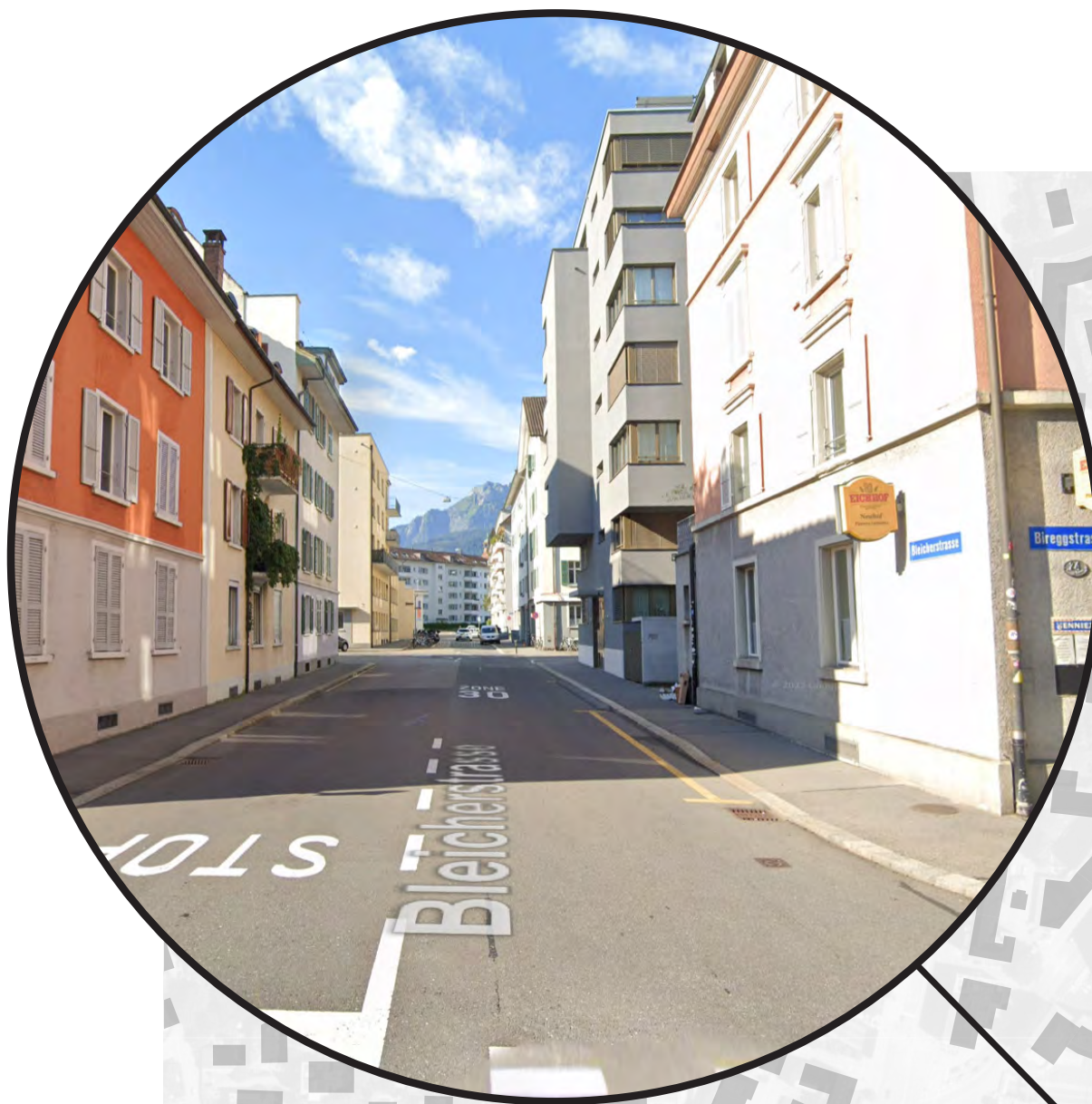
- **Zentrale Lage zwischen den Stadtquartieren**



