

Luzern, 7. August 2026

Planungsbericht Bebauungsplan B144 Reussbühl West inkl. Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Stand: Beschluss Stadtrat



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass	5
1.3	Perimeter	6
1.3.1	Baufelder	7
1.4	Zielsetzung	7
1.5	Zweck des Berichts	8
2	Planungsablauf	8
3	Planerische Grundlagen	9
3.1	Gemeindeübergreifende Grundlagen	9
3.1.1	Masterplan Luzern Nord und Städtebauliches Leitbild Luzern Nord	9
3.2	Kommunale Grundlagen	10
3.2.1	Nutzungsplanung	10
3.2.2	Raumentwicklungskonzept (REK) Stadt Luzern 2018	10
3.2.3	Klima- und Energiestrategie 2021	10
3.2.4	Mobilitätsstrategie	10
3.2.5	Parkplatzreglement	11
3.3	Arealspezifische Planungen	11
3.3.1	Testplanung 2016	11
3.3.2	Studienauftrag CKW	11
3.3.3	Städtebau- und Freiraumkonzept	12
4	Abweichungen vom Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord	17
5	Erläuterungen zum Bebauungsplan B 144	18
5.1	Geltungsbereich und Bestandteile (Art. 1)	19
5.2	Verhältnis zum übergeordneten Recht (Art. 2)	19
5.3	Ziele (Art. 3)	19
5.4	Bau- und Nutzungsvorschriften	19
5.4.1	Qualität (Art. 4)	19
5.4.2	Baubereiche Hochbauten (Art. 5)	20
5.4.3	Unterirdische Bauten (Art. 6)	21
5.4.4	Nutzweise (Art. 7)	22
5.4.5	Gemeinnütziger Wohnungsbau (Art. 8)	22
5.4.6	Pflichtbaulinie (Art. 9)	22
5.4.7	Orientierung und Adressierung (Art. 10)	23
5.4.8	Baufeld C7 (Art. 11)	23

5.4.9	Baubereich C7a (Art. 12)	24
5.4.10	Baubereich C7b (Art. 13)	24
5.4.11	Baubereich C7c (Art. 14)	24
5.4.12	Baufeld C8 (Art. 15)	24
5.4.13	Baubereich C8a-C8d (Art. 16)	25
5.4.14	Baufeld C9 (Art. 17)	25
5.4.15	Baubereich C9b (Art. 18)	26
5.4.16	Baufeld D1 (Art. 19)	26
5.4.17	Baubereiche D1a und D1b (Art. 20)	26
5.4.18	Baufeld D2 (Art. 21)	27
5.4.19	Baufeld D3 (Art. 22)	28
5.4.20	Baufeld D4 (Art. 23)	28
5.5	Freiraumgestaltung	28
5.5.1	Grundsätze (Art. 24)	28
5.5.2	Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 25)	29
5.5.3	«Rothenknoten» (Art. 26)	30
5.5.4	«Weidenhain» (Art. 27)	30
5.5.5	«Reussbühlplatz» (Art. 28)	30
5.5.6	«Wendeplatz» (Art. 29)	30
5.5.7	«Zollhausplatz» und «Plätzli» (Art. 30)	31
5.5.8	Zollhausstrasse / «Kanalweg» (Art. 31)	31
5.6	Erschliessung und Mobilität	31
5.6.1	Mobilitätskonzept (Art. 32)	31
5.6.2	Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr (Art. 33)	31
5.6.3	Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Art. 34)	32
5.6.4	Anlieferung (Art. 35)	32
5.6.5	Autoparkierung und Motorradabstellplätze (Art. 36)	32
5.6.6	Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr (Art. 37)	33
5.6.7	Veloabstellplätze (Art. 38)	33
5.6.8	Sharing (Art. 39)	33
5.6.9	Notzufahrt (Art. 40)	34
5.6.10	Entsorgung (Art. 41)	34
5.7	Umwelt	34
5.7.1	Umweltbericht	34
5.7.2	Lärmschutz (Art. 42)	35
5.7.3	Störfallvorsorge (Art. 43)	36
5.7.4	Energie (Art. 44)	36
5.7.5	Hochwasser und Oberflächenabfluss (Art. 45)	37
5.7.6	Entwässerung (Art. 47)	38
5.7.7	Lichtemissionen und Reklamen (Art. 48)	38
5.8	Etappierung	38
5.8.1	Etappierung (Art. 49)	38
5.9	Schlussbestimmungen	39
5.9.1	Ausnahmen (Art. 50)	39
6	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	39
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG)	39

6.2	Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG)	40
6.2.1	Projekt «Luzern Nord gemeinsam entwickeln»	40
6.2.2	Weitere Veranstaltungen	42
6.3	Sachpläne und Konzepte des Bundes	43
6.3.1	Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)	43
6.4	Kantonaler Richtplan (Art. 8 RPG)	43
6.5	Agglomerationsprogramm Luzern	44
7	Vorprüfung BUWD Kanton Luzern	45
8	Öffentliche Auflage	46
9	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	47

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Der Stadtraum Reussbühl West soll eine bedeutende Funktion im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord erhalten. Aus diesem Grund wurde als Massnahme des Richtplans ESP Luzern Nord der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord ausgearbeitet. Parallel zur Erarbeitung des Masterplans wurden vom Kanton Luzern das Hochwasserschutzprojekt und die Renaturierung Kleine Emme sowie das Kantonsstrassenprojekt K13 Knoten Emmen-Littau (Seetalplatz) erarbeitet und bereits realisiert. Etappenweise werden in Luzern Nord mehrere Areale dynamisch entwickelt und erste Bauvorhaben sind bereits erstellt. Mit jedem Bauvorhaben wird die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Stadtraums gesteigert. Der Masterplan liefert gemeindeübergreifend planerische Grundlagen und Richtlinien zur Koordination von Verkehr, baulicher Dichte, Nutzungsverteilungen, Freiraum und Hochwasserschutz. Auf Grundlage der Masterplanung wurde ein städtebauliches Leitbild inklusive Freiraum- und Beleuchtungskonzept für das Stadtzentrum Luzern Nord erarbeitet, das als richtungsweisend für die angestrebte stadträumliche und architektonische Qualität dient.

Zur Vertiefung des Masterplans wurde für das Gebiet Reussbühl West eine Testplanung mit vier Teams durchgeführt. Daraus hervorgegangen ist das Zielprojekt des Teams Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich, mit mavo Landschaften, Zürich. Es stellte ursprünglich die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes Reussbühl West dar, genügt aber den aktualisierten Vorgaben sowohl von Seiten der Grundeigentumschaften als auch von Seite der Stadt Luzern (z. B. bezüglich Klima- und Energiestrategie) nicht mehr. Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets Reussbühl West wurde deshalb noch einmal überprüft bzw. neu gedacht, indem die CKW AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern für Ihre Grundstücke vom Juni 2021 bis März 2023 einen ergebnisoffenen Studienauftrag durchführte. Das Ergebnis dieses Studienauftrages dient als Grundlage für den Bebauungsplan Reussbühl West. Das Team von Salewski Nater Kretz, Office of Living Things, Büro Dudler und durable hat zudem in Anlehnung an die Ergebnisse im CKW-Areal ein Städtebau- und Freiraumkonzept für das ganze Areal von Reussbühl West erarbeitet, um eine qualitätsbewusste, zukunftsfähige Entwicklung des gesamten Bebauungsplanperimeters zu gewährleisten.

1.2 Anlass

Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Vorgaben aus dem Masterplan, dem städtebaulichen Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord, dem Studienauftrag sowie dem Städtebau- und Freiraumkonzept erfolgt durch den Bebauungsplan Reussbühl West.

1.3 Perimeter

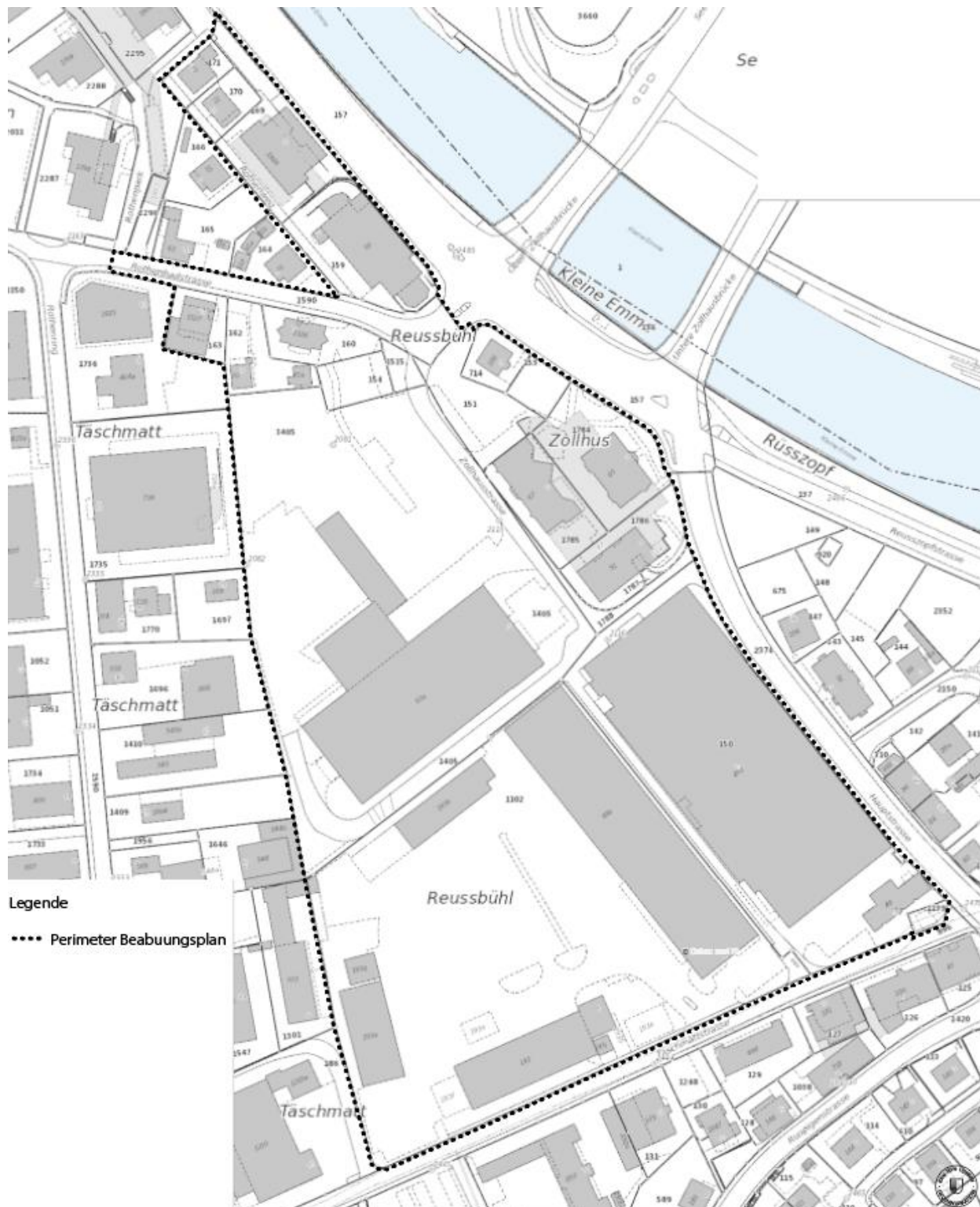


Abbildung 1: Perimeter Bebauungsplan B144

Im Masterplan Luzern Nord war nur die erste Bautiefe des Planungsgebietes Reussbühl West inklusive der Grundstücke 170 und 171, GB Littau an der Rothenstrasse enthalten. Gemäss der Bau- und Zonenordnung Littau 2008 besteht jedoch eine Bebauungsplanpflicht für die Zentrumszone. Der Bebauungsplanperimeter umfasst deshalb die Zentrumszone Reussbühl West sowie die beiden Grundstücke 170 und 171, GB Littau in der viergeschossigen Wohnzone. Im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern wird der gesamte Bebauungsplanperimeter der Wohn- und Arbeitszone mit Bebauungsplanpflicht zugewiesen.

1.3.1 Baufelder

Reussbühl West ist in die sieben Baufelder C7, C8, C9, D1, D2, D3 und D4 unterteilt, wobei die Nummerierung in Anlehnung an die weiteren Baufelder in Luzern Nord und den Masterplan zurückzuführen ist.

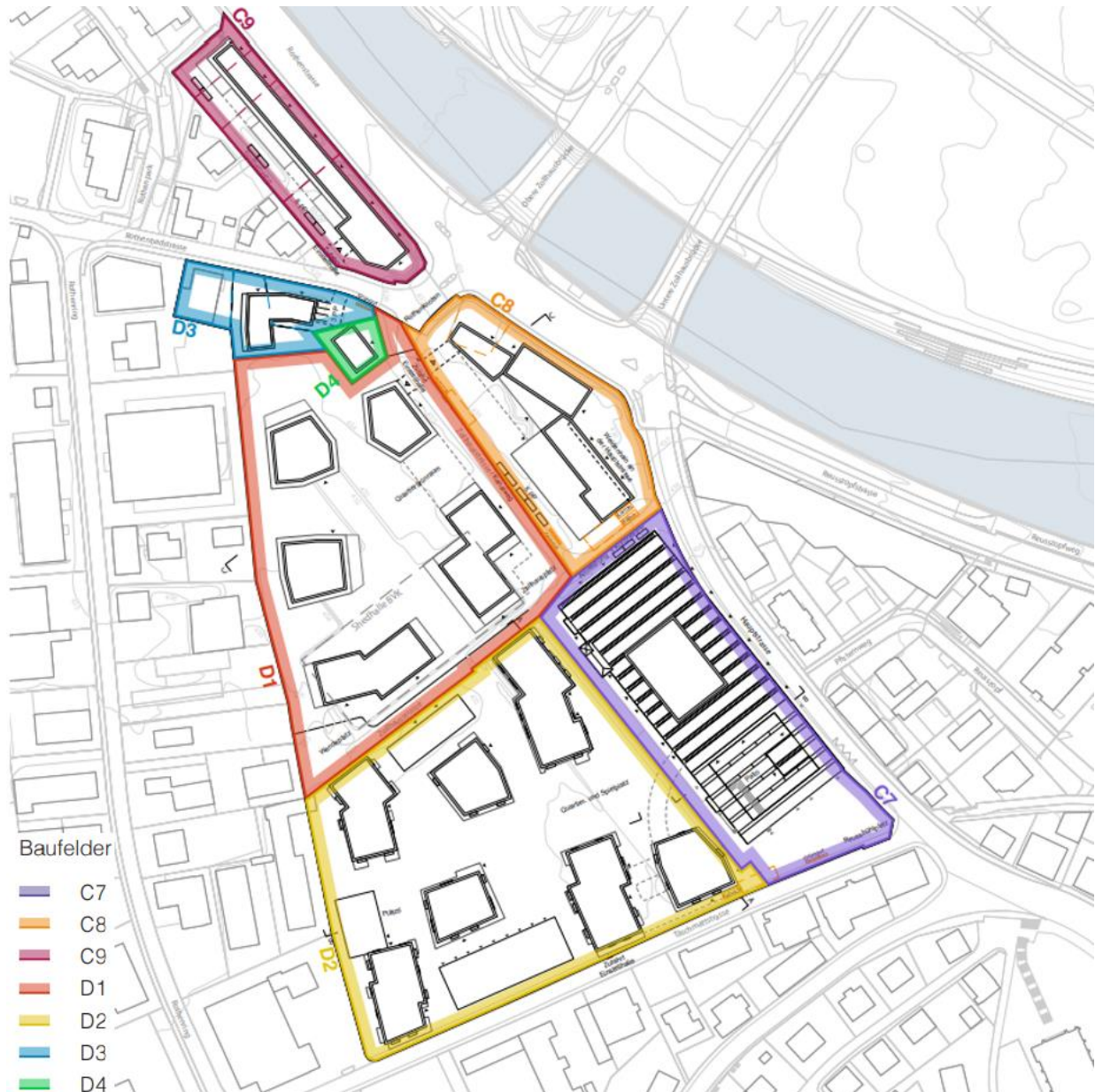


Abbildung 2: Baufelder Bebauungsplan B144

Der Perimeter Reussbühl West ist sowohl bezüglich Eigentümerschaft wie auch städtebaulicher Disposition heterogen. Aus diesem Grund wurden Baufelder definiert, die separat entwickelt werden können. Für alle Baufelder gilt dieselbe Nutzungsmischung von maximal 85% Wohnen. Hingegen variiert die Bebauungsdichte. Innerhalb der Baufelder werden Baureiche ausgeschieden, in denen Hochbauten erstellt werden dürfen.

1.4 Zielsetzung

Reussbühl West bildet den räumlichen Abschluss des Seetalplatzes in Richtung Süden und gleichzeitig den Übergang ins Quartier Reussbühl. Die vorhandenen Qualitäten des Raumes werden beibehalten und behutsam transformiert. Die sozialräumliche Durchmischung wird mit der Vorschrift für einen Anteil gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Verweis auf das Merkblatt sozialräumliche Durchmischung der Stadt Luzern vom 22. Dezember 2014 gefördert.

Mit der Shedhalle auf dem Grundstück 150, GB Littau besitzt das Areal eine inventarisierte Baute, welche das Ortsbild aktuell prägt und auch künftig eine bedeutende städtebauliche Rolle spielen soll. Der nord-östliche Teil wird aus stadträumlichen und lärmimmissionstechnischen Gründen aus grösseren, gemischt genutzten Gebäuden in geschlossener Bebauungsform sowie Strassen und Plätzen gebildet. Der westliche Teil sieht hauptsächlich Wohnbauten in offener Bebauungsform, zusammenhängende Grünräume und Wegverbindungen in das im Westen angrenzende Quartier vor. Mit einer breiten Wegführung entlang des ehemaligen Industriekanals werden die unterschiedlichen Teile verbunden. Die topographische Muldenbildung im Westen des Perimeters, eine ehemalige Aue, dient der Retention und Wasserspeicherung und bildet dabei die Basis für den Stadthain, der atmosphärisch und mikroklimatisch das Quartierleben prägt. Der gemeinnützige Wohnungsbau und die Nutzungsmischung aus Wohnraum und Gewerbe trägt zur Belebung des Quartiers und der sozialen Durchmischung bei. Bei der Bushaltestelle an der südöstlichen Perimeterecke entsteht angrenzend an die erhaltenswerte, mit publikumsorientierten Nutzungen bespielte Shedhalle der «Reussbühlplatz».

1.5 Zweck des Berichts

Dieser Planungsbericht zum Bebauungsplan B 144 Reussbühl West hat informativen Charakter und dient als Erläuterung zum Plan und zu den Vorschriften sowie als Dokumentation des Planungsprozesses. Für die Berichterstattung nach Art. 47 RPV wird auf Kapitel 7 verwiesen.

2 Planungsablauf

Der Planungsablauf des Bebauungsplans B 144 Reussbühl West richtet sich nach dem Planungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Meilensteine für die Erarbeitung des Bebauungsplans aufgelistet:

Datum	Beschreibung	Beteiligte
Vorphase		
06. Januar 2016	Schlussbericht Testplanung	Stadt Luzern (SLU), Metron Raumentwicklung AG, Oester Pfenninger Architekten AG, mavo Landschaften
Erarbeitung		
Juni 2021 bis März 2023	Studienauftrag CKW-Areal	CKW, Stadtplanung (SPL), Salewski Nater Kretz, Office of Living Things, Büro Dudler und Durable
26. Januar 2023	Abschlussitzung Studienauftrag CKW	CKW, SPL
07. Februar 2023	Startsitzung Reussbühl West Konzept Nordteil	SPL, Salewski Nater Kretz und Office of Living Things
Februar bis August 2023	Entwurf Bebauungsplan Reussbühl West und Erstellung Städtebau- und Freiraumkonzept	SPL, SLU, Salewski Nater Kretz, Office of Living Things
05. September bis 29. September 2023	Interne Vernehmlassung Stadt Luzern und Vernehmlassung Grundeigentümerschaften	SLU, Grundeigentümerschaften
Januar 2025	Rückmeldungen an Grundeigentümerschaften	
Verfahren		

April 2024 bis Juni 2025	Kantonale Vorprüfung	Kanton Luzern, SLU
November/Dezember 2025	Öffentliche Auflage	SLU
Sommer 2027	Genehmigung Bebauungsplan	SLU, Kanton Luzern

3 Planerische Grundlagen

Folgende kantonale und regionale Grundlagen bilden den übergeordneten Entwicklungsrahmen

- Kantonaler Richtplan, Stand 31. Januar 2025
- Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Stand 20. November 2024
- Agglomerationsprogramm Luzern 4. Generation vom Mai 2021

Wie diese Grundlagen berücksichtigt werden, wird im Kapitel 7 erläutert.

3.1 Gemeindeübergreifende Grundlagen

3.1.1 Masterplan Luzern Nord und Städtebauliches Leitbild Luzern Nord

Im Masterplan Luzern Nord und im städtebaulichen Leitbild Luzern Nord ist nur die erste Bautiefe von Reussbühl West enthalten.

Der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord ist ein gemeindeübergreifendes Planungsinstrument zur Koordination der Verkehrs-, Bau-, Nutzungs-, Freiraum- und Hochwasserschutzaspekte. Er wurde am 24. März 2011 vom Grossen Stadtrat genehmigt. Er enthält Regelungen in Bezug auf Bebauungs- und Gestaltungsprinzipien, Angaben zur Nutzung und Richtwerte zur Verkehrserzeugung. Er ist die Grundlage für die rechtliche Sicherung der Entwicklungsmassnahmen in den Bebauungsplänen.

Das Städtebauliche Leitbild vom 6. Februar 2014 basiert auf dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord und bildet die gestalterische Grundlage für die zukünftigen Bebauungen und öffentlichen Räume in Luzern Nord. Die städtebaulichen und architektonischen Vorgaben des Städtebaulichen Leitbildes gelten als richtungsweisend. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze zusammengefasst.

Leitbildgrundsätze

- Reussbühl ist einer der drei wesentlichen Stadtbausteine, die zur Bildung einer neuen urbanen Mitte beitragen. Reussbühl soll dabei ein aufgewertetes gewachsenes Quartier mit einem neuen, städtischen Gesicht zum Fluss werden.
- Die städtebauliche Konzeption zielt darauf ab, dass einzelne Gebäude und Infrastruktur Teilbauwerke möglichst unabhängig voneinander erstellt werden können.
- In Reussbühl West bietet sich das Potenzial für eine Neunutzung, die Alt und Neu, hohe und niedrige Baukörper, unterschiedliche Freiräume zu einer lebendigen Vielfalt mit diversen Nutzungen verwebt.
- Die Neubebauung an der Reusszopf-/Reussbühlstrasse schafft eine urbane Flussfront, die das Siedlungsgebiet abschliesst. Sie wirkt als Schutzwall für die Entwicklung des aufgewerteten Ortskerns.
- Bei weiteren notwendigen Massnahmen zu Lärmschutz und Störfallvorsorge hat eine Interessenabwägung mit den architektonischen Vorgaben stattzufinden.

3.2 Kommunale Grundlagen

3.2.1 Nutzungsplanung

Gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) Littau vom 29. Oktober 2008 war Reussbühl West einer Zentrumszone und der nördliche Teil von C9 der 4-geschossigen Wohnzone (W4) zugeordnet. In Artikel 8 Abs. 6 BZO Littau 2008 wurde festgelegt, dass für die Zentrumszone Reussbühl die Baumasse, insbesondere die Dichte und die Höhe in den Bebauungsplänen festgelegt wird. Dadurch ist die Zentrumszone Reussbühl eine Blankozone, die heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre.

Mit der neuen BZO (1. öffentliche Auflage 25. Oktober bis 22. November 2022 / 2. Auflage Frühling 2026) ist das Areal Reussbühl West einer Wohn- und Arbeitszone mit Ordnungsnummer 84 und Bebauungsplanpflicht zugeordnet worden. In der Wohn- und Arbeitszone mit Ordnungsnummer 84 ist das zulässige Dichtemass mit einer ÜZ von 0.6 und einer Gesamthöhe von 23 m mit Bebauungsplanpflicht (Art. 55 neue BZO) festgelegt. Die ÜZ wurde in der Grundnutzung relativ hoch angesetzt, damit die Abweichung im Rahmen des Bebauungsplanes im dichtesten Baufeld zulässig ist. Die effektiv sinnvolle Dichte wird jedoch mit dem Bebauungsplan festgelegt. Gemäss dem Städtebau- und Freiraumkonzept wird im Bebauungsplanperimeter insgesamt eine ÜZ von 0.5 erreicht.

3.2.2 Raumentwicklungskonzept (REK) Stadt Luzern 2018

Das REK vom 25. April 2018 setzt die strategischen Leitplanken für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebietes über einen Planungshorizont von rund 15 Jahren fest. Für das Jahr 2035 werden Richtgrössen zu unterschiedlichen Zielen formuliert.

Ein Ziel des Stadtrates ist es, den gemeinnützigen Wohnungsbau in Entwicklungsgebieten voranzutreiben. In Reussbühl West werden 20% der neu erstellten Wohnflächen gemeinnützig sein, um die Diversität im Quartier zu fördern. Mit Reussbühl West soll zudem ein Quartierzentrum für Begegnungen, Identifikation und Austausch entstehen. Eine gewisse Dichte, Funktionsmischung, gute Einbindung in die Umgebung, Versorgungsstrukturen und eine nutzerorientierte Gestaltung der öffentlichen Räume wie Strassen und Plätze sind zentrale Erfolgsfaktoren für die Belebung von Quartierzentren. Viele Quartierzentren zeichnen sich zudem nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch durch ihre «Atmosphäre» (Aufenthaltsqualität, Ort des Verweilens) oder historische Bedeutung aus. Reussbühl West soll auch in Zukunft mit dem Teilerhalt der Shedhalle an das ehemalige industriell-gewerblich genutzte Areal erinnern und weiterhin nach dem Planungsgrundsatz des Stadtrates attraktive Arbeitsplätze anbieten. Aufgrund der aktuellen Freiraumunterversorgung in Reussbühl (West und Ost) werden mehr vielfältig nutzbare Freiraumflächen zur Förderung der Aufenthaltsqualität geschaffen.

3.2.3 Klima- und Energiestrategie 2021

Mit der Verabschiedung der Klima- und Energiestrategie (B+A 22/2021) will der Stadtrat die Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet bis 2040 auf 0 Tonnen reduzieren. Bis 2050 soll der Energiebedarf auf 2000 Watt Dauerleistung pro Kopf der Bevölkerung halbiert werden. Die Produktion von Solarstrom soll massiv ausgebaut werden und bis 2050 rund ein Viertel des Stromverbrauchs abdecken. Im Mobilitätsbereich setzt sich der Stadtrat für 2040 eine Reduktion des Verkehrsaufkommens um 15 Prozent gegenüber 2010 zum Ziel. Schliesslich sollen bis 2040 alle in der Stadt Luzern immatrikulierten Fahrzeuge elektrisch und/oder erneuerbar angetrieben sein.

Aufgrund der Grösse des Areals Reussbühl West ist es wichtig, dass Reussbühl West einen grossen Beitrag zum Erreichen dieser Ziele leistet. Dieser Beitrag wird in den Vorschriften des Bebauungsplans verankert.