# Stadttraumanalyse

- Anknüpfende Strassen- und Stadträume ums Neubad

# Stadtraumanalyse Bleicherstrasse

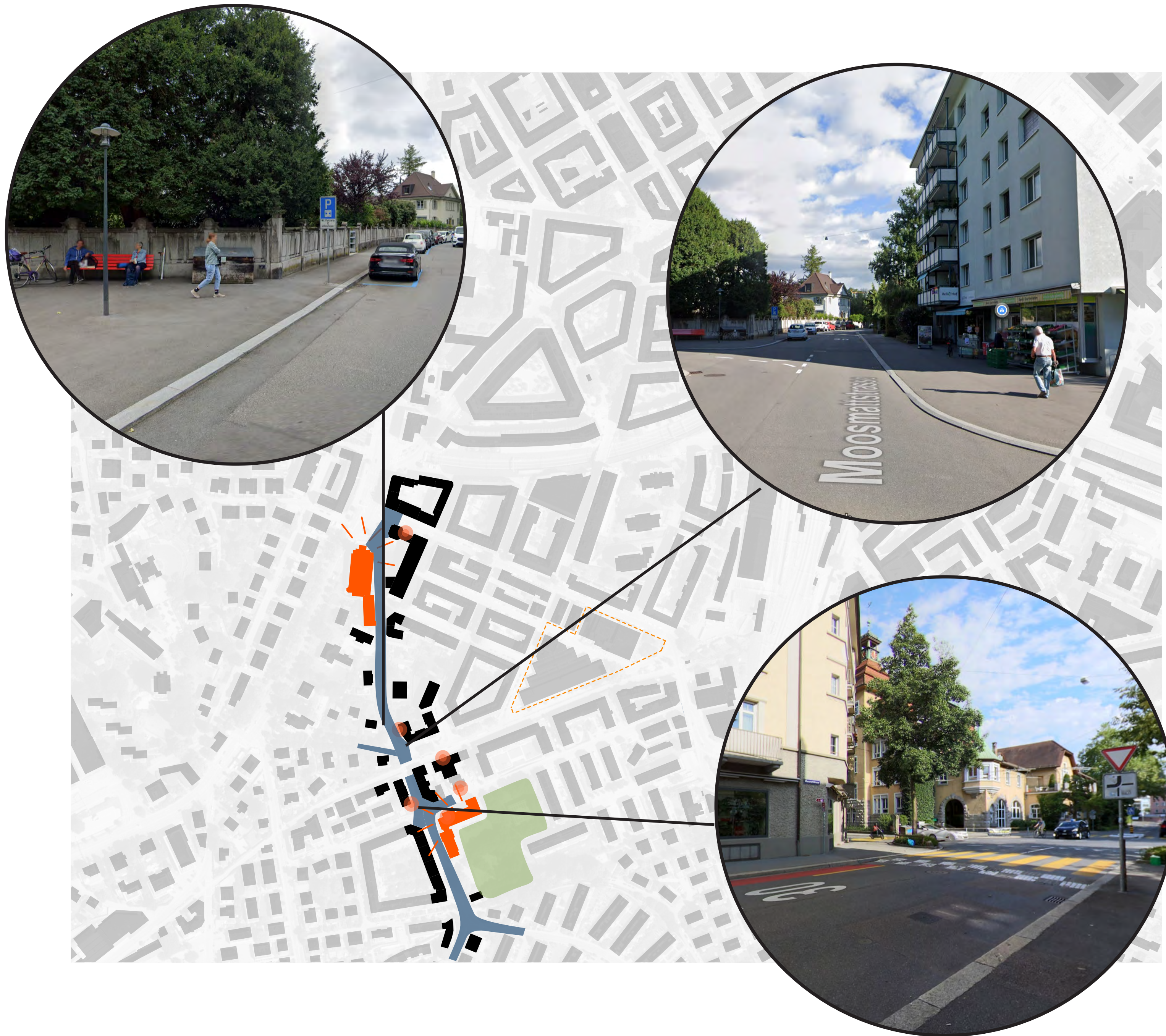


**Helvetiaplatz**



**Bleichergärtli**

# Stadtraumanalyse Moosmattstrasse



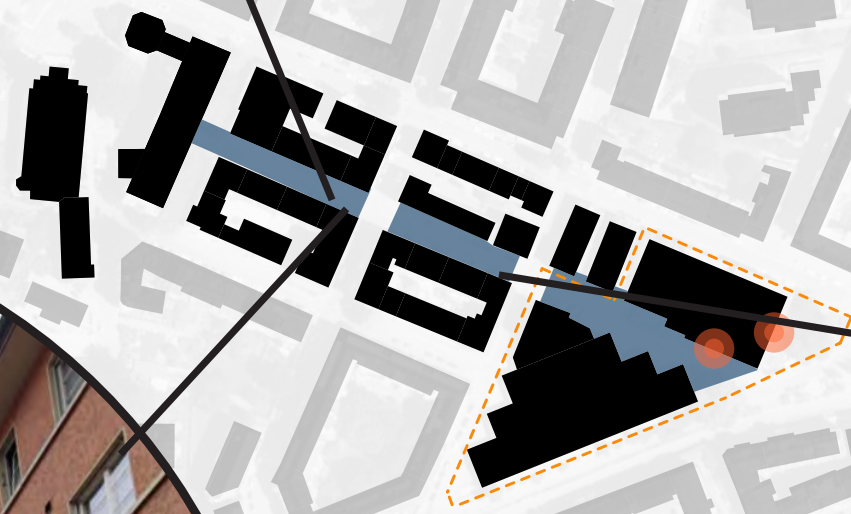
# Stadtraumanalyse Bireggstrasse



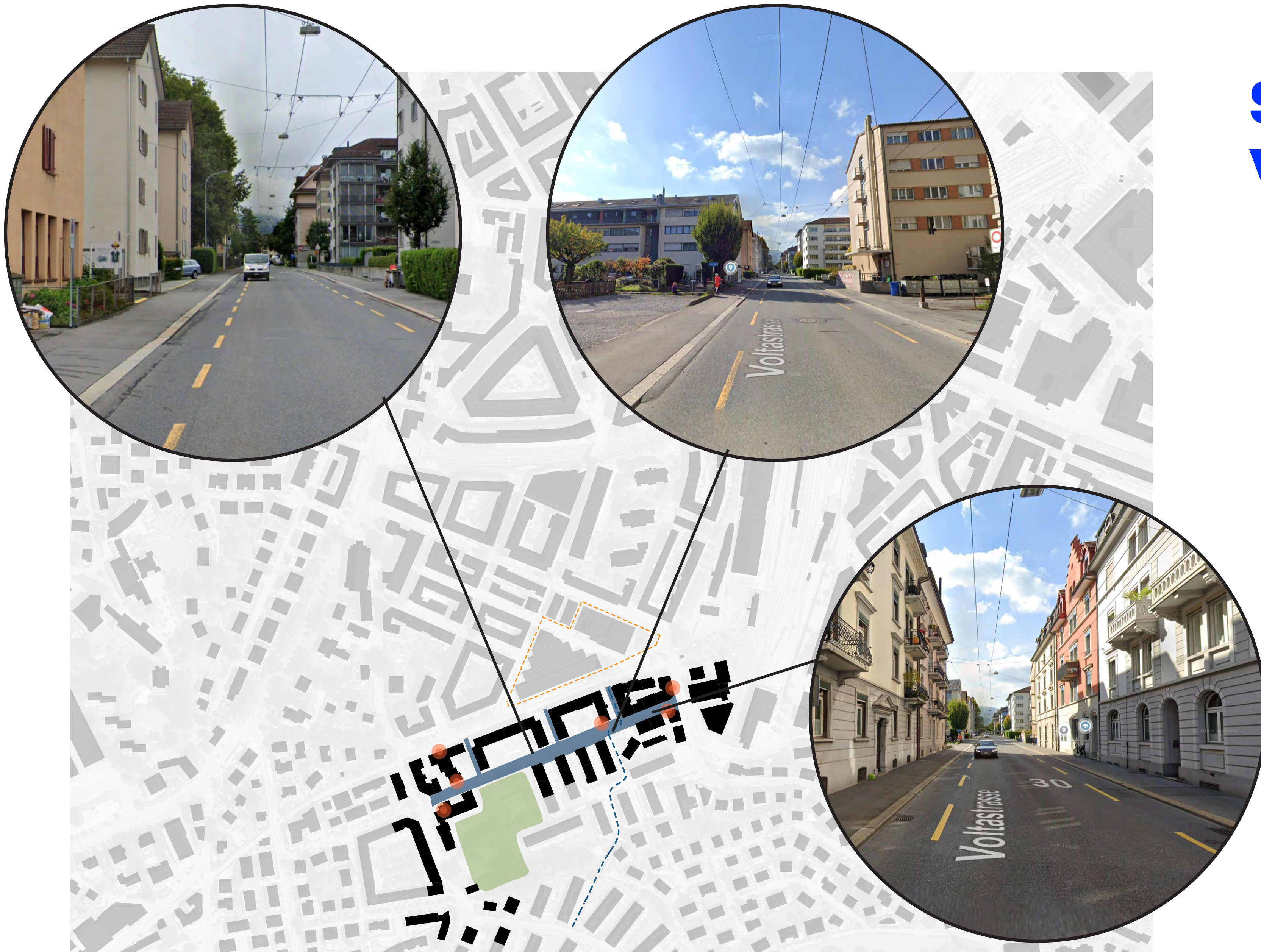
# Stadtraumanalyse Neustadtstrasse Anschluss Bahnhof