3.2.4 Mobilitätsstrategie

Die Mobilitätsstrategie (B 10/2018) setzt die strategischen Leitplanken für die künftige Entwicklung der Mobilität in der Stadt Luzern. Sie bildet damit eine Ergänzung und Konkretisierung der bestehenden kantonalen und städtischen Planungswerke und zeigt auf, in welche Richtung sich die Mobilität aus Sicht des Stadtrates entwickeln soll. Mit der Mobilitätsstrategie zeigt der Stadtrat auf, wie er sich die Zukunft der

Mobilität in der Stadt Luzern vorstellt und mit welchen strategischen Stossrichtungen und Planungsgrundsätzen er darauf hinarbeiten will. In einem Planungsgrundsatz aus dem Raumentwicklungskonzept fördert die Stadt autoarmes Wohnen und Arbeiten. Ein wichtiger Teil zur Verkehrsberuhigung in Reussbühl West und Ost wurde bereits im Jahr 2017 mit der neuen Verkehrsführung der Hauptstrasse geleistet, welche nicht mehr dem Durchgangsverkehr dient und mit einer Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt wurde. Dies ermöglicht eine einfachere Querung von Reussbühl West nach Reussbühl Ost für den Velo- und Fussverkehr und eine höhere Aufenthaltsqualität in beiden Arealen durch die reduzierten Lärmemissionen des MIV. In Reussbühl West muss pro Baufeld zum Zeitpunkt des ersten Baugesuchs ein Mobilitätskonzept über das gesamte Baufeld vorgelegt werden.

3.2.5 Parkplatzreglement

Mit dem Parkplatzreglement vom 12. November 2022 (Ausgabe vom 1. September 2021) wird in der Stadt Luzern die Anzahl Parkplätze bei Neubauten festgelegt. Wie in Reussbühl West damit umgegangen wird, ist im Kapitel 6.6 erläutert.

3.3 Arealspezifische Planungen

3.3.1 Testplanung 2016

Zur Ergänzung des Masterplans wurde im Jahr 2015 von den Grundeigentümerschaften und der Stadt Luzern eine Testplanung durchgeführt. Das ausgewählte Siegerprojekt hätte zu grossen Herausforderungen bei der Umsetzung geführt. Da unterdessen die Vorgaben sowohl von Seiten der Grundeigentümerschaften als auch von Seite der Stadt Luzern (z. B. bezüglich Klima- und Energiestrategie) geändert haben, hat die CKW AG für ihre Grundstücke in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern einen ergebnisoffenen Studienauftrag durchgeführt. Aufgrund des Resultats dieses Studienauftrages sind die Ergebnisse der Testplanung 2016 für den Bebauungsplan nicht mehr relevant.

3.3.2 Studienauftrag CKW

Der Studienauftrag startete unter anspruchsvollen Umständen. Der bestehende Entwurf des Bebauungsplans, die grundsätzliche Einigungsbemühung um das Erbe der Shedhalle, die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerschaft und die vorauszusetzende Qualitätsanforderung in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes umschreiben dies andeutungsweise. Das Stadt-Landschaftsgebiet um den Seetalplatz zeigt eine spannende Entwicklung, die noch viele bestehende Defizite zu bewältigen hat. Mit dem zweistufigen Verfahren konnten einige wichtige Diskurse, ausgehend vom Eigentum der CKW, städtebaulich, nach den Kriterien der Ökologie und der klimagerechten nachhaltigen Planung, aber auch sozialräumlich und vor allem bezüglich dem Erbe der Baukultur bearbeitet und intensiv diskutiert werden.

Dank dem intensiven Engagement und Diskurs in der Fachjury sowie dem ausgezeichneten Fächer von eingereichten Projektstudien erreichte das Verfahren einen Stand, das für den weiteren Prozess beste Voraussetzungen zeigt.

Zur Weiterbearbeitung wurde das Projekt von Salewski Nater Kretz AG aus Zürich, mit Office of Living Things LLC (Zürich), das Büro Dudler aus Biel und Durable aus Zürich gewählt. Das Projekt weist eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität auf und schafft einen eigenständigen Ort.

Die CKW hat unterdessen das Projekt weiterbearbeitet und mit der Überarbeitung Richtprojekt vom 3. März 2023 eine optimierte Grundlage für den Bebauungsplan geschaffen.



Abbildung 3: Visualisierung Studienauftrag CKW

3.3.3 Städtebau- und Freiraumkonzept

Um das Resultat des Studienauftrags der CKW mit dem Nordteil des Bebauungsplanperimeters städtebaulich abzustimmen, hat die Stadt Luzern durch Salewski Nater Kretz, Office of Living Things, Büro Dudler Raum- und Verkehrsplanung und durable eine Studie über den Nordteil erarbeiten lassen. Die Resultate des Richtprojektes der CKW und der Studie Nordteil wurden im Städtebau- und Freiraumkonzept zusammengefasst. Dadurch besteht für die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung in Reussbühl West ein grundstücksübergreifendes Konzept. Die Schwerpunkte des Städtebau- und Freiraumkonzeptes werden nachfolgend aufgezeigt.

Der nördliche Teil des Areals grenzt mit den Baufeldern C8 und C9 direkt an eine vielbefahrene Kantonsstrasse und bildet den Übergang des Seetalplatzes auf der anderen Uferseite der Kleinen Emme. Zum Schutz der Verkehrslärmimmissionen werden in den Baufeldern C8 und C9 grössere, gemischt genutzte Gebäude in geschlossener Bebauungsform gebildet. Diese Bebauungsform dient als Schallschutz für den westlichen Teil des Areals, bei welchem hauptsächlich Wohnbauten in offener Bebauungsform mit zusammenhängenden Grünräumen und Wegverbindungen entstehen werden. Zudem wird durch die geschlossene Bauweise die dichte Entwicklung auf dem Seetalplatz städtebaulich abgefangen, um einen guten Übergang ins Reussbühl-Quartier zu schaffen (vgl. Abbildung 4). Arealintern führt entlang der Baufelder C9, C8 und C7 eine Längsverbindung entlang des ehemaligen Industriekanals, welche die unterschiedlichen Teile des Perimeters verbindet. Diese Längsverbindung wird als Zollhausstrasse / «Kanalweg» bezeichnet. Die topographische Muldenbildung im Westen des Perimeters – eine ehemalige Aue – dient der Retention und Wasserspeicherung und bildet dabei die Basis für den Stadthain, der atmosphärisch und mikroklimatisch das Quartierleben prägt. Bei der Bushaltestelle Frohburg an der südöstlichen Perimeterecke entsteht angrenzend an die erhaltenswerte, mit publikumsorientierten Nutzungen bespielte Shedhalle der «Reussbühlplatz». Er dient dem perimeterübergreifenden Quartierleben und bedient sich dabei der visuellen Attraktivität der Kirche St. Philipp Neri. Das attraktive Naherholungsgebiet «Reusszopf mit dem Nordpol» ist unter anderem mittels einer Passage durch die Shedhalle fussläufig erreichbar.



Abbildung 4: Arealentwicklung Luzern Nord

Freiraumbildende Raumkanten

Im Gegensatz zu den Grünräumen im Quartier werden die Strassen- und Platzräume unter anderem durch sogenannte Raumkanten gefasst, nach denen sich die Gebäude richten (vgl. Abbildung 5). Diese Raumkanten werden in den Vorschriften und dem Bebauungsplan durch die der Festlegung der einzelnen Baubereiche und die Pflichtbaulinien entlang der Zollhausstrasse definiert.

Während die Raumkanten an der Rothen-, Reusszopf- und Hauptstrasse eine geschlossene Bebauung fordern, sind die Raumkanten an der Rothenbad-, Zollhaus- Täschmattstrasse und am «Kanalweg» offen zu bebauen. Der nach Nordosten zum Seetalplatz hin hervortretende Fassadenteil der Bebauung an der Rothenstrasse im Baufeld C8 ist auf die sich jenseits der Kleinen Emme befindende Bebauung des Seetalplatzes abgestimmt. Während die Raumkante in der Flucht der Unteren Zollhausbrücke definiert ist, kann der Übergang in die Hauptstrasse mittels qualitätssicherndem Verfahren gestalterisch präzisiert werden.

Der Reussbühl- und der «Zollhausplatz» verbinden die Shedhalle der CKW mit den umliegenden Gebäuden freiraumtypologisch als Plätze. Demgegenüber ist der «Rothenknoten» eher ein Verkehrs- als ein Platzraum. Er ist der Eingang ins Rothenquartier und wird dreiviertelseitig von schmalen Gebäudeseiten umrandet. Der «Rothenknoten» dient als Übergangsknoten zwischen dem Seetalplatz und Reussbühl West.

Die als Raumtasche ausgebildete Einmündung der Hauptstrasse in die Rothenstrasse ist gemäss städtebau- und Freiraumkonzept auf die Fluchten der unteren Zollhausbrücke und der benachbarten erhaltenswerten Shedhalle der CKW ausgerichtet. Aufgrund der Besprechungen mit den Grundeigentümerschaften wird im Bebauungsplan als Variante zum visuellen Abschluss der Hauptstrasse mittels einer Abdringung des Baufeldes C8c eine eher nach Emmen leitende Situation ermöglicht. Dadurch kann die optimale Lösung für das städtebauliche Scharnier im Rahmen des Konkurrenzverfahrens für das Baufeld C8 erarbeitet werden. Das Ziel ist ein städtebauliches Scharnier zur besseren räumlichen Orientierung,

um den Übergang ins Reussbühlquartier (Hauptstrasse) und die Inszenierung der Sichtachse auf die Kirche St. Philipp Neri zu schaffen. Im Gegensatz zu den Strassen und Plätzen sind die räumlich offeneren, quartierdurchfliessenden Grünräume wie zum Beispiel der Quartiergrünraum und der Quartier- und Spielplatz nicht mittels zusammenhängender Raumkanten, sondern mittels Baufelder und Spielräume zu sichern.

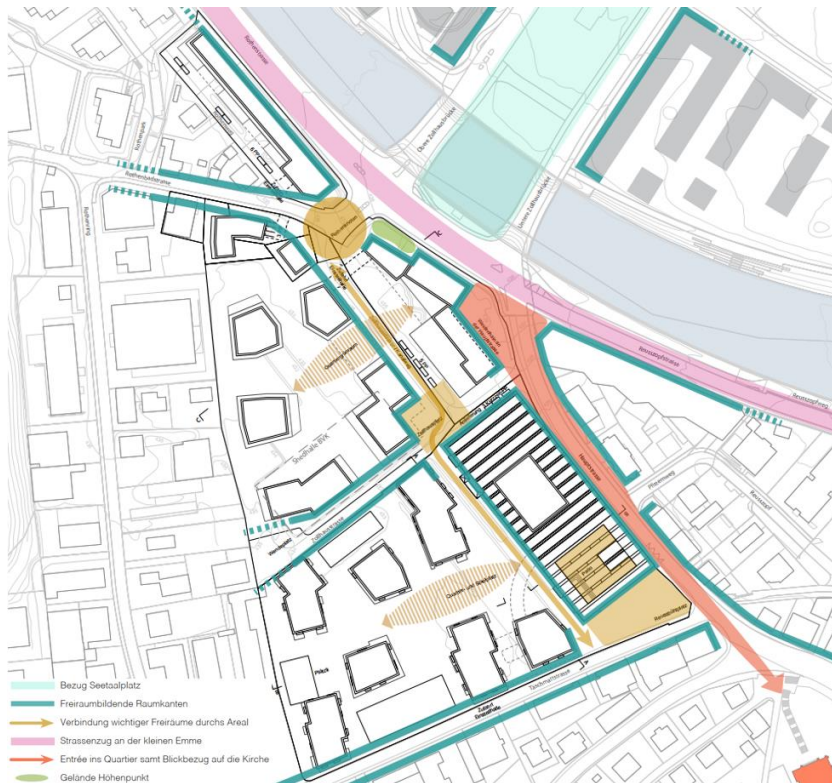


Abbildung 5: Freiraumbildende Raumkanten

Höhenstaffelung der Baukörper

Gemeinsam mit den Raumkanten bilden die Gebäudehöhen das räumliche Gerüst. Differenzierte Gebäudehöhen ermöglichen dabei die Integration von industriellen Bestandesgebäuden und Nachbarbauten, das Schaffen einer räumlichen Tiefe im Quartier sowie das Setzen stadträumlicher Akzente an den wichtigsten Stellen.

Die erste Höhenbegrenzung erfolgt in etwa auf der Höhe des Shedhallendachs der CKW. Die zweite Höhenbegrenzung beträgt 16 m und bindet somit die Neubauten in das bestehende Quartier ein. Im Falle von neuen Punkt- und Riegelbauten bedeutet das 5 Geschosse. Die dritte Höhenbegrenzung beträgt 25 m. Sie richtet sich an den anderen Neubauquartieren in Luzern Nord aus und lässt die gewünschte bauliche Verdichtung des ehemaligen Industriegebiets zu. Das höchste Gebäude im Perimeter steht am Abschluss des Seetalplatzes (C8) mit rund 36 m Gebäudehöhe. Seine maximale Höhe ist aviatisch bedingt und zirka 26 m tiefer als der Kirchturm von St. Philipp Neri.



Abbildung 6: Höhenstaffelung

Freiraumkonzept

Reussbühl West liegt in einer vom Fluss weg abfallenden Ebene, die einst eine Aue war. Die flussseitigen Strassen liegen demzufolge zirka 4 m höher als beispielsweise die Zollhausstrasse / der «Kanalweg». Diese besondere topografische Disposition – im Gegensatz zur üblichen Geländeneigung zum Fluss hin – prägt das Freiraumkonzept.