# Stadtraumanalyse Kleinmattstrasse



# Stadtraumanalyse Voltastrasse



**Langsamverbindung  
Steghofweg**

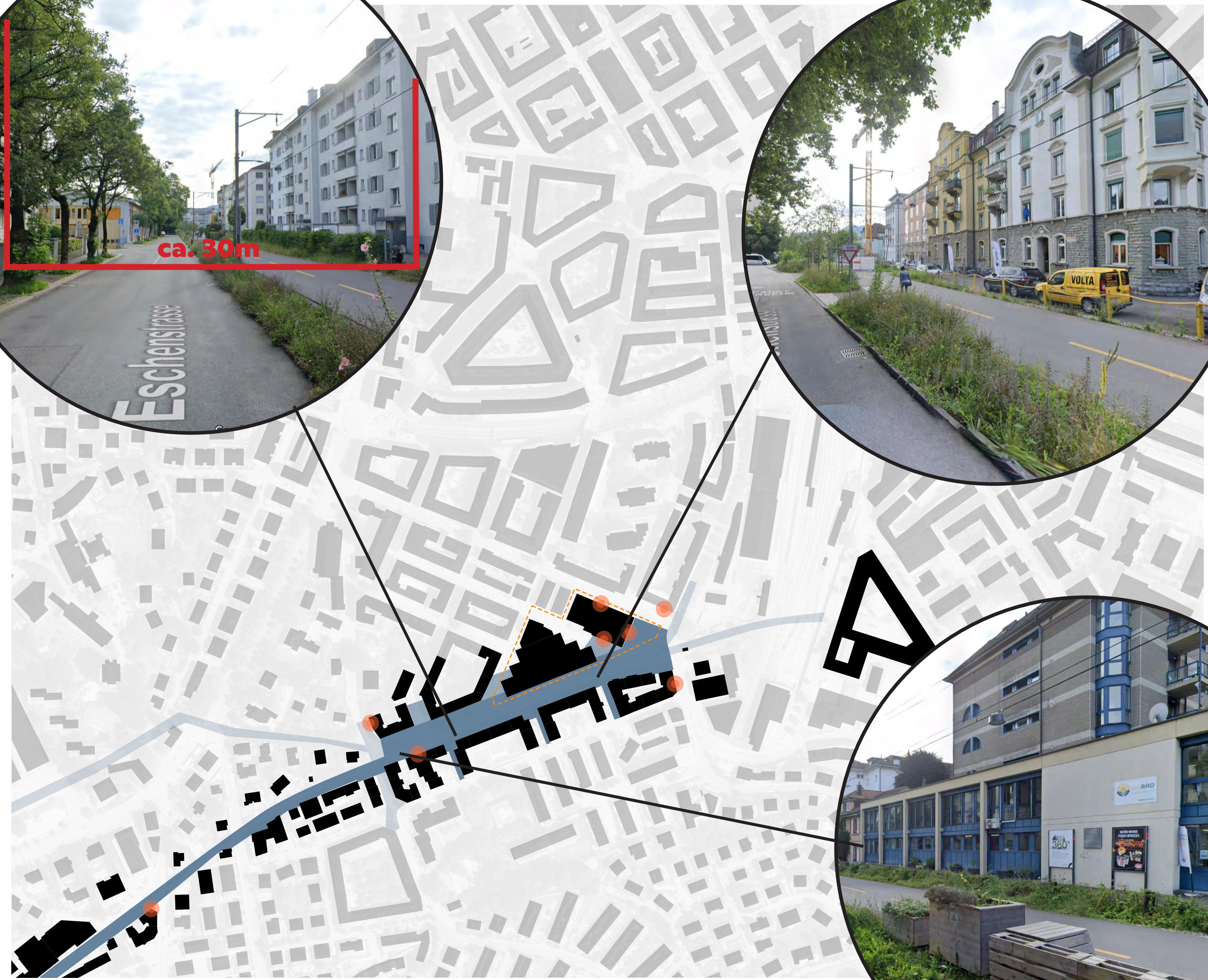
# Stadtraumanalyse Potenzial Freigleis



**Lindengarten (LU)**



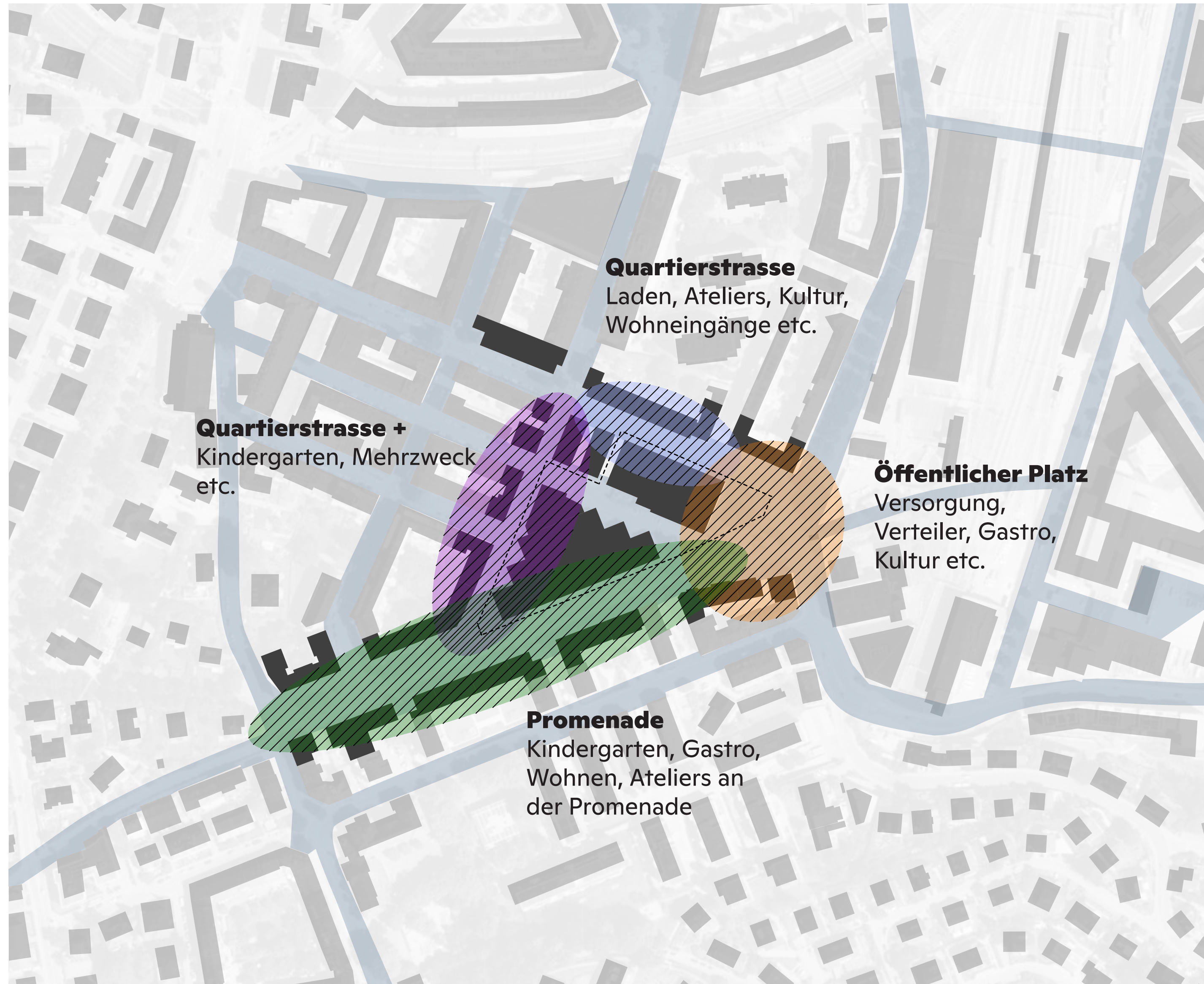
**Schwarztoranlage (BE)**





# Freiraumpotential Quartiersvernetzung

- Verbinden und Verknüpfen



# Freiraumpotential Schlussfolgerung Freiraumansprüche

- **Unterschiedliche Gesichter,  
unterschiedliche Anforderungen**



## Freiraumpotential Parkierung im Quartier

- Total PP = ca. 120
- Relativ wenig in Anbetracht der Einwohnerdichte



# Freiraumpotential Parkierung im Quartier

- Freiraumpotential Promenade ohne MIV (Auflösung „Doppelspurigkeit“)
- Umgestaltung Quartierstrassen in Spielstrassen mit Wendehammer





Autofrei= Feuerwehr, Anlieferung, Kurzzeit PP, Umzug etc.