Während der östliche, flussseitige Teil Strassen und Vorplätze aufweist, sind die Freiräume im westlichen Teil als quartierdurchfliessende Grünräume konzipiert. Topografisch bedingt dienen sie der Wasserretention und -versickerung und bilden damit auch die Basis für den das Quartier durchziehenden „Stadthain“. Zwischen den beiden Teilen liegt der «Kanalweg», der vom «Rothenknoten» her über die Zollhausstrasse bis zur Täschemattstrasse und den «Reussbühlplatz» hinführt. Der «Kanalweg» ist das quartierinterne Vernetzungsglied, welches gemeinsam mit den nach Westen führenden Strassen die Quartiervernetzung für den Langsamverkehr sichert. Im Weiteren sind die Fuss- und Velowege so angelegt, dass – im Zuge einer allfälligen Transformation der westlich benachbarten Parzellen – die Verbindungsqualität zum Rothenring verbessert werden kann. Ziel ist eine perimeterübergreifende Vernetzung der Freiräume und Wege. Dieses Ziel ist für die Gesamtentwicklung von Reussbühl als integriertes Quartier mit hoher Vernetzungs- und Aufenthaltsqualität von hoher Relevanz.

Generell ist ein möglichst tiefer Versiegelungsgrad der Aussenflächen anzustreben. Atmosphärisch soll der Freiraum sowohl vom industriellen Erbe als auch von einer divers begrüneten und vom Stadthain geprägten Aussenraumgestaltung (im Sinne des Schwammstadtkonzepts) geprägt werden.



Abbildung 8: Prägende Freiräume (Platz- und Wegbezeichnungen sind Arbeitstitel)

4 Abweichungen vom Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord

Aufgrund der Detailplanungen in den Arealen Reussbühl Ost und West und aufgrund von Anträgen der Grundeigentümerschaften oder Empfehlungen des Städtebaulichen Begleitgremiums wurden Festlegungen in den Bebauungsplänen getroffen, die von den Vorgaben des Masterplans abweichen. Grundsätzliche Abweichungen werden im Folgenden erläutert. Auf weitere untergeordnete Änderungen wird bei den jeweiligen Vorschriften hingewiesen.

- Aufgrund von Inputs aus der Bevölkerung und dem Ergebnis der Testplanung wird der «Reussbühlplatz» vom nördlichen Baufeld C7 zur Frohbürg am südlichen Rand verlegt.
- Aufgrund des Studienauftrags der CKW soll die Shedhalle (Gebäude Nr. 49a) erhalten und umgenutzt werden. Zudem ist die Erstellung eines Untergeschosses für die Parkierung sowie ein Aufbau mit Wohn- oder Arbeitsnutzungen vorgesehen.
- Im Baubereich C8 ist aufgrund des Städtebau- und Freiraumkonzepts ein Baukomplex mit Hochhaus als vis à vis zum Seetalplatz und zurückgesetzten tieferen Gebäuden sowie ein Sockelbau statt dem im Masterplan vorgesehenen Blockrand vorgesehen.

5.1 Geltungsbereich und Bestandteile (Art. 1¹)

Rechtsverbindlich sind folgende Dokumente:

Bebauungsplan B 144 Reussbühl West, Massstab 1:500 vom 17. Oktober 2025

- Vorschriften B 144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025

Folgende Dokumente haben begleitenden Charakter:

- Planungsbericht Bebauungsplan B144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025.
- Städtebau- und Freiraumkonzept Reussbühl West vom August 2023;
- Überarbeitung Studienauftrag CKW-Areal vom 3. März 2023;
- Merkblatt zur sozialräumlichen Durchmischung der Stadt Luzern vom 22. Dezember 2014.
- Umweltbericht für nicht UVP-Pflichtige Anlagen vom 29. September 2025

Folgende weitere Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Geologisch-geotechnischer Vorbericht Reussbühl West vom 20. Oktober 2014, Keller + Lorenz AG, Luzern;
- Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010;
- Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord vom 6. Februar 2014;
- Leitfaden Mobilität Luzern Nord vom 30. September 2019
- Schlussbericht zweistufiger Studienauftrag nach SIA 143 «Reussbühl West, CKW», Luzern vom 10. Juni 2022.

Es wird festgehalten, dass die Bestimmungen für den im Bebauungsplan eingezeichneten Perimeter gelten.

5.2 Verhältnis zum übergeordneten Recht (Art. 2)

Es wird festgehalten, dass die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung gelten, wenn der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt.

Es wird präzisiert, dass im Perimeter keine Gestaltungspläne zulässig sind, um auszuschliessen, dass auf diese Weise für Teilbereiche abweichende Vorschriften geltend gemacht werden können.

5.3 Ziele (Art. 3)

Der Bebauungsplan bezweckt die Aufwertung und Entwicklung zu einem belebten, gemischt genutzten und identitätsstarken Quartier. Übergeordnet wird dem Klimawandel im Rahmen der Projektierung und Bebauung durch die Gestaltung der Freiräume, dem Energiehaushalt, der Retention und Entwässerung eine bedeutende Rolle zugewiesen. Ebenso werden der Aufenthaltsqualität, dem gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Quartierleben Rechnung getragen.

5.4 Bau- und Nutzungsvorschriften

5.4.1 Qualität (Art. 4)

Für die Projektbearbeitung von Neubauten und neubauähnlichen Umbauten sind für alle Baufelder Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die Baufelder D2 und C7 sind keine Konkurrenzverfahren mehr durchzuführen, da für diese bereits ein Studienauftrag durchgeführt wurde und damit die Pflicht zum Konkurrenzverfahren erfüllt ist. Vom Konkurrenzverfahren ausgenommen sind zudem reine Innenausbauten

¹ Für eine bessere Nachvollziehbarkeit wird, wo möglich, auf die entsprechenden Artikel in den Vorschriften Bebauungsplan B 144 Reussbühl West verwiesen.

ohne Veränderung des sichtbaren Volumens. Beim qualitätssichernden Konkurrenzverfahren soll nicht nur die Baute an sich betrachtet werden, sondern es sind die angrenzenden Freiräume und Erschliessungen sowie der Übergang zu den angrenzenden Bauten miteinzubeziehen.

Das Konkurrenzverfahren ist in Anlehnung an SIA 142 oder SIA 143 durchzuführen, wobei mindestens fünf interdisziplinäre Teams mit dem Fachbereich Architektur (als Lead) mit Freiraumplanung und Verkehrsplanung sowie weiteren Fachbereichen (bspw. Soziologie) zu beauftragen sind. Die Fachjury ist mit mindestens einem Mitglied des städtebaulichen Begleitgremiums Luzern Nord und einer Vertretung der Stadt Luzern mit Stimmrecht auszugestalten, wobei weitere Expertinnen und Experten (nicht stimmbe-rechtigt) beigezogen werden können.

Das Programm ist zusammen mit der Stadt Luzern zu erarbeiten und durch die Jury zu genehmigen.

Für Städtebaulich nicht relevante Umbauten sowie Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich.

5.4.2 Baubereiche Hochbauten (Art. 5)

Im Bebauungsplan werden die Baubereiche in Anlehnung an das Städtebau- und Freiraumkonzept festgelegt, um die Freiräume zu sichern. Die maximale Höhenkote wurde spezifisch für jeden Baubereich festgelegt, um eine qualitativ gute städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Baubereich C8b stellt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 36 m das höchste Gebäude dar, um einen guten städtebaulich Abschluss zur Überbauung am Seetalplatz zu definieren.

Die maximale Höhenkote bei Flachdächern wird an der Oberkante des Dachrandes bzw. der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die maximale Höhenkote für Baubereiche mit Neubauten setzt sich dabei wie folgt zusammen. Erdgeschosse sind mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu erstellen, um die Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Bei den restlichen Geschossen wird mit einer Geschosshöhe von 3 m gerechnet. Zudem wird 1 m für die Brüstung oder das Geländer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen dazugerechnet (vgl. Beispielschnitt Abbildung 10).

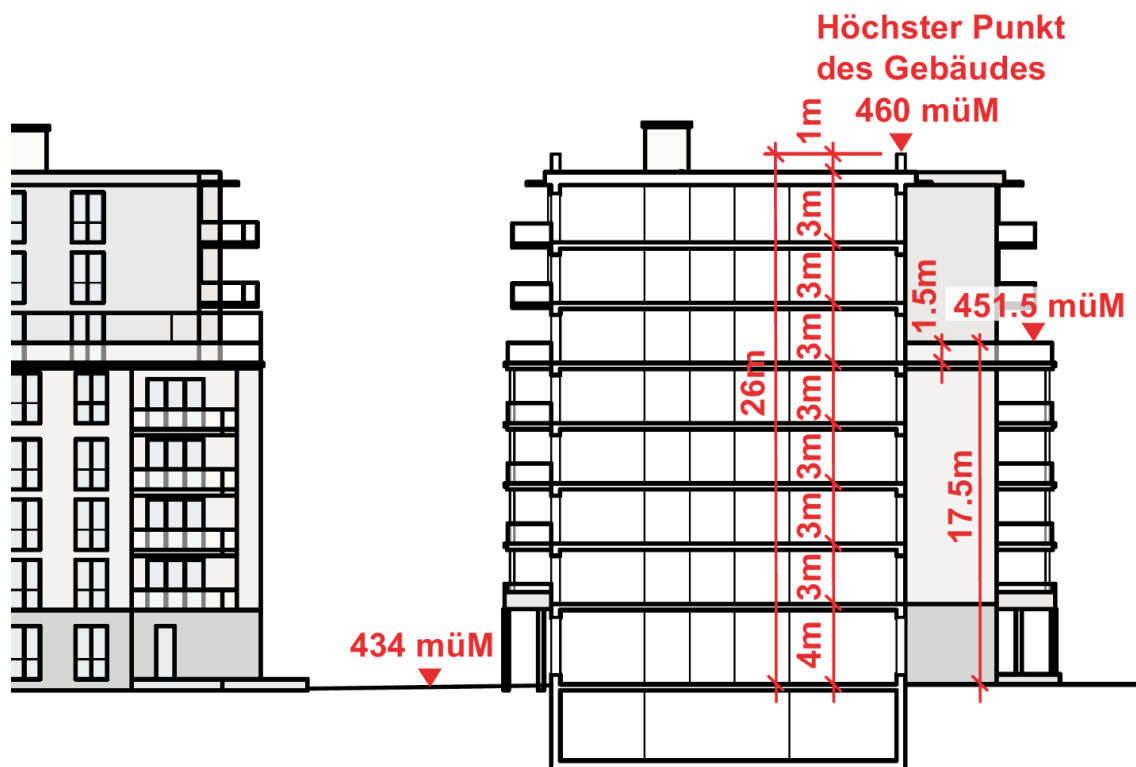


Abbildung 10: Beispielschnitt Gesamthöhe Reussbühl West

Die maximalen Gebäudehöhen wurden ab dem heutigen Gelände Verlauf gerechnet (siehe Anhang A) und in Meter über Meer festgelegt, damit das oftmals schwierig zu bestimmende massgebende Terrain für die Beurteilung der Baugesuche nicht relevant ist.

Mit dem Baugesuch ist ein Konzept für die Fassaden- und Dachbegrünung einzureichen. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind zu 100% zu begrünen, da es sich um ein Gebiet mit hoher Hitzebelastung handelt. Bezüglich Solar- und Photovoltaikanlagen sind die Vorgaben des Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern einzuhalten. Bei den Flachdächern der Baubereiche C8d, C9b und D3b (Sockelbauten) besteht keine Pflicht für die Erstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Das Flachdach des Gebäudeteils im Baubereich C8d ist jedoch mindestens zu 50% als Dachgarten auszugestalten.

Für Dachisolationen und die Erstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen darf bei den Bestandesbauten die bestehende Höhe OK Dach in den Baubereichen C7a, C7b, D1c und D2h-j um 1 m erhöht werden.

Da für den Nordteil des Bebauungsplanperimeters nur eine Studie vorliegt und der Spielraum für die Konkurrenzverfahren möglichst gross sein soll, wurden hier die Baubereiche grosszügiger definiert. Um die städtebauliche Qualität trotzdem sicherzustellen, ist für die Baufelder C8 und D1 zusätzlich die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFoi) festgelegt. Diese wird aus der Geschossfläche gemäss SIA 416 abzüglich folgender Bauteile berechnet:

- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- Gemeinschaftliche Velo- und Kinderwagenabstellräume.

Aufgrund der kleineren Parzellenstruktur in den Baufeldern C9, D3 und D4 ist dort die Festlegung einer maximalen Geschossfläche nicht notwendig.

Balkone, Loggien bis zu 1.5 m über die Baubereiche hinaus sind nur in den, im Plan eingezeichneten Bereichen mit Balkonregelung zulässig. In den Baufeldern D1 bis D4 sind in Anwendung von § 30 Abs. 6 Lit. b PGB im Erdgeschoss über dem Retentionsbereich ungedeckte Plattformen bis zu 2.5 m zulässig. Balkone, Loggien sowie Erdgeschossplattformen dürfen in Anwendung von § 30 Abs. 6 Lit. b 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Entlang der Nachbargrundstücke ausserhalb des Bebauungsplanperimeters gilt ohne Näherbaurecht der ordentlichen Grenzabstand inklusive der Regelung bezüglich vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG.

5.4.3 Unterirdische Bauten (Art. 6)

Unterirdische Bauten dürfen nur in den unterirdischen Baubereichen oder unter den Hochbauten erstellt werden. Ausgenommen sind Unterflurcontainer gemäss Art. 41 Abs. 2, welche auch ausserhalb dieser Bereiche gestattet sind. Unterirdische Verbindungen von Einstellhallen zwischen den Baubereichen sind zulässig. Im Baubereich C7b (Patio) müssen mindestens 50% der Fläche nicht unterbaut und für die gemäss Studienauftrag vorgesehene Bepflanzung und Versickerung geeignet sein. Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept einschliesslich der erforderlichen Funktionen für Retention und Stadtklima möglich sind. Unterirdische Bauten, die nicht unter Hochbauten liegen, haben eine Überdeckung von mindestens 1 m aufzuweisen.

Als unterirdisch werden sämtliche Bereiche definiert, die gemäss § 125, Abs. 2 PBG vollständig unterhalb des massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Oberirdische Zufahrten zu den unterirdischen Bauten sind in den gekennzeichneten Stellen zulässig.

5.4.4 Nutzweise (Art. 7)

Im Perimeter sind Wohnnutzungen, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen zulässig, sofern bei den einzelnen Baubereichen nichts anderes geregelt ist. Verkehrsintensive Einrichtungen gemäss § 169 PBG sind nicht zulässig.

Pro Baufeld darf ein maximaler Anteil an der Geschossfläche oberirdisch von 85% Wohnen realisiert werden. Für die Baufelder C7 und D2 und für die Baufelder D1 und D4 darf der maximale Anteil von 85% Wohnen jeweils über beide Baufelder nachgewiesen werden. Im Baubereich C7b wird nur die Fläche des Restaurationsbetriebs zu den Geschossflächen gezählt, da der Patio oben offen ist.

Für Wohnungen müssen nutzbare Aussenflächen wie Balkone, Loggien oder Sitzplätze im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzfläche Wohnen (HNF) zur Verfügung stehen.

Die Stadt Luzern hat zum Schutz des Wohnraums für die Bevölkerung ein Reglement über die Kurzzeitvermietung (SRSL Nr. 7.9.1.1.1) erlassen. Darin ist die Vermietung von Räumlichkeiten für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr grundsätzlich verboten. Räumlichkeiten dürfen jedoch uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, wenn damit nachweislich kein Wohnraum verdrängt wird. Somit ist auf allen Grundstücken mit bestehenden Wohnungen, (auch bei Ersatzbauten) die Kurzzeitvermietung verboten. Gemäss dem Reglement über die Kurzzeitvermietung könnte ein sehr grosser Teil der neu entstehenden Wohn- oder Arbeitsfläche uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, da die Grundstücke im Bebauungsplanperimeter Reussbühl West heute mehrheitlich gewerblich genutzt werden. Um ein lebendiges Stadtquartier mit gemischter Nutzung von Wohn- und Arbeitsflächen zu erreichen, wird die Nutzung zur Kurzzeitvermietung auf den bestehenden Umfang beschränkt, was einer Verschärfung gegenüber der aktuellen Regelung zur Kurzzeitvermietung entspricht.

Auf dem Grundstück 169, GB Littau (Baufeld C9) werden bereits heute 40 Wohnungen auf einer Geschossfläche von rund 1'500 m² zur Kurzzeitvermietung genutzt. Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts im Baubereich C9 nicht zu erschweren, soll diese Nutzung bei einem Ersatzbau im gleichen Umfang wieder erstellt werden können. Die Kurzzeitvermietung wird somit mit maximal 1500 m² Geschossfläche im Baufeld C9 zugelassen. Das sind bei einem Vollausbau gemäss Bebauungsplan rund 1.7% der Wohnflächen. Voraussetzung ist jedoch, dass die aktuell betriebene Kurzzeitvermietung gemäss Kurzzeitvermietungsreglement zulässig ist. Aufgrund fehlender Unterlagen von Seiten des Gestalters konnte dies noch nicht abschliessend beurteilt werden. In den Vorschriften des Bebauungsplans ist ein entsprechender Vorbehalt erfasst. Im restlichen Perimeter des Bebauungsplans wird die Kurzzeitvermietung untersagt.

In den im Plan als Arbeitsnutzungen EG bezeichneten Fassaden sind im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Wohnnutzungen sind in der ersten Raumtiefe nicht zulässig.

5.4.5 Gemeinnütziger Wohnungsbau (Art. 8)

Grundsätzlich ist in allen Baufeldern, mit Ausnahme des Baufeldes D4, mindestens 20% der zusätzlich entstehenden Wohnfläche als gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die bestehenden und die neuen Wohnflächen nachzuweisen. Für das Baufeld D4 wird anstelle von gemeinnützigem Wohnraum im Erdgeschoss ein der Öffentlichkeit zugänglicher Raum mit einer Küche und Toiletten vorgeschrieben.

Die vorgeschriebene Erstellung des gemeinnützigen Wohnraums ist mit dem ersten Baugesuch des entsprechenden Baufeldes rechtlich zu sichern.

Die vorgeschriebenen Flächen für den gemeinnützigen Wohnraum können auf einem anderen Baufeld realisiert werden, wenn deren Erstellung gesichert ist. Eine Verschiebung ist vertraglich zu regeln und im ÖREB einzutragen.

5.4.6 Pflichtbaulinie (Art. 9)

Wo Pflichtbaulinien vorhanden, sind die jeweiligen Fassaden an die Pflichtbaulinie zu stellen.

5.4.7 Orientierung und Adressierung (Art. 10)

Die Zugänge von Neubauten entlang der Rothenstrasse, der Rothenbadstrasse, der Zollhausstrasse / dem «Kanalweg» und der Täschmattstrasse sind gegen die Strasse anzuordnen.

5.4.8 Baufeld C7 (Art. 11)

Die Shedhalle, Gebäude Nr. 49a, ist im kantonalen Bauinventar Luzern als erhaltenswert eingestuft (vgl. Abbildung 11) und im Sinne der Überarbeitung des Studienauftrags der CKW vom 3. März 2023 zu erhalten. Die Erstellung eines Untergeschosses ist zulässig. Es ist bautechnisch sicherzustellen, dass die Hallenwände erhalten werden können. Die Umnutzung der Shedhalle ist spätestens mit der Bebauung des ersten Baubereichs im Baufeld D2 vorzunehmen.

Zukünftig beherbergt die Shedhalle im Erdgeschoss publikumsorientierte und/oder quartierdienliche Nutzungen (z. B. Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe, Quartierräume, und kulturelle Einrichtungen) und weist zudem in Querrichtung einen öffentlich zugänglichen Durchgang durch den Patio als Verbindung vom Reusszopf (Erschliessung Reussbühl Ost) auf.

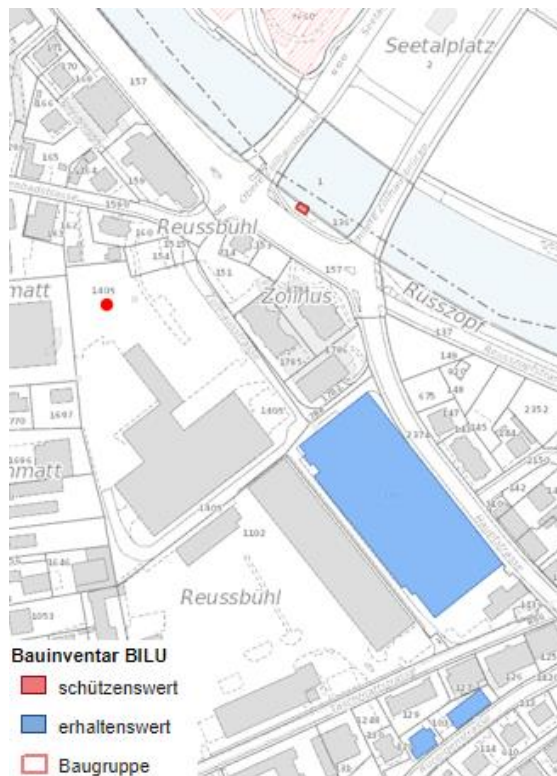


Abbildung 11: Auszug aus dem kantonalen Bauinventar Luzern

Die vier Gebäudeecken der Shedhalle wirken raumbildend und verankern das massive bauzeitliche Volumen im Quartier. Demnach sollen die Ecken weder überbaut noch stark verändert werden.

Die äusserste Raumschicht samt Dacheindeckung sind für die Erfahrbarkeit der Schappe, mit Ausnahme eines Teils von Baubereich C7b, beizubehalten. Aufbauten sollen von der Fassade zurückweichen. Neue Öffnungen in der Fassade sollen sich in die Gesamtwirkung der Halle einfügen. Ausnahme sind die Öffnungen in der Längsfassade, die den öffentlichen Durchgang ermöglichen.

Der neue Boden der Shedhalle soll an die Bodenkoten des umgebenden Terrains angepasst werden. Ziel sind ebenerdige Zugänge und somit eine gute Einbettung ins Quartier. Im offenen Hof soll an der südlichen Ecke die bestehende Bodenkote belassen werden. Somit wird ein Plateau geschaffen, welches auch als Bühne oder Terrasse genutzt werden kann.

Die neuen Bodenkoten, die mehrheitlich tiefer liegen als der bestehende Hallenboden, erfordern neue massive Sockel für die Primärkonstruktion aus Stahl. Im Erdgeschoss des Ein- und Aufbaus sind neue Stützen vorgesehen. Somit resultiert eine logisch nachvollziehbare, aber vor allem auch sinnlich erfahrbare Boden-, Sockel- und Stützentopografie aus alten und neuen Teilen.

Das als Halle in der Halle konzipierte Erdgeschoss des neuen Volumens ist seitlich belichtet. Seine Decke soll analog der Shedhallendecke eine expressive Wirkung entfalten. Die genaue Gestaltung wird in den weiteren Bearbeitungsphasen konkretisiert.

Die Anlieferung der Shedhalle erfolgt über die Zollhausstrasse mit Be- und Entladevorgänge innerhalb der Shedhalle. Für die Zufahrt dürfen die LKW's das Wendemanöver entweder Richtung Südwesten (im Fahrbereich) oder Richtung Nordosten ausführen. Die Schleppkurven sind im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

5.4.9 Baubereich C7a (Art. 12)

Im Erdgeschoss des Baubereichs C7a soll ein Umbau innerhalb der Shedhalle ermöglicht werden. In diesem sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen (z. B. Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe, Quartierräume, und kulturelle Einrichtungen). Neben den publikumsorientierten Nutzungen sind Flächen für die Anlieferung, Lagerflächen und Veloabstellplätze zulässig. Wohnnutzungen sind im Baubereich C7a nicht zulässig.

5.4.10 Baubereich C7b (Art. 13)

Der Baubereich C7b ist als Patio mit Bepflanzung auszugestalten. Deshalb ist eine Teilöffnung der Dachendeckung zulässig. Der Patio soll die Durchquerung der Shedhalle als Wegverbindung zwischen Reussbühl West und Reussbühl Ost ermöglichen und einen Hof bilden. Es sind Bereiche auszuscheiden, die ohne Konsumationszwang beansprucht werden dürfen. Ein Einbau für eine Gastronomienutzung von rund 250 m² ist zulässig.

Grundsätzlich soll der Patio auch in der Nacht zugänglich sein. Die Stelle für Sicherheitsmanagement geht momentan davon aus, dass eine nächtliche Schliessung aufgrund von Sicherheits- oder Littering-Problemen notwendig sein wird. Eine allfällige Schliessung erfolgt in Absprache zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stelle für Sicherheitsmanagement der Stadt Luzern. Werden die Schliessmöglichkeiten nicht mit dem Bau realisiert, ist im Rahmen des Baugesuches aufzuzeigen, wie sie später erstellt und bei allfälligen Problemen zeitnah realisiert werden können.

5.4.11 Baubereich C7c (Art. 14)

Der Baubereich C7c beginnt ab dem zweiten Obergeschoss oberhalb des Baubereichs C7a und stellt einen Aufbau auf der Shedhalle dar. Der Aufbau ragt zirka 13.5 m über das Hallendach hinaus und soll horizontal gegliedert werden. Somit unterscheidet er sich von den angrenzenden Neubauten und erscheint architektonisch als der Shedhalle zugehörig. Der Dialog mit der bestehenden Halle ist das zentrale gestalterische Thema des Aufbaus. Im Aufbau sind Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen zulässig. Die Fassade des Neubaus ist horizontal zu gliedern.

5.4.12 Baufeld C8 (Art. 15)

Das Baufeld weist aus Sicht der Lärmimmissionen zwei unterschiedliche Seiten auf. Die lärmbelastete Flussseite zum Seetalplatz hin kontrastiert mit der ruhigen, nach Südwesten ausgerichteten Seite zum ruhigen Quartier hin. Demzufolge sind in den Erdgeschossen entlang der Rothenstrasse nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen möglich. In den Obergeschossen sind zusätzlich auch Wohnnutzungen zulässig. Bei der Anordnung der Nutzungen und der Grundrissgestaltung sind insbesondere die Massnahmen gemäss Umweltbericht zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Aus lärmschutzgründen ist eine möglichst geschlossene Bauweise anzustreben.

Im Baufeld C8 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Landumlegungsverfahren durchzuführen, sofern sich die Grundeigentümerschaften nicht auf eine gemeinsame Bebauung einigen.

5.4.13 Baubereich C8a-C8d (Art. 16)

Im Baubereich C8b ist ein höheres Gebäude als visueller Platzabschluss des Seetalplatzes mit einer adressbildenden Fassade zu realisieren, um städtebaulich auf die gegenüberliegenden Bebauungen beim Seetalplatz zu reagieren. Zudem wird mit dem Einrücken der Baubereiche C8a und C8c das höhere Gebäude betont und es werden zwei Übergänge ins Quartier geschaffen. Die Gebäudestaffelung führt dazu, dass das Bauvolumen für das Quartierinnere verträglich wird.

Der Baubereich C8c ist so festgelegt, dass das Gebäude entweder als Verlängerung der Flucht der Shedhalle und der Hauptstrasse oder mittels einer Abdrehung eine eher nach Emmen leitende wahrgenommen wird. Das Ziel ist ein städtebauliches Scharnier zur besseren räumlichen Orientierung, um den Übergang ins Reussbühlquartier (Hauptstrasse) und die Inszenierung der Sichtachse auf die Kirche St. Philipp Neri zu schaffen. Die optimale Lösung kann durch diese Festlegung im Rahmen des Konkurrenzverfahrens für das Baufeld C8 erarbeitet werden. Dabei ist zu beachten, dass im östlichen Teil des Grundstücks 1786, GB Littau eine bestehende Transformatorenstation (GVL-Nr. 51a) vorhanden ist. Der Erhalt und die Integration in den Neubau und die Umgebung oder eine allfällige Verschiebung dieser Transformatorenstation ist in Absprache mit der CKW AG im Rahmen des Konkurrenzverfahrens für das Baufeld C8 aufzuzeigen.