# Freiraumpotential Parkierung im Quartier

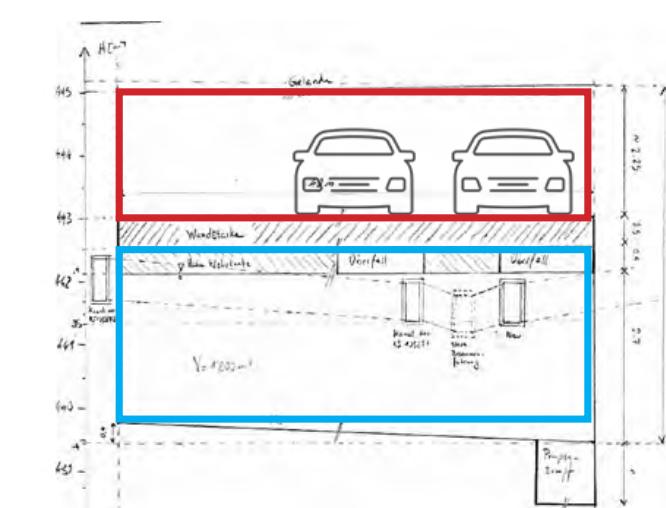
- Freiraumpotential „Superblock“
- Parkierung aufheben und Organisation in Quartierparkhaus



„Rückeroberung Strassenraum + Stadtklima“, Barcelona



„Rückeroberung Strassenraum + Stadtklima“, Barcelona



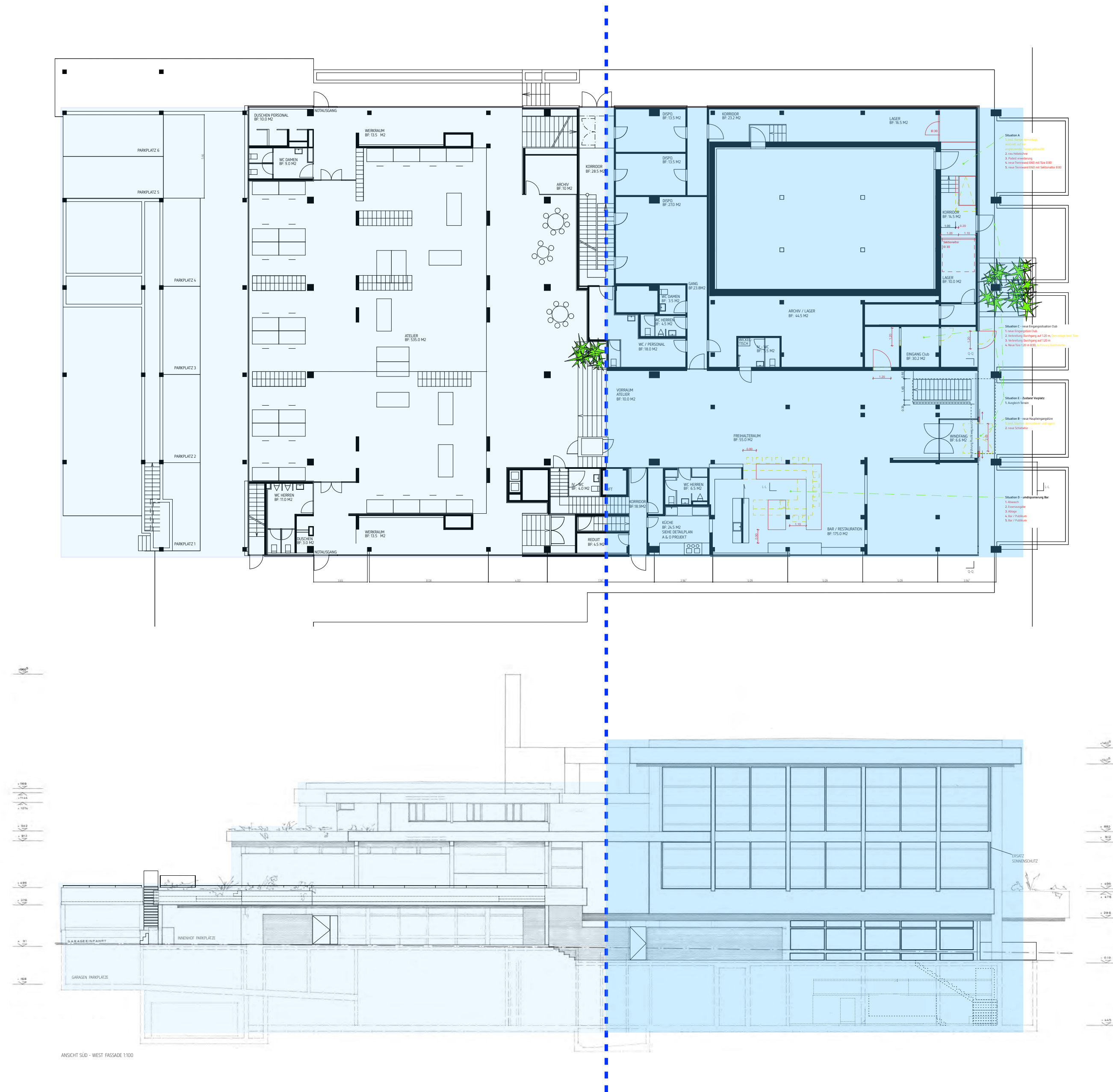
Idee: Becken unterhalb neuer TG?

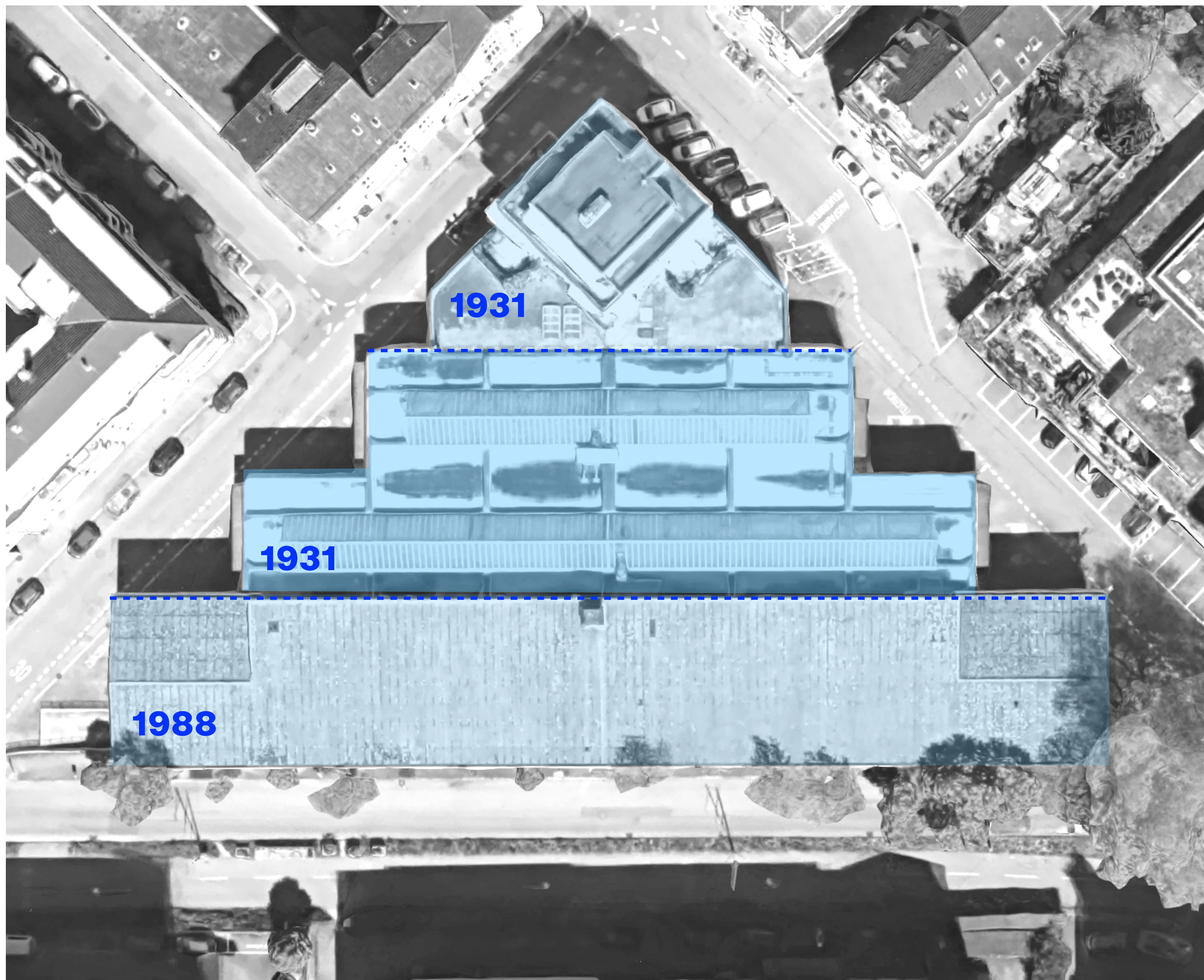


Idee: Re-use Garage 1.OG, Tallinn

# Analyse Neubad

- **Denkmalpflegerisches Gutachten**
- **Sanierungsstrategie Basler&Hofmann**
- **Schadstoffanalyse Basler&Hofmann**
- **Beratungsbericht GEAK**
- **Grobkostenschätzung BfB**
- **Bericht Neubad Ist-Situation**
- **Workshop IG Kulturachse**
- **Kulturagenda 2030 Stadt Luzern**
- **Austausch mit Adrian Kottmann  
Haustechniker Neubad**
- **Austausch mit Nathalie Brunner  
Geschäftsführerin Neubad**
- **Austausch mit Philipp Hess  
Bauingenieure**



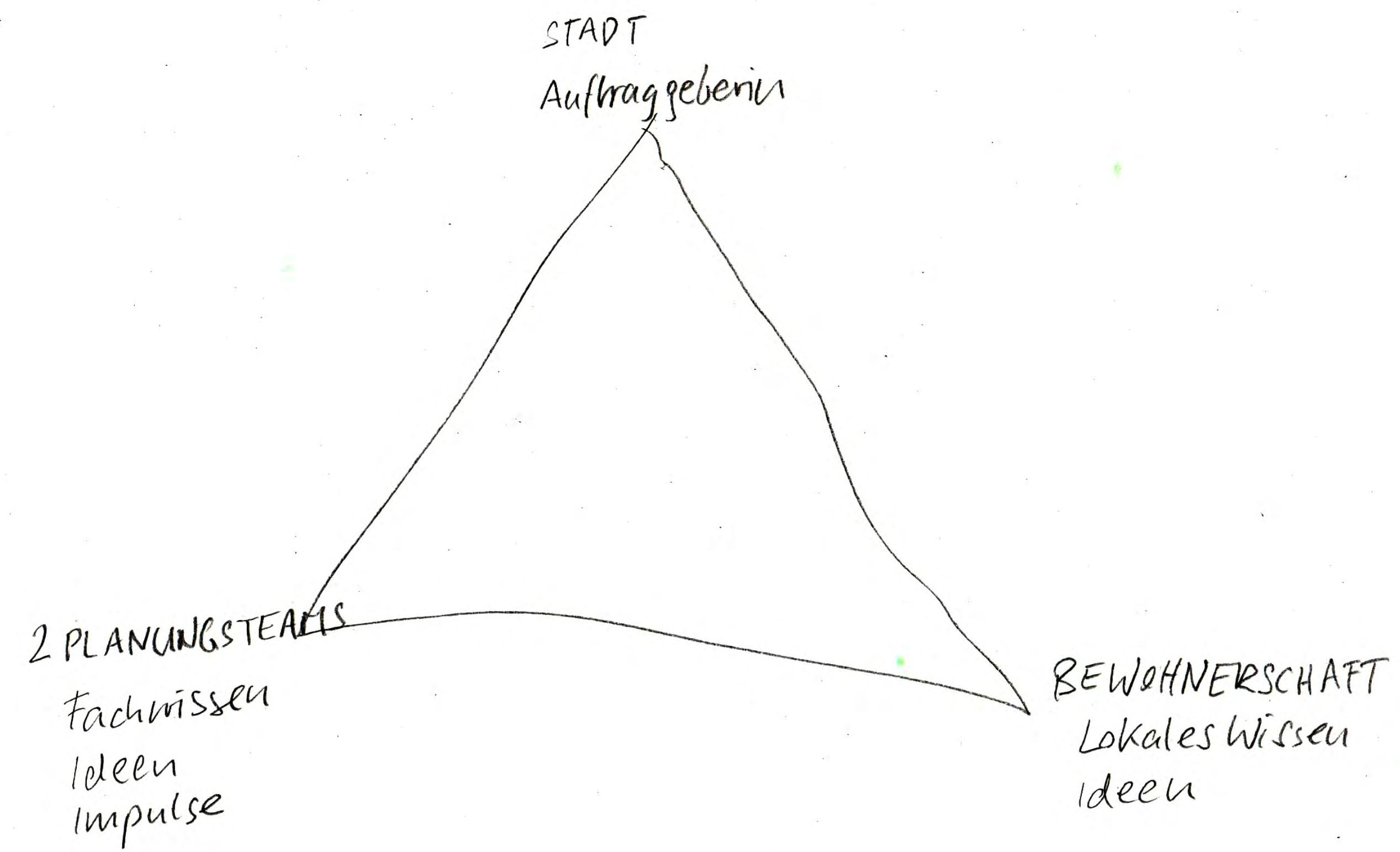


# Analyse Feuerwehr

- **Denkmalpflegerisches Gutachten**
- **Sanierungsstrategie  
Basler&Hofmann**
- **Schadstoffanalyse  
Basler&Hofmann**
- **Bericht Bauwerksüberwachung  
2020**
- **Bericht Erdbebensicherheit**
- **Workshop IG Kulturachse**
- **Kulturagenda 2030 Stadt Luzern**

# Partizipation

- Reichweite: Thesen S, M oder L
- Städtebau/Bestand
- Freiraum/Mobilität
- Wohnen/Arbeiten
- Soziokultur/Zwischennutzung
- Nachhaltigkeit/Energie/  
Bauökonomie