Die Sockelbauten des Baubereichs C8d sind grundsätzlich für einen Mehrzwecksaal und Gemeinschaftsräume vorgesehen und wurde grosszügig festgelegt, damit Spielraum für das Konkurrenzverfahren vorhanden ist. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen werden jedoch mit einer verschiebbaren Überlagerung gesichert und die Dachfläche des Gebäudeteils muss mindestens zu 50% als Dachgarten gestaltet werden.

Da die Baubereiche C8c und C8d grosszügig festgelegt wurden, wird mit Art. 5, Abs. 5 die maximale Geschossfläche oberirdisch für das Baufeld 8 beschränkt, damit die Qualität der Bebauung sichergestellt werden kann.

5.4.14 Baufeld C9 (Art. 17)

Aufgrund der Lärmimmissionen durch die Kantonsstrasse sind in den Erdgeschossen entlang der Rothenstrasse nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen vorzusehen. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen zulässig. Bei der Anordnung der Nutzungen und der Grundrissgestaltung sind die Massnahmen zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge gemäss der Umweltbericht zu berücksichtigen.

Die Nordwestfassade muss die Grenzabstände gemäss § 122 PBG mittels einer Höhenabstufung einhalten, ausser es wurde zum Grundstück Nr. 174, GB Littau ein Näherbaurecht vereinbart. Aus städtebaulichen und lärmschutztechnischen Gründen ist eine geschlossene und parzellenübergreifende Bauweise mit einer zusammenhängenden Tiefgarage anzustreben.

Der südöstlich ausgerichteten Stirnfassade ist besondere Beachtung zu schenken, da sie mit den anderen den «Rothenknoten» bildenden schmalen Fassaden gemeinsam den Eintritt ins Quartier darstellen.

Die Fassaden entlang der Rothenstrasse bildet einen Teil des Flussprospekts entlang der Kleinen Emme. Ihre Gestalt ist dementsprechend unter anderem auch auf ihre Fernwirkung auszugestalten. Die Wohnungszugänge und Briefkästen sind auf der Seite des Rothenwegs anzuordnen, da die Zufahrt von der Kantonsstrasse nicht zulässig ist. Die Zugänge zu den Arbeitsnutzungen EG sind auf der Seite der Rothenstrasse anzuordnen, wobei die Anlieferung über die Rothenbadstrasse und den Rothenweg erfolgen muss.

5.4.15 Baubereich C9b (Art. 18)

Innerhalb des Baubereichs C9b ist entweder eine Spiel- und Aufenthaltsfläche von 170 m² oder zwei Spiel- und Aufenthaltsflächen von je 85 m² zu realisieren. Die Spielfläche/n sind innerhalb von C9b verschiebbar und im Zusammenhang mit der Projektierung aufzuzeigen.

5.4.16 Baufeld D1 (Art. 19)

Das Baufeld D1 stellt eine Gruppierung offener Bebauungen um den Quartiergrünraum und der offenen begrünten Spielfläche dar.

Die Erdgeschossnutzungen der ersten Raumbreite entlang der Zollhausstrasse/»Kanalweg« sollen öffentlichkeitsame, quartierdienliche Nutzungen, Eingänge und/oder Abstellräume für Kinderwagen, Velos etc. beinhalten. Zugunsten der räumlichen Porosität kann die Anzahl der Häuser gemäss Städtebau.- und Freiraumkonzept erhöht, nicht jedoch reduziert werden.

Die Einstellhalle erfolgt über die Zollhausstrasse / den »Kanalweg« und soll den Quartiergrünraum grossmehrfach nicht unterbaut belassen. Potenzielle Wegeverbindungen über den Quartiergrünraum sowie über die Zollhausstrasse/»Wendeplatz« in das westlich angrenzende Quartier sollen vorgespurt und, im Falle der Entwicklung der benachbarten Parzellen, möglich sein.

Die Adressierung der Häuser hat generell strassenseitig zu erfolgen. Einzig die beiden Häuser ohne Strassenbezug werden über die den Quartiergrünraum säumenden Wege adressiert.

Im Baufeld D1 ist ein Doppelkindergarten mit mindestens 340 m² Geschossfläche im Rohbau sowie einen Aussenraum mit einer Fläche von mindestens 400 m² zu erstellen und der Stadt zum ortsüblichen Mietzins zur Miete zu überlassen. Der Aussenraum des Kindergartens muss für den Kindergarten wie auch für das Quartier nutzbar sein. Die Stadt Luzern übernimmt den Mieterausbau. Ist der Bedarf nicht gegeben, sind die Räume einer anderen, nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung zuzuweisen.

Es ist ein Gemeinschaftsraum von zirka 100 m² Fläche mit einer Küche und Toiletten zu erstellen und primär den Bewohnern des Baufeldes D1 und auch den übrigen Quartierbewohnenden zur Verfügung zu stellen. Der Raum soll für zirka 30 Personen ausgerichtet sein. Dieser Raum zählt zu den Nicht-Wohnnutzungen.

5.4.17 Baubereiche D1a und D1b (Art. 20)

Die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen D1a und D1b sind dreiteilig zu gliedern. Es sind zwei Sockelgeschosse auszubilden, welche eine andere Materialisierung als die darüber liegenden Geschosse aufweisen. Die Geschosse ab einer Höhe von 16 m sind bei Riegelbauten mit einem zweiseitigen und bei Punktbauten mit einem allseitigen Gebäuderücksprung im Sinne des Städtebau- und Freiraumkonzepts vom August 2023 auszuführen und mit einer anderen Materialisierung als die darunterliegenden Geschosse auszugestalten. Bis zum Gebäuderücksprung sind maximal 5 Geschosse zulässig (vgl. Abbildung 12).



Abbildung 12: Fassadengliederung Reussbühl West (Studienauftrag CKW)

Die Baubereiche D1a und D1b erhalten zur Setzung der Gebäude Spielraum, wobei die nicht überbaute Fläche dieser Baubereiche als Freifläche nach dem Städtebau- und Freiraumkonzept auszugestalten ist. Die maximale Dichte wird zudem mit der Festlegung der maximale Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 5, Abs. 5 gesichert. Mit dem Baubereich Näherbaurecht D1a+ wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebäude mit dem Gebäude im Baubereich D4 zusammenzubauen oder eine Grenzbereinigung vorzunehmen, damit das Gebäude im Baubereich D4 vergrössert werden kann. Voraussetzung ist das Einverständnis beider Grundeigentümerschaften.

Im Gebäude am «Zollhausplatz» Baubereich D1b ist eine Paket-Pick-Up-Stelle vorzusehen, damit Pakete an einem zentralen Ort sicher zugestellt und abgeholt werden können.

5.4.18 Baufeld D2 (Art. 21)

Die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen D2a-D2g sind dreiteilig zu gliedern. Es sind zwei Sockelgeschosse auszubilden, welche eine andere Materialisierung als die darüber liegenden Geschosse aufweisen. Die Geschosse ab einer Höhe von 16 m sind bei Riegelbauten mit einem zweiseitigen und bei Punktbauten mit einem allseitigen Gebäuderücksprung im Sinne des Städtebau- und Freiraumkonzepts vom August 2023 auszuführen und mit einer anderen Materialisierung als die darunterliegenden Geschosse auszugestalten. Bis zum Gebäuderücksprung sind maximal 5 Geschosse zulässig.

Die bestehenden Remisen in den Baubereichen D2h-D2j sind zu erhalten und dürfen für Wohnnutzungen, Arbeitsnutzungen oder Veloabstellplätze umgenutzt und baulich verändert werden. Konkret sind gemäss Richtprojekt im Baubereich D2j Maisonettewohnungen mit industriellem Flair vorgesehen. Die Remise im Baubereich D2i kann als ebenerdige Velohalle und Werkräume oder Lagerflächen darüber umgenutzt werden. In der Remise im Baubereich D2h sind gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen.

Die Westfassade der Baubereiche D2a und D2d muss die Grenzabstände gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) einhalten, ausser es wurde für D2a zum Grundstück Nr. 1646 und 1301 GB Littau und für D2d zum Grundstück Nr. 186 GB Littau ein Näherbaurecht vereinbart.

Im Baufeld D2 oder C7 ist ein Gemeinschaftsraum von zirka 100 m² sowie mit einer Küche und Toiletten zu erstellen und primär den Bewohnenden der Baufelder D2 und C7 und auch den übrigen Quartierbewohnenden zur Verfügung zu stellen. Der Raum soll für zirka 30 Personen ausgerichtet sein. Dieser Raum zählt zu den Nicht-Wohnnutzungen.

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Täschmattstrasse und soll den Grünraum möglichst wenig tangieren bzw. unterbauen.

5.4.19 Baufeld D3 (Art. 22)

Die Westfassade des Baubereichs D3c muss zum Grundstück 1736, GB Littau den Grenzabstand gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) einhalten. Wenn ein tieferes Gebäudeteil mit einer Tiefe von 2.5 m und einer maximalen Höhenkote von 445.00 müM (Oberkante Dachkonstruktion) erstellt wird oder wenn zum Grundstück Nr. 1736, GB Littau ein Näherbaurecht vereinbart werden kann, wird der Baubereich D3c auf den Baubereich Näherbaurecht (D3c+) ausgedehnt

Die Baubereiche im Baufeld D3 sind so angeordnet, dass die Gebäude auf den drei Grundstücken Nr. 160, 162 und 163, GB Littau unabhängig voneinander ersetzt werden können. Bei der etappierten Bebauung des Baubereichs D3c ist eine Brandmauer zu realisieren, damit der Anbau der zweiten Etappe gewährleistet ist.

5.4.20 Baufeld D4 (Art. 23)

Die östliche Fassade des Baubereichs D4 ist als adressbildende Fassade auszugestalten.

Im Erdgeschoss ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Raum von mindestens 100m² HNF inkl. einer Küche und Toiletten zu erstellen. Die Planung des Quartierraums sowie dessen Aussenräume ist mit der Stadt Luzern abzusprechen. Die Vermietung an die Stadt Luzern hat um einen 20% tieferen Tarif gegenüber dem ortsüblichen Tarif zu erfolgen. Besteht kein Bedarf der Stadt Luzern, kann der Raum für Arbeitsnutzungen vermietet werden.

Wenn zwischen den Grundstücken 154 und 1405, GB Littau eine Grenzregulierung vorgenommen wird oder allfällig notwendige Grenz- und Gebäudeabstände vereinbart sind, wird der Baubereich D4 auf den Baubereich Näherbaurecht (D1a+) ausgedehnt und es ist in grösseres Gebäude oder der Zusammenbau mit dem Gebäude im Baubereich D1a ist zulässig. Die Aussenraumgestaltung und das Retentions- und Versickerungskonzept (vgl. Freiraumkonzept) ist mit den benachbarten Baufeldern abzustimmen.

5.5 Freiraumgestaltung

5.5.1 Grundsätze (Art. 24)

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine mikroklimatisch sowie ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Bei der Gestaltung sind die Bedürfnisse aller Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Ältere) zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere auch eine ausreichende Beschattung zu gewährleisten und Wasserelemente vorzusehen. Es sind die begleitenden Planungsinstrumente gemäss Art. 1 der Vorschriften massgebend, womit Art. 71 BZR 2022 übersteuert wird. Zudem ist mit bautechnischen und gestalterischen Massnahmen eine sichere Benutzung der Freiräume zu gewährleisten.

Gemäss Art. 64 Terraingestaltung BZR 2022 sind in der Ebene nur punktuelle Abgrabungen vom massgebenden Terrain zulässig. Abweichend davon sind im Perimeter Abgrabungen und Aufschüttungen für die Gewährleistung des Schwammstadtprinzips zulässig. Unter dem Schwammstadtprinzip ist ein planerischer Ansatz der Siedlungsentwicklung zu verstehen, welcher anfallendes Regenwasser lokal aufnimmt, speichert und schlussendlich das angesammelte Wasser der Umgebung oder der Atmosphäre wieder verfügbar macht. Das dafür eingesetzte Material verfügt über die Eigenschaften eines Schwamms, welcher das überflüssige Regenwasser aufnimmt und langsam wieder an die Umgebung abgibt. Aufgrund der positiven Auswirkungen des Schwammstadtprinzips in Bezug auf Wassermanagement und Stadtklima wird hier bewusst vom BZR abgewichen.

Die Oberflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszugestalten, damit Niederschläge weitestgehend vor Ort versickern und gespeichert werden können. Ausgenommen sind die Verkehrsflächen Motorfahrzeuge sowie die Hauszugänge, wenn ein wasserdurchlässiger Belag nicht möglich ist und eine andere mikroklimatisch günstige Oberflächenmaterialisierung gewählt wird (z. B. ein heller Belag).

Es ist eine standortgerechte, vielfältige, mikroklimatisch optimierte und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen, welche mit der Stadt Luzern zu bestimmen ist. Der Beschattungsanteil ist für jedes Baufeld in den Vorschriften festgelegt und wird durch den Einsatz unterschiedlich grosser Baumkronen erreicht. Die Baumgruben sind als Retentionssickergruben zu dimensionieren. Gegenüber den Nachbargrundstücken ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind die Grenzabstände bei Gewächsen gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern einzuhalten. Innerhalb des Perimeters sind geringere Abstände zulässig, sofern die Pflege und der Unterhalt privatrechtlich geregelt sind.

Die minimale Bedeckung der Baumkronen im Verhältnis zur Fläche des Freiraums hat folgende Zielwerte zu erreichen. Die Erreichung dieser Zielwerte ist im Rahmen der Konkurrenzverfahren sowie im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Messzeitpunkte hängen von den vorgesehenen Baumarten ab. Dieses Vorgehen bietet den Planenden eine höhere Flexibilität in der Wahl der Mischung aus klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen mit unterschiedlich schnellem Wachstum:

Baufeld minimale Bedeckung durch Baumkronen im Verhältnis zur Fläche des Freiraums (Flächen ohne Hochbauten)

C7	14%
C8	27%
C9	35%
D1	37%
D2	40%
D3	23%
D4	35%

Die Freiräume gilt es generell nach dem Städtebau- und Freiraumkonzept zu gestalten. Es kann vom Städtebau- und Freiraumkonzept abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung in seiner Qualität erhalten oder verbessert wird. Der Baubewilligungsbehörde ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiräume mit den Veloabstellplätzen sowie den Velo- und Gehwegverbindungen, Erschliessungsflächen, Entsorgungsstellen und Notzufahrten beinhaltet.

Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die Velo- und Gehwegverbindungen zu erstellen. Die Erstellungskosten sowie die Unterhaltskosten gehen zulasten der Grundeigentümerschaften. Abgesehen vom «Reussbühlplatz», welcher als öffentliche Freifläche dient, verbleiben die restlichen Freiräume sowie Velo- und Gehwegverbindungen in privatem Eigentum.

5.5.2 Spiel- und Aufenthaltsflächen (Art. 25)

Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind für alle Quartierbewohnenden zugänglich zu gestalten. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche in den Baufeldern D1 und C8 sind als gestalterische Einheit zu erstellen. Im Baufeld D1 ist sie als eine offene begrünte Spielfläche auszugestalten. Im Bereich des Baufelds C8 ist ein Quartiersspielplatz zu erstellen. Der Rasen im Baufeld D1 sollte so angelegt werden, dass er zu den Rändern hin entwässert werden kann. Demnach liegt der höchste Punkt der Rasenfläche in seiner Mitte. Es sollen zudem mehrere Bäume zur Beschattung angebracht werden. Die Bepflanzung ist divers mit Sträuchern, Gräsern und Stauden zu gestalten.

Die Spiel- und Aufenthaltsfläche im Baufeld D2 ist als Quartier- und Spielplatz auszugestalten, welcher versickerungsfähig und durch Bäume beschattet wird.

Die überlagerten Spiel- und Aufenthaltsflächen im Baufeld C9 sind als wohnungsbezogene Aussenräume auf Niveau des Rothewegs zu gestalten. Sie sind verschiebbar, wenn die Qualität erhalten bleibt oder verbessert wird.

Die Spiel- und Aufenthaltsflächen des jeweiligen Baufeldes sind mit dem ersten Bauvorhaben zu realisieren.

5.5.3 «Rothenknoten» (Art. 26)

Das topografisch abfallende, Entrée zum Quartier muss komplexe verkehrliche Anforderungen erfüllen. Die Fußgänger- Velo- und Autoströme werden da in verschiedene Richtungen gelenkt. Dieser Ort wird durch eine Trauerweidengruppe (*Salix babylonica*) geprägt, die den Platz umfasst, ihn thematisch mit dem angrenzenden Fluss verbindet und dabei einen ruhigen und einheitlichen Charakter erzeugt, der die Verkehrsanforderungen atmosphärisch ausgleicht. Einfache Sitzgelegenheiten und ein Wasserbrunnen sollen im südöstlichen Teil des Platzes erstellt werden.

5.5.4 «Weidenhain» (Art. 27)

Der «Weidenhain» ist als zusammenhängende ortsspezifische, freiräumliche Fassade mit Weiden zu bepflanzen. Die Trauerweiden (*Salix babylonica*) sollen in Erdbeete gepflanzt werden, sodass alle Bäume von versickerungsfähigem Erdreich umgeben sind. Im Gegensatz zum «Rothenknoten» verfügt der «Weidenhain» an der Hauptstrasse zusätzlich über eine Strauchschicht. Diese sollte aus Pflanzen bestehen, die maximal 3 m hoch, mehrstämmig und stadtvträglich sind. Sie sollte in Gruppen von 3 oder mehr Exemplaren gepflanzt werden. Es sind zudem bequeme Sitzmöglichkeiten aufzustellen (bspw. Bänke mit Rückenlehnen).

5.5.5 «Reussbühlplatz» (Art. 28)

Der «Reussbühlplatz» wird mit einem Wasserspiel gestaltet und lädt die Menschen durch den direkten Bezug zum Wasser ins Quartier ein. Er darf, ausser im Bereich der Entsorgungsstelle nicht unterbaut sein und ist gemäss dem Städtebau- und Freiraumkonzept auszugestalten. Der «Reussbühlplatz» ist spätestens mit der Umnutzung der Shedhalle zu erstellen.

Infrastrukturbauten, die der Belebung des Platzes dienen, sind zulässig. Die Bushaltestelle ist in die Platzgestaltung des «Reussbühlplatzes» zu integrieren. Sie ist gedeckt und mindestens im gleichen Standard wie die bestehende Bushaltestelle auszugestalten. Die Kosten für den Rückbau bzw. die Verschiebung, die Wiederherstellung und den Neubau der Bushaltestelle trägt die CKW AG bzw. deren Rechtsnachfolger/in.

Der «Reussbühlplatz» ist in Absprache mit der Stadt Luzern auf Kosten der CKW AG oder deren Rechtsnachfolger/in zu realisieren und nach Fertigstellung entschädigungslos an die Stadt Luzern abzutreten, da es sich um einen zentralen Platz für ganz Reussbühl handelt. Nach der Eigentumsübertragung an die Stadt soll der Platz zum öffentlichen Grund und der Unterhalt durch die Stadt Luzern vorgenommen und finanziert werden. Die Anforderungen und Auflagen für die Übernahme werden gestützt auf konkrete Projekte mit detaillierten Verträgen und Vorbehalt formeller Verfahren geregelt.

5.5.6 «Wendeplatz» (Art. 29)

Dieser Platz bietet einen Treffpunkt für die Bewohnenden des Quartiers. Er ist durch eine zur Mitte hin leicht abfallende, glatte Betonfläche definiert, die zum Beispiel zum Skaten oder für Spiele genutzt werden kann. Auf der Aussenseite verlaufen zudem Fuss- und Velowege. Weiter dient der «Wendeplatz» dem Wenden von Rettungs- und Anlieferungsfahrzeugen der Shedhalle im Baufeld D1 (Gebäude Nr. 93a). Es ist eine ausreichende Fläche für das Wenden eines Lastwagens von mindestens 10 m Länge anzuordnen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m). Aus letzterem Grund ist an dieser Stelle nur eine begrenzte Bepflanzung möglich.

5.5.7 «Zollhausplatz» und «Plätzli» (Art. 30)

Die Namen der Plätze ««Zollhausplatz»» und ««Plätzli»» sind noch nicht fix, sondern dienen lediglich als Arbeitstitel bis die definitive Namensgebung stattgefunden hat.

Der «Zollhausplatz» dient als Ort der Begegnung für die Bewohnenden. Er ist eine räumliche Ausbuchtung des «Kanalweg»s. Demzufolge sorgt die Verwendung der gleichen Ausstattung, Beleuchtung und Oberflächenmaterialien für Kontinuität. Der «Zollhausplatz» befindet sich in der Mitte des «Kanalweg»s und dient somit als Scharnier zwischen dem südlichen und nördlichen Bebauungsplanperimeter. Dies soll durch die symbolische Bepflanzung eines identitätsstiftenden und zentral gelegenen Baumes räumlich gefestigt werden.

Das «Plätzli» beim Baubereich D2i ist ein Treffpunkt für die Bewohnenden abseits der grösseren Spiel- und Aufenthaltsflächen, welches mit Sitzgelegenheiten auszustatten ist.

5.5.8 Zollhausstrasse / «Kanalweg» (Art. 31)

Die Zollhausstrasse bzw. der «Kanalweg» ist das zentrale Bindeglied zwischen den verschiedenen Freiräumen im Perimeter. Obwohl der erste Teil des «Kanalweg»s (Bereich Zollhausstrasse) auch für den motorisierten Verkehr und für den Anlieferungsverkehr ausgelegt ist, ist er vorrangig ein sicherer und komfortabler Raum für Velofahrende und Passanten. Der nördliche Bereich bis zum «Zollhausplatz» ist beidseits der Strasse mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Im südlichen Bereich zwischen den Baufeldern C7 und D2 ist der «Kanalweg» dem Velo- und Fussverkehr vorbehalten und mit einer strassenbegleitenden Baumreihe zu bepflanzen. Ergänzend zu den Baumreihen sind einheimische Strauchgruppen zu pflanzen.

Entlang der Zollhausstrasse / des «Kanalweg»s sind lineare Sitzbänke zu errichten. Das Bepflanzungskonzept, die Materialisierung, die Beleuchtung und das Mobiliar ist über die ganze Zollhausstrasse bzw. den gesamten «Kanalweg» einheitlich umzusetzen.

Es bestehen bereits heute privatrechtliche Fahrwegrechte und Unterhaltsabreden. Diese sind vor der Baubewilligung zu aktualisieren.

5.6 Erschliessung und Mobilität

5.6.1 Mobilitätskonzept (Art. 32)

Pro Baufeld ist mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept über das ganze Baufeld vorzulegen. Das Mobilitätskonzept berücksichtigt den Leitfaden Mobilität Luzern Nord vom 30. September 2019. Bei kleineren Umbauten kann die Baubewilligungsbehörde auf das Mobilitätskonzept verzichten.

5.6.2 Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr (Art. 33)

Das gesamte Aufkommen des induzierten Verkehrs darf in der Abendspitzenstunde (17 bis 18 Uhr) den Wert von 550 Motorfahrzeugen pro Stunde nicht überschreiten. Es ist nachzuweisen, dass folgende Fahrtenzahlen in der Abendspitzenstunde nicht überschritten werden:

– Baufeld C7 und D2:	225
– Baufeld C8:	160
– Baufeld C9:	50
– Baufeld D1:	95
– Baufeld D3:	10
– Baufeld D4:	10

Massgeblich für die Berechnung der Fahrtenzahlen sind die im Anhang der Vorschriften aufgeführten Kennzahlen und das Mobilitätskonzept im Sinne von Art. 32 der Vorschriften. Sofern das Mobilitätskon-

zept einen geringeren Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als gemäss Kennzahlen des Anhangs der Vorschriften aufweist und wirksame Lenkungsmassnahmen festgelegt werden, kann bei der Berechnung der Fahrtenzahlen des Anteils des MIV entsprechend reduziert werden.

Da die zulässige Anzahl Parkplätze aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse A) gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern für Bewohnende sowie Besuchende und Kundschaft maximal 30% und für Beschäftigte maximal 20% des Normbedarfs beschränkt ist, sind im Mobilitätskonzept ohnehin griffige Massnahmen für die Reduzierung des MIV festzulegen. Aus diesem Grund werden die zulässigen Fahrtenzahlen voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Die Übertragung von Fahrten zwischen den Baufeldern ist zulässig. Sie sind vertraglich zu regeln, werden im Rahmen der Baubewilligung verfügt und müssen im ÖREB eingetragen werden. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Fahrtenzahlen überschritten werden, sind auf Verlangen des Stadtrates durch ein Fachbüro im Perimeter Verkehrszählungen durchzuführen und die Fahrtenzahlen nachzuweisen. Die Kosten sind durch die Grundeigentümerschaften zu tragen. Werden die zulässigen Fahrtenzahlen nachweislich überschritten, so sind auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahlen umzusetzen. Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke im Perimeter. Die Kostenaufteilung für die Grundeigentümerschaften erfolgt proportional zu den entsprechenden Fahrtenzahlen.

Der Nachweis des Verkehrsaufkommens und des Parkplatzbedarfs wurde aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan und der angenommenen Nutzungsaufteilung aktualisiert (siehe Anhang B) und weichen teilweise von der Berechnung Städtebau- und Freiraumkonzept ab.

5.6.3 Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Art. 34)

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Norden über die Rothenbadstrasse und die Zollhausstrasse innerhalb der Verkehrsfläche Motorfahrzeuge (vgl. Bebauungsplan) und im Süden über die Täschmattstrasse. Die Verkehrsfläche Motorfahrzeuge ist als Begegnungszone gemäss Art. 22b Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV, SR Nr. 741.21, Stand 1. Juli 2025) auszugestalten. Dimensionen und Gestaltung der Erschliessungswege und Strassen sind in Absprache mit dem Tiefbauamt und nach den VSS-Normen auszuführen. Die Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen sind an den vorgesehenen Stellen anzuordnen und sollen überdeckt und begrünt werden.

5.6.4 Anlieferung (Art. 35)

Die Anlieferung erfolgt über die Rothenbadstrasse, Zollhausstrasse und die Täschmattstrasse. Die entsprechenden Logistikflächen für Be- und Entladevorgänge (zum Beispiel für Umzüge, Paketliefersdienste, Einkaufsmöglichkeiten oder Gastronomie) inklusive den notwendigen Schleppkurven für die Zu- und Wegfahrt sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens und des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen.

5.6.5 Autoparkierung und Motorradabstellplätze (Art. 36)

Die zulässige Anzahl Parkplätze und Motorradabstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern (PPR, SRSL Nr. 7.2.2.1.1). Reussbühl liegt aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in der Zone 2 des PPR. In dieser Zone darf die Anzahl Parkplätze für Bewohnende sowie Besuchende und Kundschaft maximal 30% und für Beschäftigte maximal 20% des Normbedarfs betragen. Durch diese Einschränkung, die Festlegung der maximalen Fahrtenzahl sowie die Vorschrift von Mobilitätskonzepten wird sichergestellt, dass der Modal-Split den Zielen der Mobilitätstrategie entspricht und das übergeordnete Strassennetz nicht überlastet wird.

Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Einzelne Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätze können in den eingezeichneten Bereichen angeordnet werden. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterisch bessere Lösung, können die Bereiche verschoben werden. Es sind bauliche Vorkehrungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge bei allen Parkplätzen vorzusehen, welche sich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden befinden. Die Ladestationen sind bei Bedarf zu realisieren.