VOM DIALOG ZUM TRIALOG

**These S**  
pragmatisch



**Quartiertreff**  
top-down  
GP + PW  
nebeneinander

**These M**  
experimentell

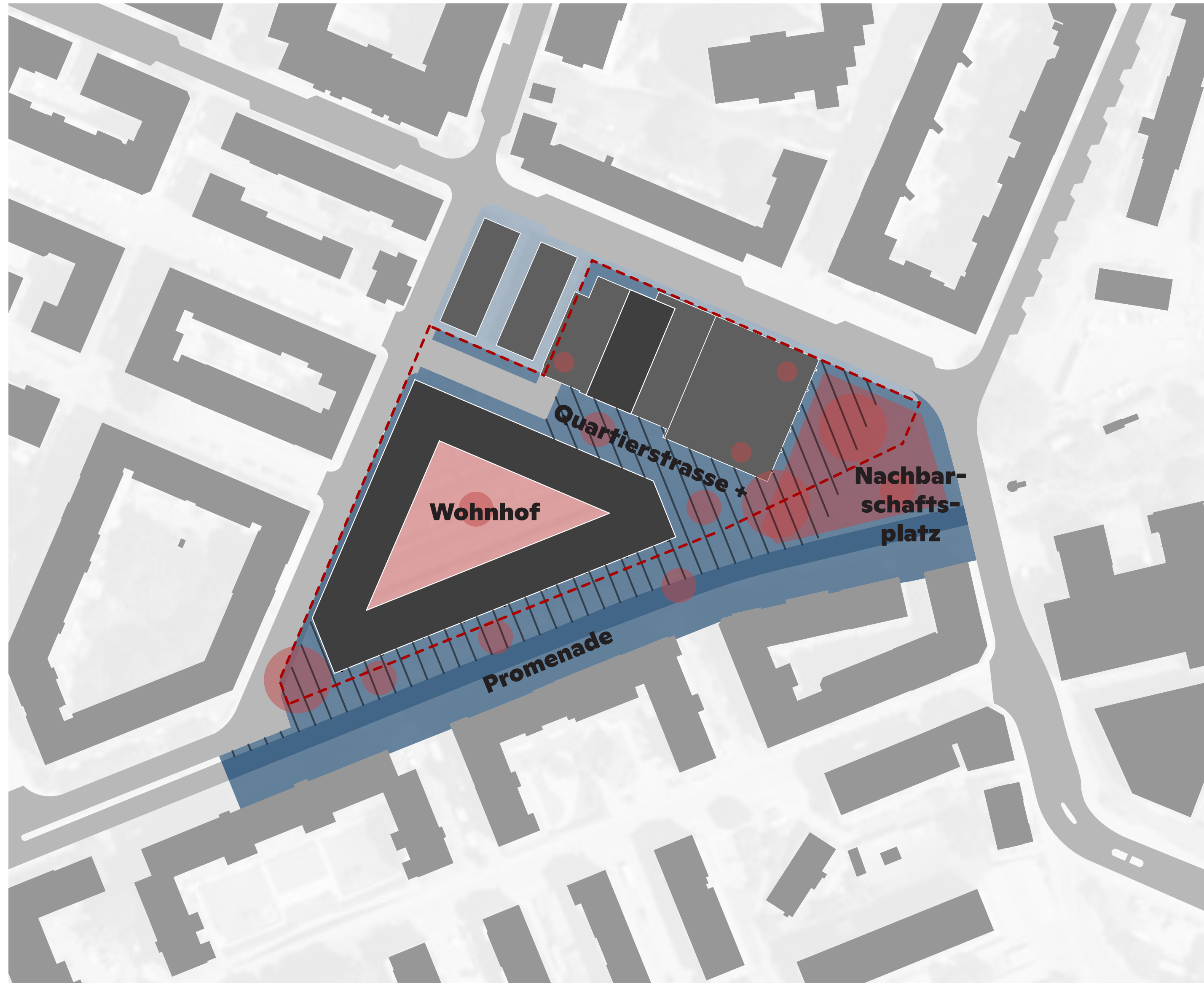


**Quartierzentrum**  
bottom-up  
Partizipationsverfahren  
durchmischt

**These L**  
übergeordnet



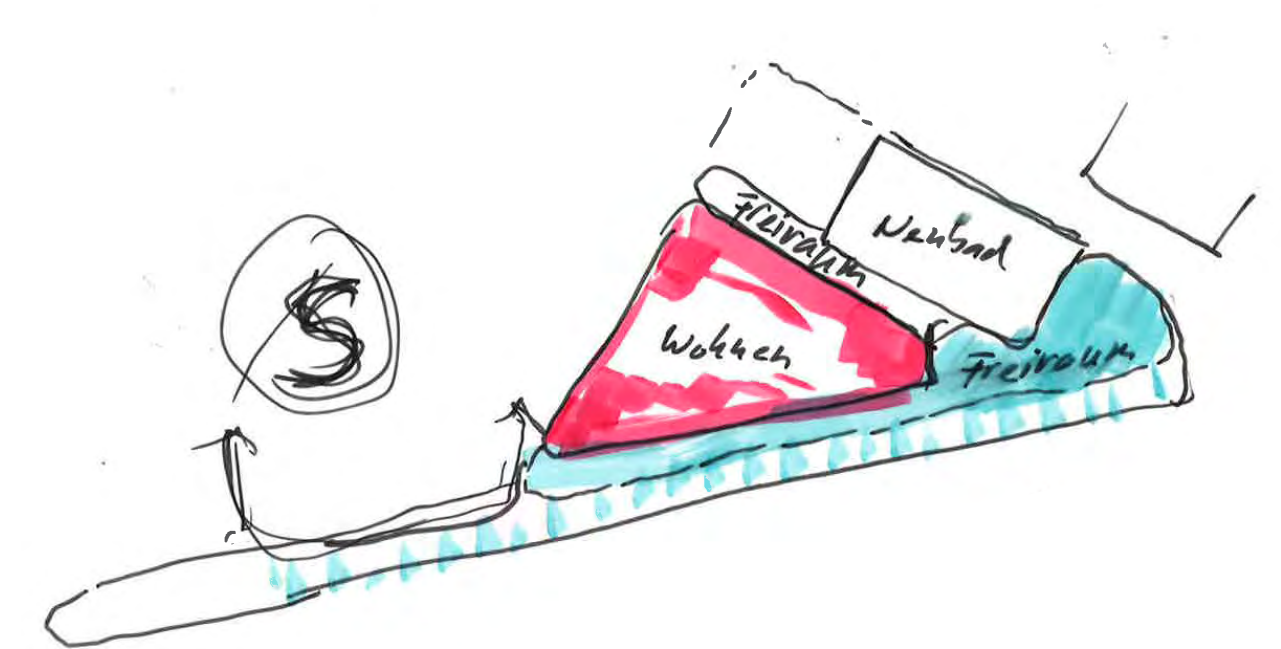
**Stadtteilzentrum**  
bottom-up/top-down  
Kooperative  
Entwicklungsplanung



/////// Freiraumpotenzial= Autofrei

# These S Freiraumgerüst

- Bedarf nach günstigem Wohnraum schnell und verbindlich umsetzen
- Neubad wie bisher
- Potential der direkt angrenzenden Freiräume ausschöpfen

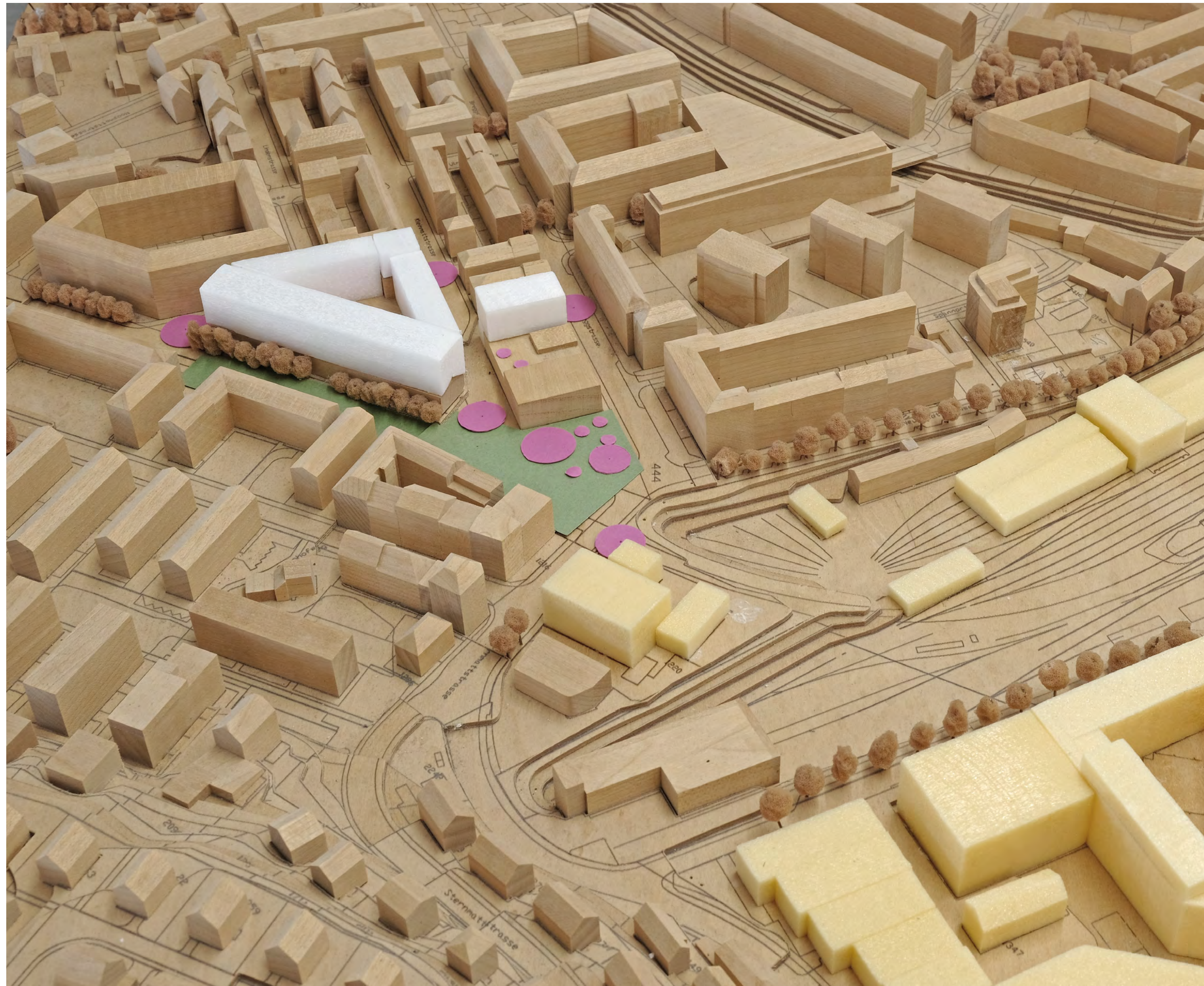


Skizze

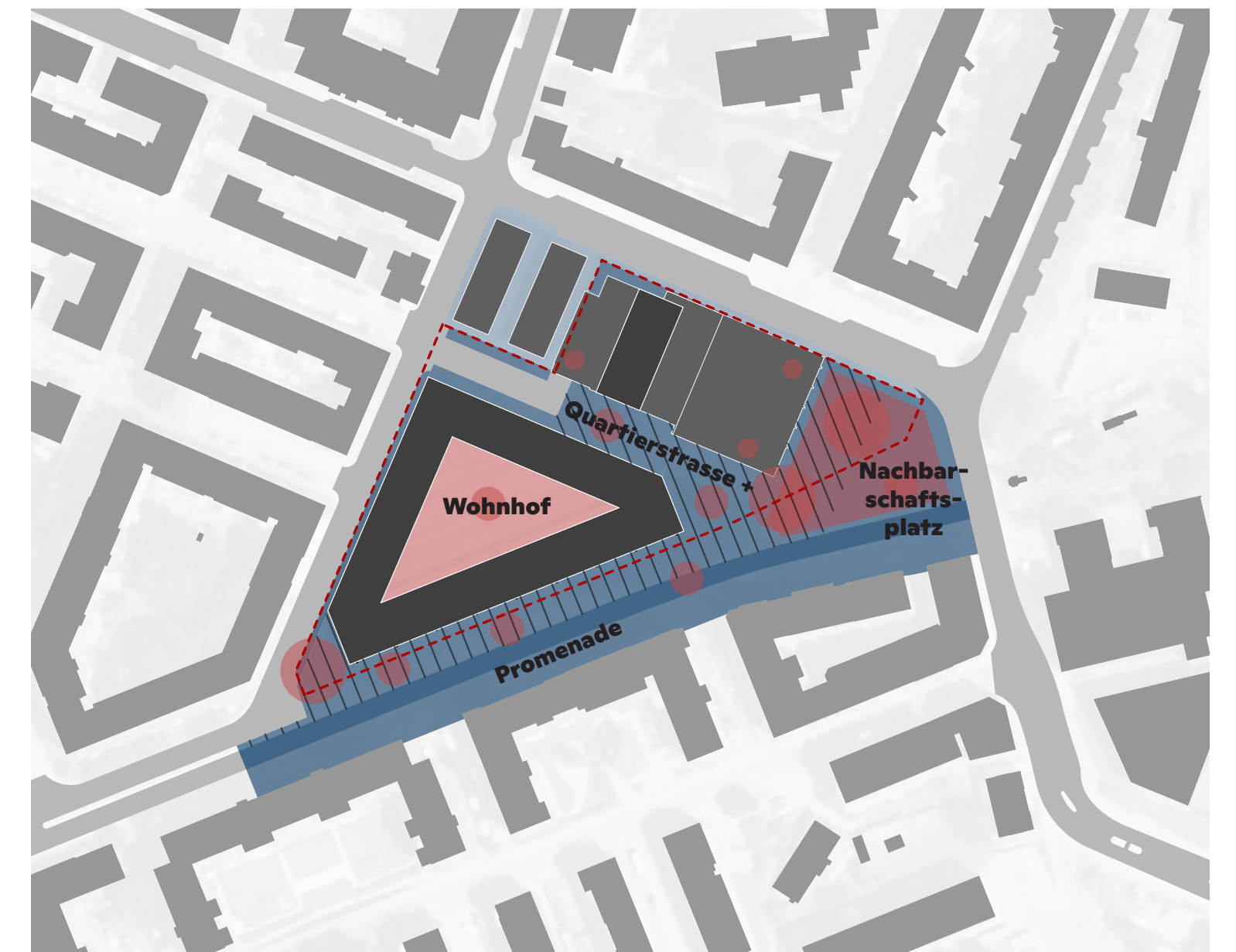


# These S

- **pragmatisch**
- **Neubad als Quartiertreff**
- **Parallele Entwicklung möglich**
- **Weiterentwicklung und Optimierung Neubad**
- **Aussenräume vorwiegend auf Areal und angrenzenden Strassen**
- **Neubad: Schwerpunkt Kultur**
- **Feuerwehr: Schwerpunkt gemeinnütziges Wohnen**

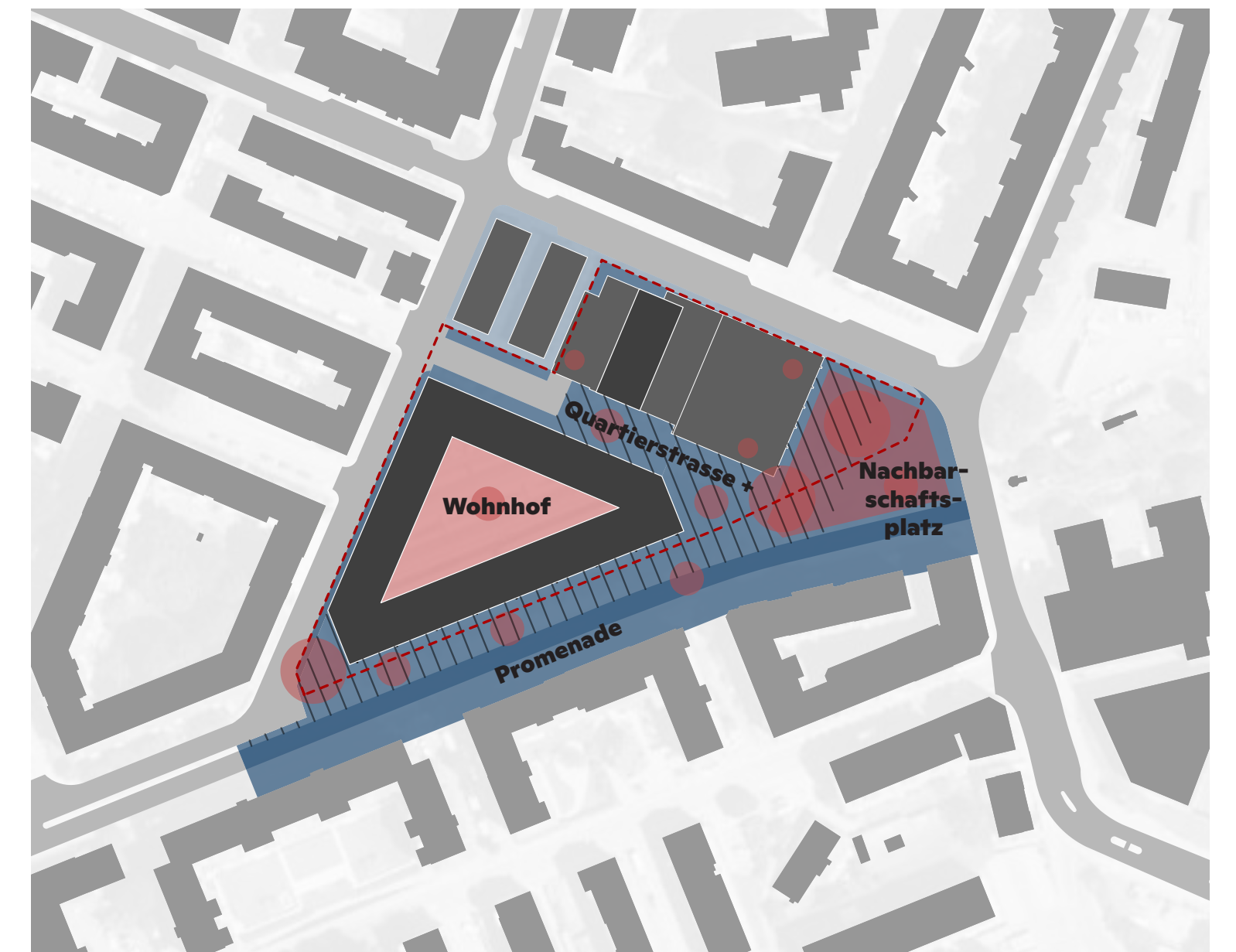


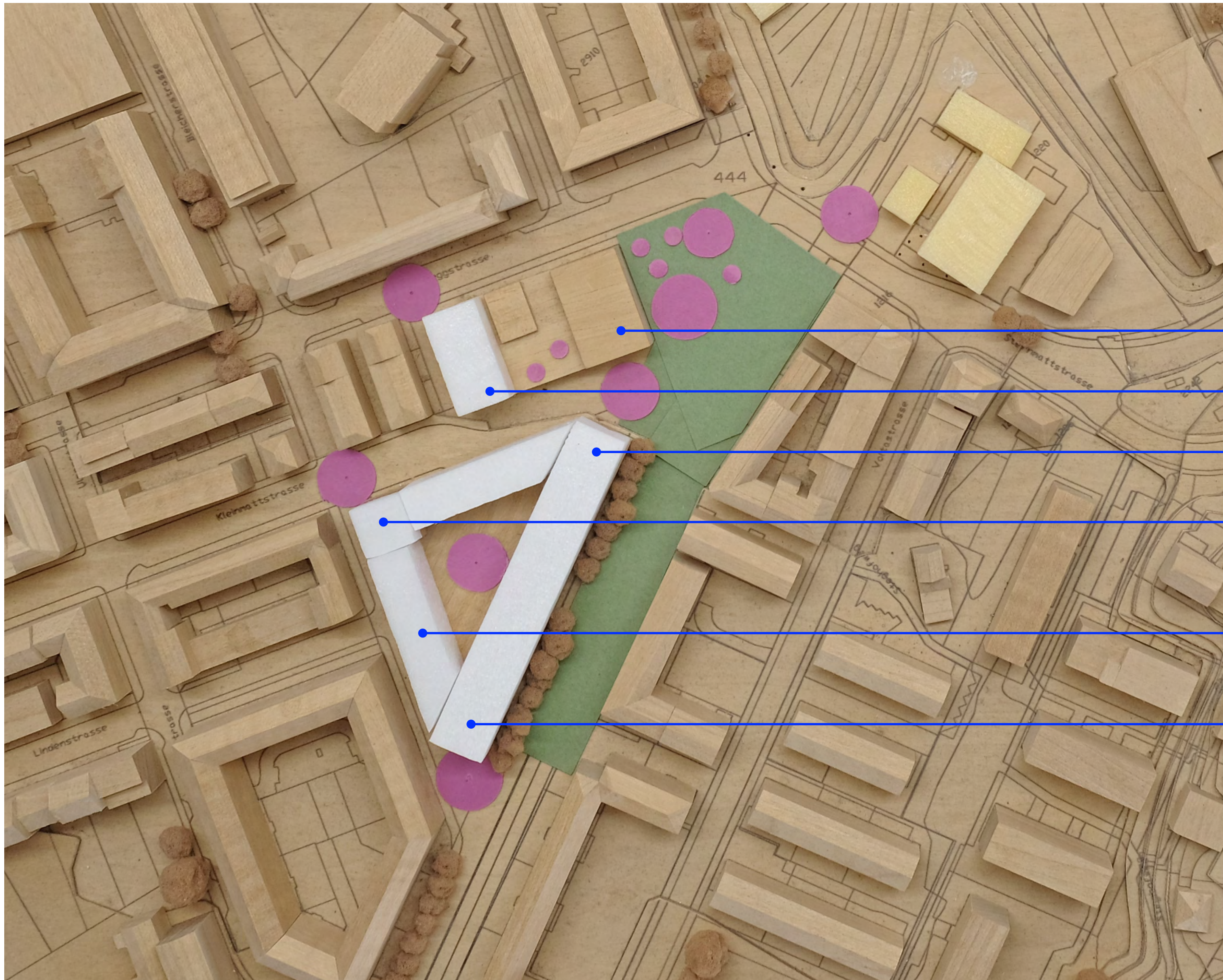
**These S**





**These S**





# These S EG-Nutzungen

**Kultur/Gastronomie**

**Laden/Ateliers**

**Laden/Ateliers**

**Kindergärten**

**Mehrzweckraum**

**Laden/Ateliers**

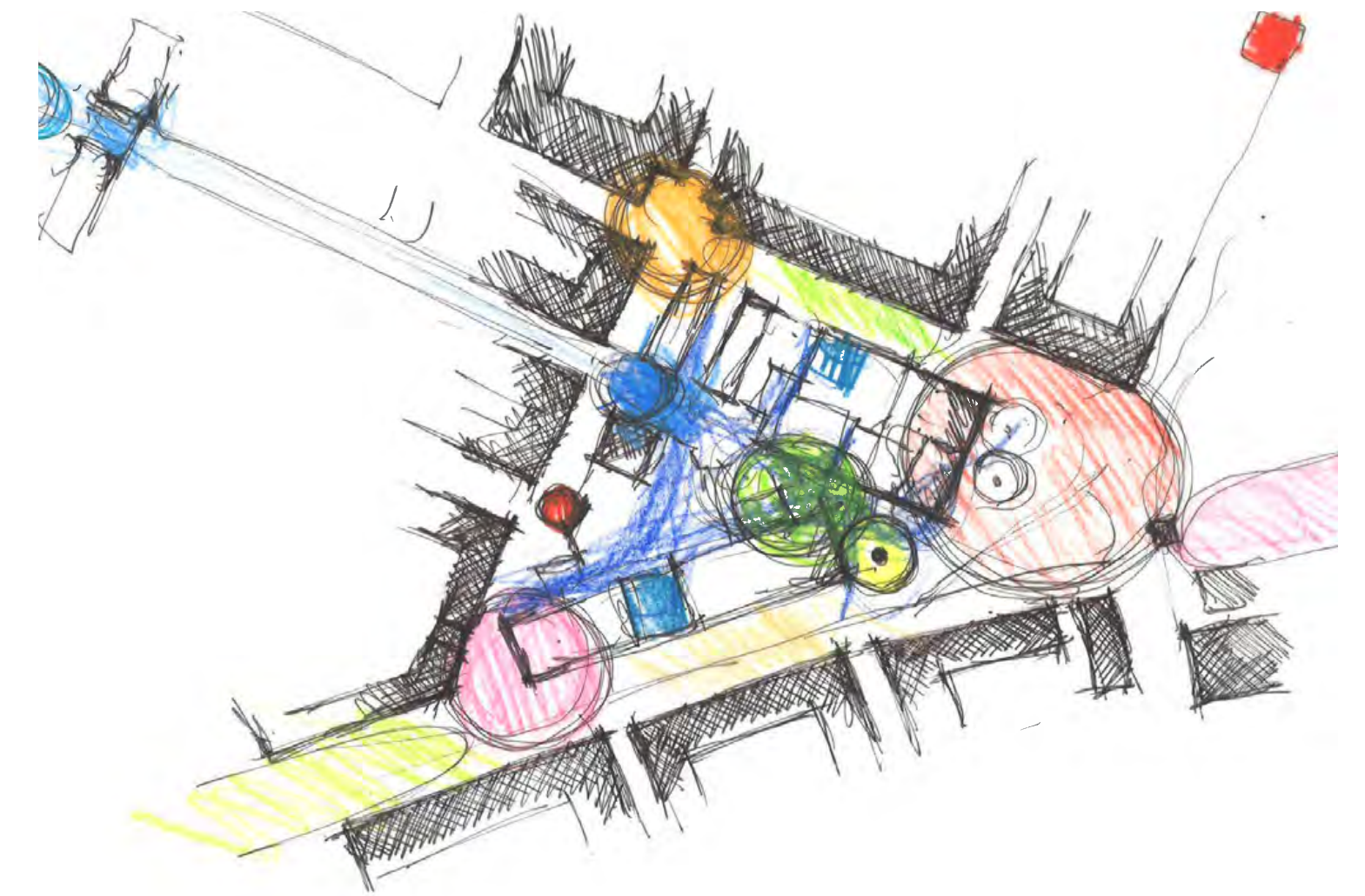
**Wohnvorstellung konventionell**



● Freiraum Magic = Initiative durch Quartierbevölkerung, spezifische Vielfalt, Möglichkeitsorte, Aneignungsflächen, Nachbarschaften, vis à vis, Strassenfeste, etc.

# These M Freiraumgerüst

- Pilot Stadtentwicklung
- Vorhandene Initiative Neubad als Impuls für Quartier und Feuerwehr
- „KKL“ der Lokalkultur



Skizze



# These M

- **experimentell und partizipativ**
- **gesamtes Areal als Quartierzentrum**
- **kuratierte, zeitlich gestaffelte Entwicklung**
- **Wohnen und Kultur über gesamtes Areal verteilt**
- **Weiterentwicklung und Optimierung Neubad**
- **Aussenraumpotential im gesamten Quartier ausloten**
- **Neubad: Schwerpunkt Kultur mit ergänzenden Nutzungen**
- **Feuerwehr: Kultur und gemeinnütziges Wohnen**



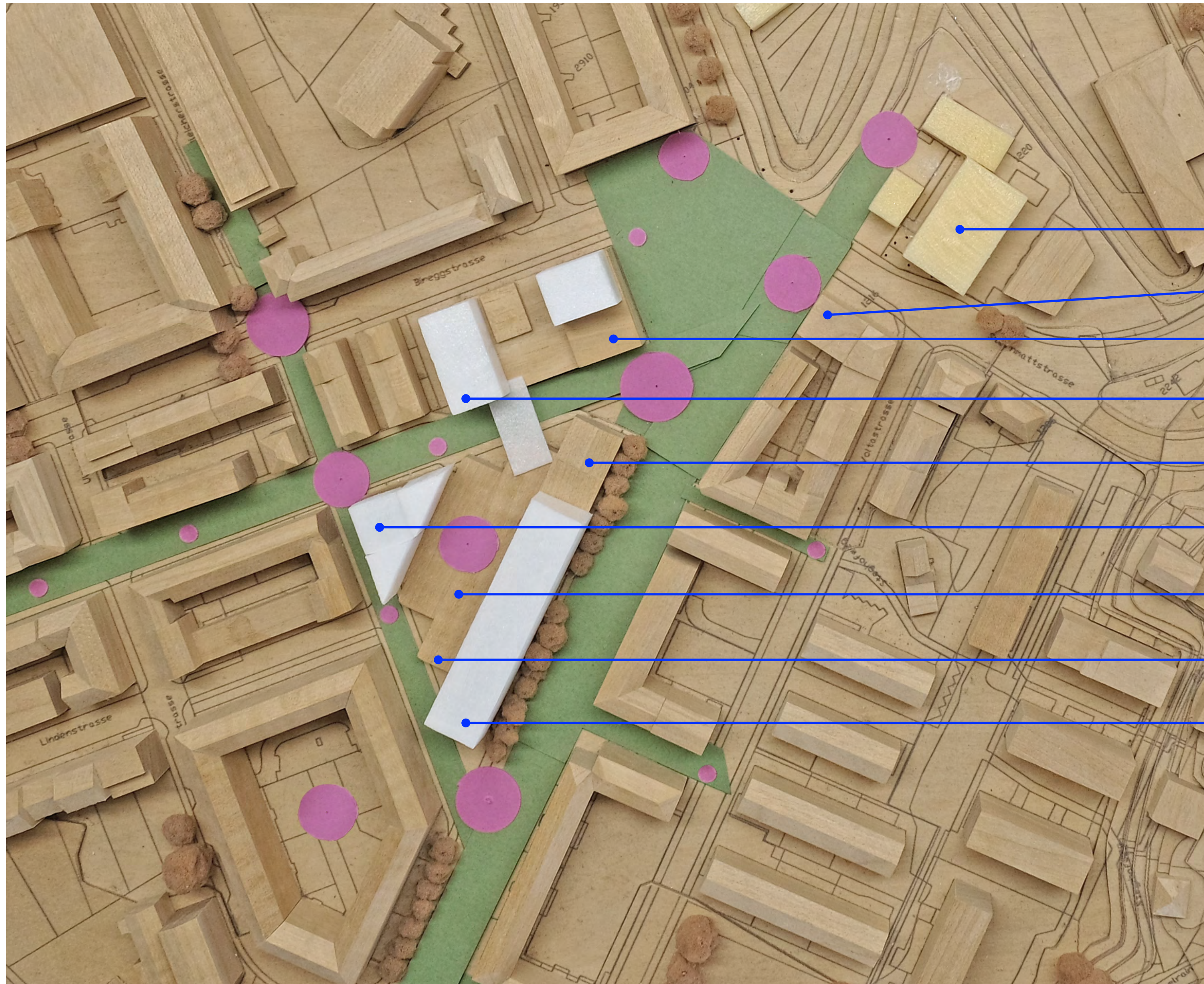
**These M**





**These M**





# These M EG-Nutzungen

**Kultur**

**Hotel**

**Kultur/Gastronomie**

**Laden/Ateliers**

**Laden/Ateliers**

**Kindergärten**

**Wochenmarkt/Ateliers**

**Mehrzweckraum**

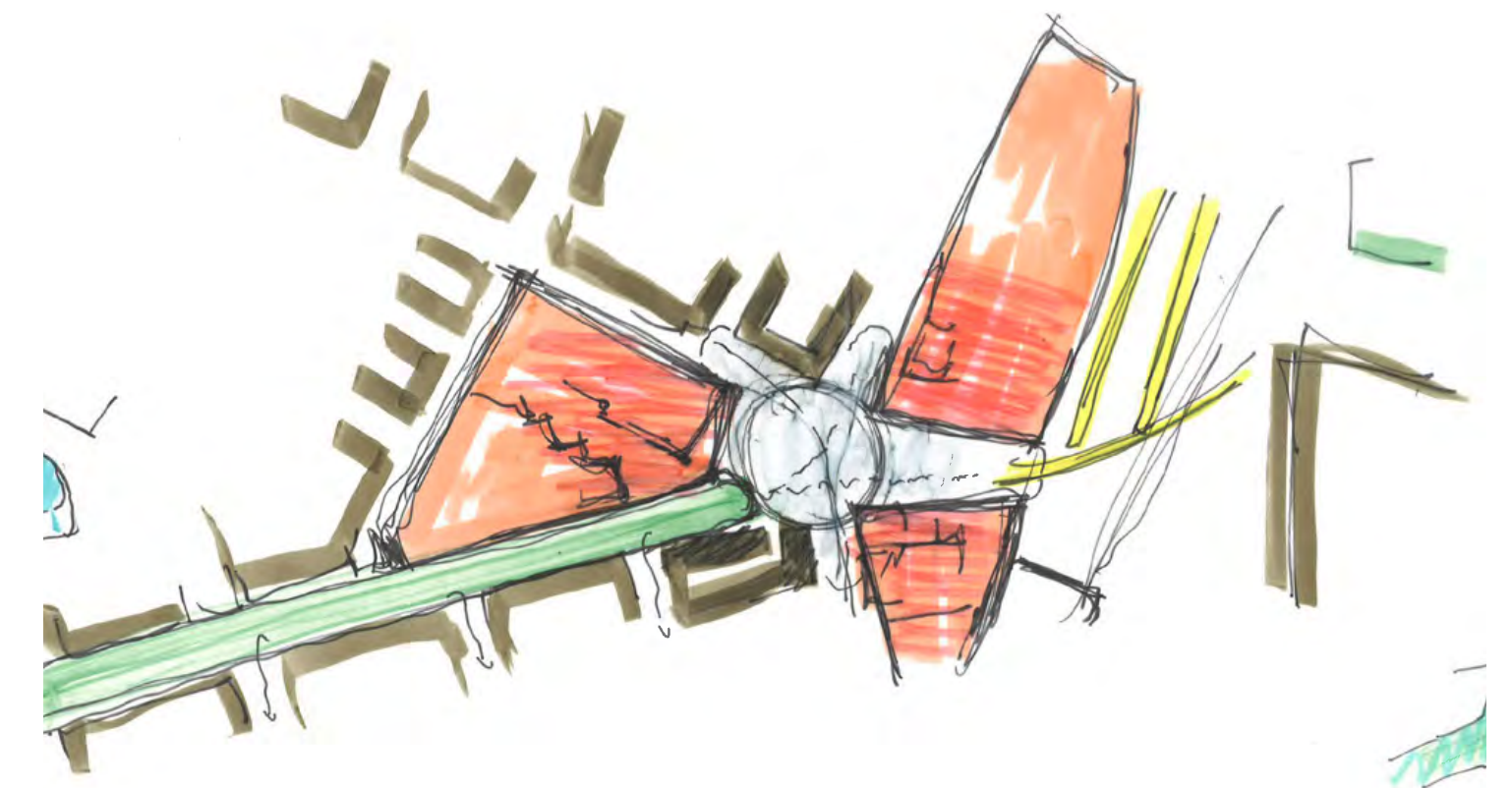
**Gastronomie/Ateliers**

**Wohnvorstellung experimentell**



# These L Freiraumgerüst

- Areal Neubad + Feuerwehr sind ein Teil des neuen Stadtteilzentrums



Skizze



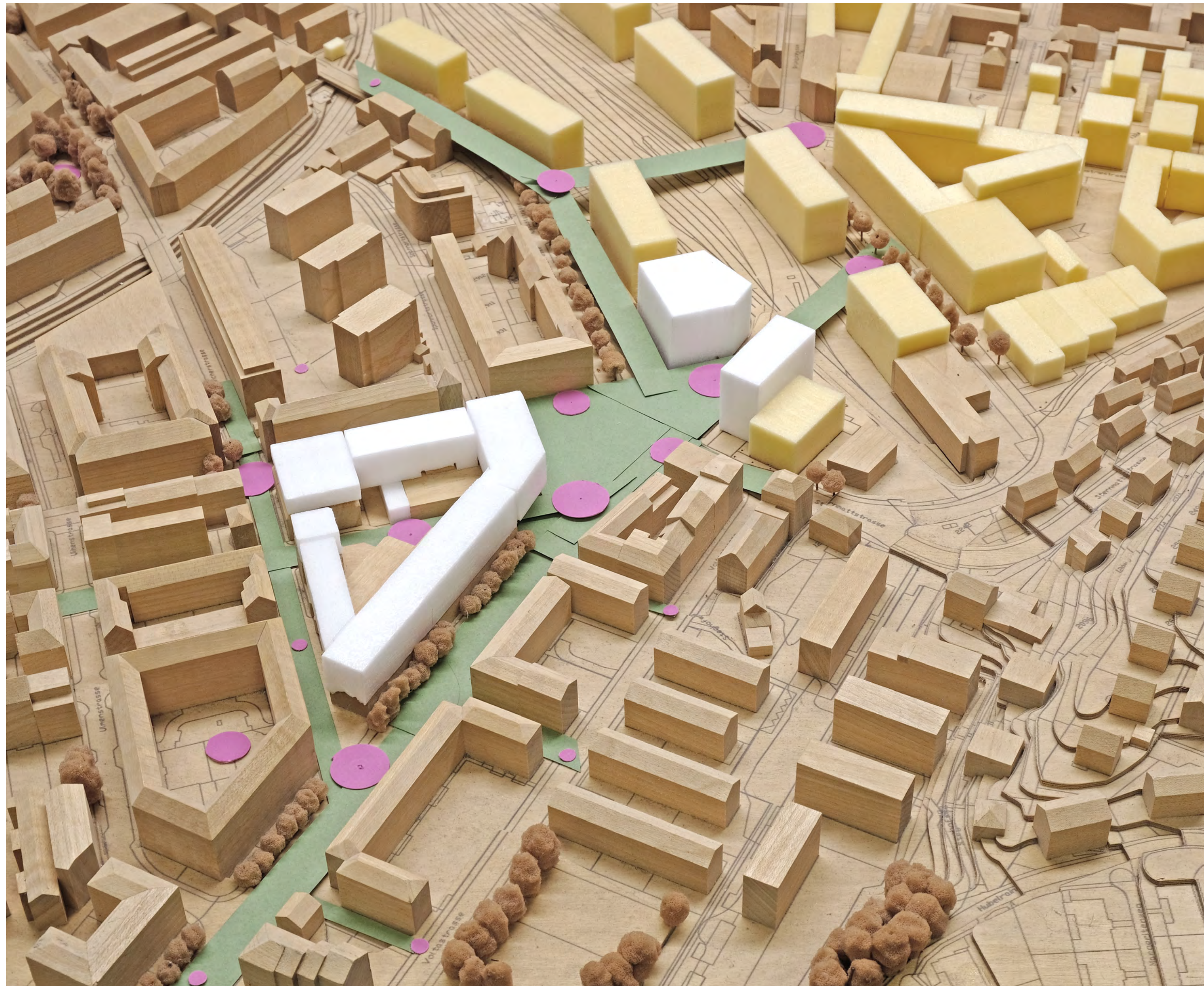
# These L

- übergeordnet
- neues Stadtteilzentrum
- Entwicklung Steghof-Areal mitdenken
- S-Bahn-Station und Gleisüberführung mitdenken
- Langfristiger Entwicklungshorizont mit vielen Zwischennutzungen („Gut Ding will Weile haben“)
- Arealentwicklungen aufeinander abgestimmt
- Zukunftsszenario von S und M
- Aussenraumpotential im gesamten Stadtteil ausloten
- Neubad und Feuerwehr: Neubeurteilung der Rolle im Stadtteil. Verschiedene Nutzungen denkbar.



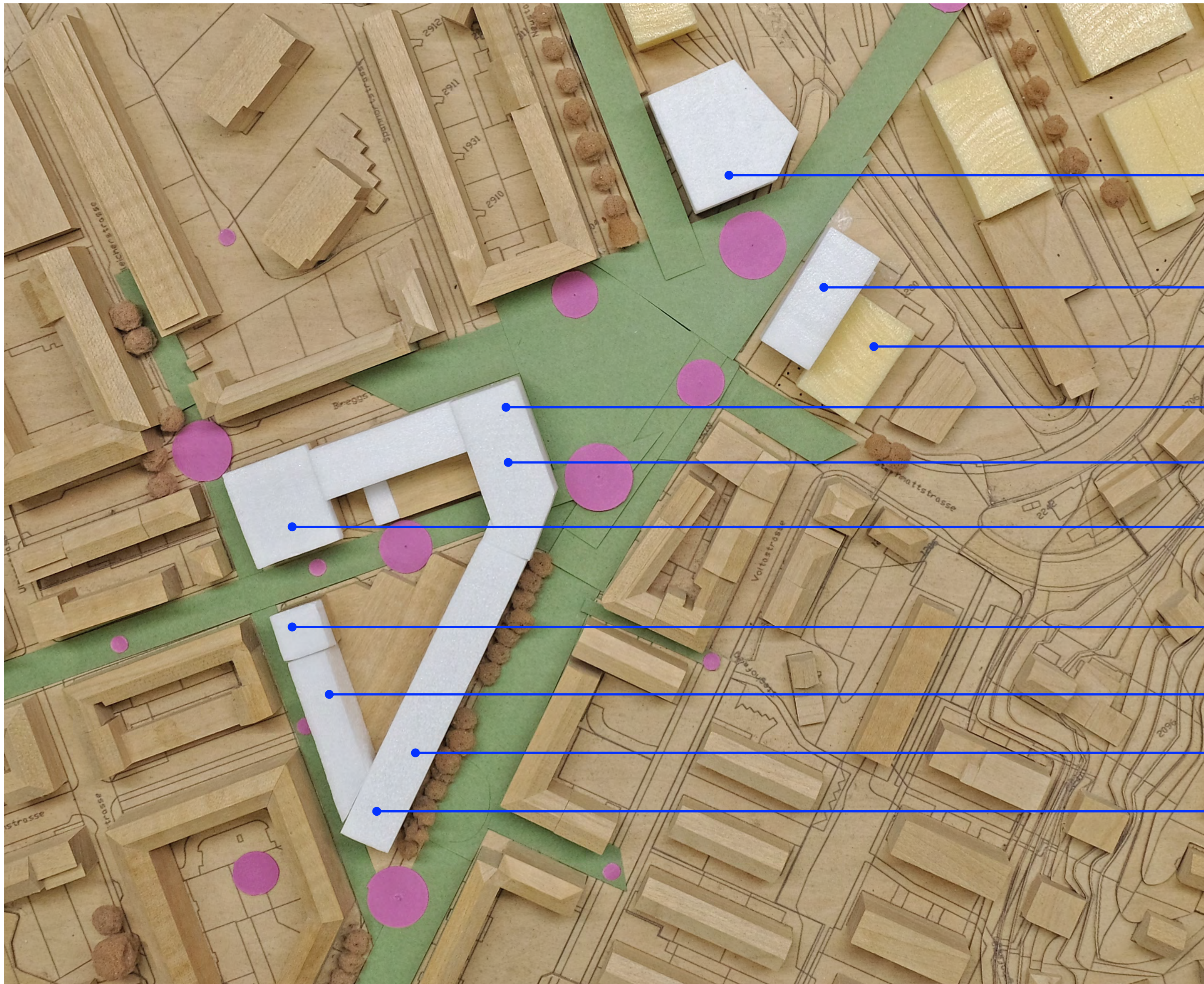
These L





These L





# These L EG-Nutzungen

Laden/Gastronomie

Laden/Kultur

Kultur

Kultur/Gastronomie

Laden/Ateliers

Kultur/Bildung

Kindergärten

Mehrzweckraum

Laden/Ateliers

Gastronomie/Ateliers

Wohnvorstellung vielfältig

# These S

pragmatisch



ca. 24'000 m2 GF

klarer, einfacher Prozess

kurzfristig realisierbar

Parallele Entwicklung möglich

# These M

experimentell



ca. 24'000 m2 GF

Erhalt der Identität

Prozess als Ziel

Einbezug des Quartiers

# These L

übergeordnet



> 30'000 m2 GF

übergeordnete Planung

Flexibilität

bestmögliche Integration

**These S**  
pragmatisch



**These M**  
experimentell



**These L**  
übergeordnet



**Synthese**