Die Einstellhalleneinfahrt und Ausfahrt des Baufelds C9 erfolgt am Anfang des Rothenwegs auf dem Grundstück Nr. 159, GB Littau. Im Fall einer etappierten Bebauung können bei zwingendem Bedarf auf den Grundstücken Nr. 169, 170 und 171, GB Littau weitere Ein- und Ausfahrten bewilligt werden. Alternativ ist, bei ausschliesslicher, vorgängiger und schriftlicher privatrechtlicher Vereinbarung (z.B. Dienstbarkeit) mit der Grundeigentümerschaft, auch eine Ein- und Ausfahrt über die bestehende Rampe auf dem Grundstück Nr. 2296, GB Littau zulässig. Durch den Bebauungsplan Reussbühl West wird keinerlei Anspruch auf Mitbenutzung begründet.

Die unterirdische Parkierung des Baufelds C8 erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an Anfang der Zollhausstrasse. Die unterirdische Parkierung der Baufelder D1 und D4 erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt beim Baufeld D1. Mit dem ersten Baugesuch ist jeweils nachzuweisen, dass eine Erweiterung der Einstellhalle für die weiteren Etappen möglich ist. Die unterirdische Parkierung der Baufelder D2 und C7 erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt im Ostteil der Täschmattstrasse. Mit dem ersten Baugesuch ist die Parkierung für beide Baufelder aufzuzeigen. Die Daten über die Belegung der öffentlichen Parkplätze (z. B. Angaben Anzahl freier Besucher- und Kundenparkplätze) sind der zuständigen Stelle für die übergeordnete Steuerung der Parkierung zugänglich zu machen.

5.6.6 Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr (Art. 37)

Die öffentlichen Velo- und Gehwegverbindungen sind mit dem ersten Bauvorhaben in den an die Verbindung angrenzenden Baubereichen durch die Grundeigentümerschaft zu realisieren. Der bauliche und betriebliche Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die öffentlichen Wegrechte werden nach der Genehmigung des Bebauungsplans im Grundbuch eingetragen. Die Gehwegverbindung durch die Shedhalle im Baubereich C7b ist zu erstellen. Diese Verbindung ist schematisch im Plan eingezeichnet. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterisch bessere Lösung, kann die Verbindung verschoben werden. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Anschlüsse an die Velo- und Gehwegverbindungen des Quartiers zu realisieren. Die fehlenden Verbindungen durch das Arbeitsgebiet Rothenring werden im Richtplan Fussverkehr eingetragen und sind durch die Stadt Luzern zu realisieren.

5.6.7 Veloabstellplätze (Art. 38)

Mit dem Konkurrenzverfahren und dem Baugesuch ist die Anzahl und die Lage der Veloabstellplätze gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern (PPP, SRSL Nr. 7.2.2.1.1) nachzuweisen. Die Abstellflächen müssen sicher und leicht zugänglich sein und es sind mindestens 40% der Abstellplätze innerhalb der Bauten zu platzieren. Zudem sind Plätze für Spezialfahrzeuge (Spezialvelos wie Anhängervelos, Behindertenvelos, Cargobikes oder ähnliches) in Anlehnung an das Handbuch «Veloparkierung: Empfehlungen zu Parkierung, Realisierung und Betrieb» vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) vorzusehen.

Bei Baubereich C9 sind im Bereich übrige Freiflächen entlang der Rothenstrasse Kurzzeitveloabstellplätze für die Gewerbenutzungen mit einem Beseitigungsrevers bewilligungsfähig.

Im Bereich des «Reussbühlplatz»es ist ein Veloabstellplatz für ÖV-Nutzer und Leihvelos von zirka 20 m2 zu erstellen

Gemäss Art. 5 Abs. 5 der Vorschriften zählen zudem Gemeinschaftliche Velo- und Kinderwagenabstellräume nicht zur Geschossfläche oberirdisch.

5.6.8 Sharing (Art. 39)

In jedem Baufeld ist eine angemessene Anzahl von Car-Sharing-Fahrzeuge sowie die entsprechenden Parkierungsflächen zur Verfügung zu stellen. Die Car-Sharing-Angebote können Baufeldübergreifend zusammengefasst werden, sofern sichergestellt ist, dass die notwendigen Plätze für die jeweilige Etappe bei Bezug der Bauten zur Verfügung stehen.

5.6.9 Notzufahrt (Art. 40)

Notzufahrten sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens und des Baugesuchs nachzuweisen und haben die Anforderungen an Feuerwehruzufahrten gemäss der Richtlinie von Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu erfüllen.

5.6.10 Entsorgung (Art. 41)

Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümerschaften nach den Weisungen des Strasseninspektors Containerstandplätze einzurichten.

Für den Hauskehricht (UFC) sowie die Entsorgung von Papier und Karton (UFC-P, 2 Container) sind Unterflur-Presscontainer vorzusehen. Für die Grüngutentsorgung (G) sind Unterflurcontainer vorzusehen.

Die Containerstandplätze sind schematisch auf dem Plan eingezeichnet. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterische bessere Lösung, können die Bereiche verschoben werden.

5.7 Umwelt

5.7.1 Umweltbericht

Für Reussbühl wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht über Ost und West erstellt, da davon ausgegangen wurden, dass im Endausbau in Reussbühl West zirka 630 Parkplätze und in Reussbühl Ost zirka 500 Parkplätze entstehen werden. Zudem war geplant, die beiden Bebauungspläne gleichzeitig zu erarbeiten und in Kraft zu setzen. Unterdessen sind jedoch die Zeitpläne für den Erlass der Bebauungspläne sowie der Baugesuche sehr unterschiedlich.

Mit RRE 590 vom 10. Mai 2022 wurde die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan Reussbühl Ost (1. Etappe) genehmigt und sind seit dem 1. Dezember 2023 rechtskräftig. Die gesamthafte Beurteilung der Einwirkungen auch in ihrem Zusammenwirken gemäss Art. 8 USG erfolgte bereits im UVB für die beiden Bebauungspläne Reussbühl Ost und Reussbühl West (Bericht Nr. Z16706-1 vom 28.2.2020). In diesem UV-Bericht wurden die Auswirkungen des induzierten Verkehrs auf Basis der festgelegten Parkplatzzahl im Total für Reussbühl Ost und Reussbühl West quantifiziert und beurteilt. Der Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanes als abschliessende Voruntersuchung beurteilt. Die erste Baubewilligung für das Bauvorhaben in den Baubereichen C1 und C6a wurde am 18. September 2024 erteilt und die Bauten befinden sich in Realisierung.

Aufgrund des neuen Reglements über private Fahrzeugabstellplätze (sRSL 7.2.2.1.1, Parkplatzreglement) vom 12. November 2020 welches am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, haben sich die zulässigen Parkplätze für Reussbühl Ost (2. Etappe) und für Reussbühl West massiv reduziert. In Reussbühl Ost (1. und 2. Etappe) werden im Endausbau nur rund 275 Parkplätze und in Reussbühl West rund 385 Parkplätze zulässig sein. Die Bebauungspläne sind somit nicht mehr UVP-Pflichtig. In jedem Bebauungsplanperimeter ist unabhängig vom zweiten Perimeter eine städtebaulich gute Lösung bezüglich Bebauung, Freiräume und Erschliessung gewährleistet (siehe Abbildung 13).

Die zulässigen Parkplätze werden nicht durch dieselbe Nutzergruppe beansprucht, sondern werden durch die jeweiligen Bewohnenden der Bebauungen sowie den Arbeitnehmenden im Bebauungsplanperimeter Reussbühl Ost und Reussbühl West separat genutzt. Die beiden Bebauungspläne Reussbühl Ost und Reussbühl West weisen keinen funktionalen Zusammenhang auf und die Bauten sowie die Erschliessung können unabhängig und in Etappen realisiert werden.

Aus diesen Gründen ist der Bebauungsplan Reussbühl West nicht UVP-Pflichtig und die umweltrelevanten Themen werden im Umweltbericht vom 29. September 2025 beurteilt.

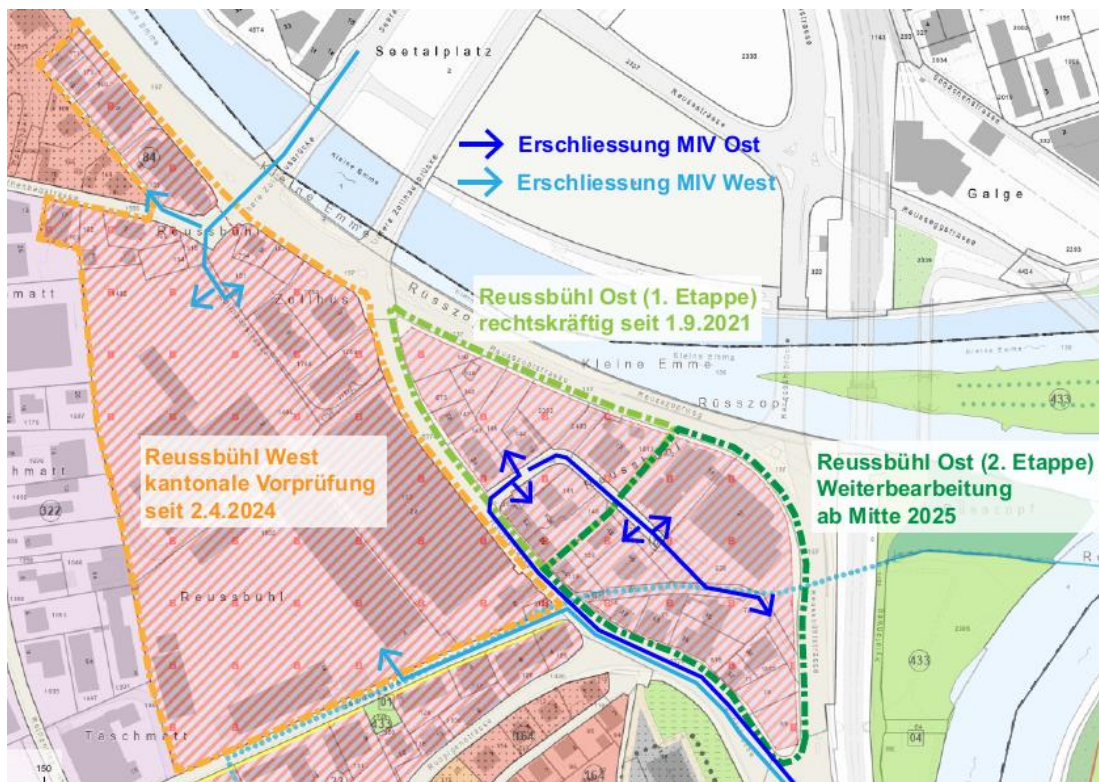


Abbildung 13: Perimeter Bebauungspläne Reussbühl mit Erschliessung MIV

5.7.2 Lärmschutz (Art. 42)

Die Lärmschutzanforderungen innerhalb des gesamten Perimeters richten sich nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV, SR Nr. 814.41). Die Flächen im Bebauungsplanperimeters Reussbühl West sind altrechtlich (vor 01.01.1985) eingezont und erschlossen.

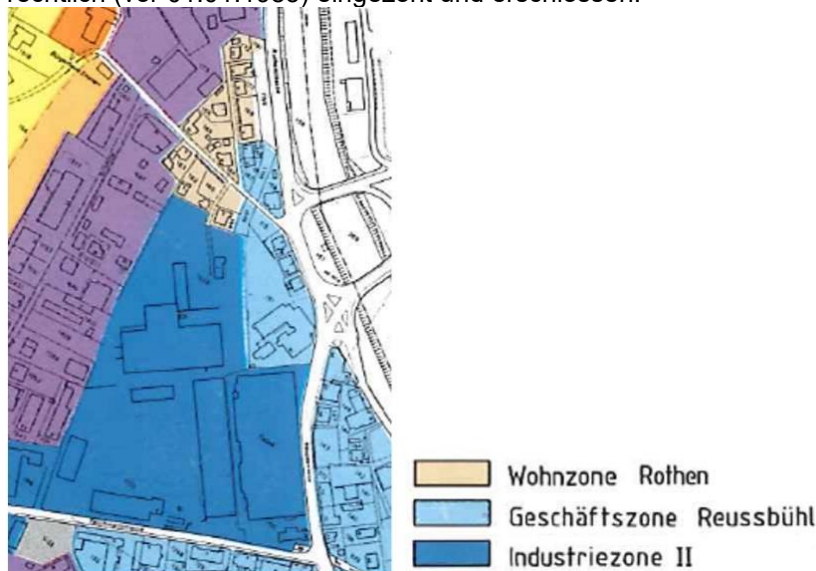


Abbildung 14: Zonenplan Littau 1984

Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen (ÖV-Güteklasse A) und die Bushaltestelle Frohbürg befindet sich beim «Reussbühlplatz». Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt direkt ab der Täschmattstrasse und der Rothenbadstrasse. Ein Ausbau der bestehenden Strassen oder die Erstellung von neuen Strassen ist nicht notwendig. Der Anschluss an die Abwasserleitungen in der Täschmattstrasse und der Rothenstrasse ist ohne erheblichen Aufwand möglich, zumal die Bebauung von Reussbühl West im Schwammstadtprinzip erfolgt und das Regenwasser zurückgehalten wird. Die Wasser- und Energieversorgung ist gewährleistet. Gemäss der Bau- und Zonenordnung Luzern

2022 liegt der gesamte Bebauungsplanperimeter in der Wohn- und Arbeitszone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Aus diesem Grund kommt für die lärmschutzrechtliche Beurteilung der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III zur Anwendung.

Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm sowie Industrie- und Gewerbelärm ist im Rahmen der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren bzw. Architekturstudien aufzuzeigen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für den gesamten Perimeter detailliert nachzuweisen und das Anstreben der Planungswerte (im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art. 11 USG)) aufzuzeigen. Ausnahmen können im Rahmen der Baubewilligung nur mit Zustimmung der kantonalen Behörde genehmigt werden. Lärmempfindliche Räume sind in den Baufeldern C8, C9 und D4 in der Regel auf die strassenabgewandte Seite zu richten. Weitere Massnahmen bezüglich Lärmschutz sind in den nachfolgenden Planungsphasen vorzusehen und mit dem Bauvorhaben umzusetzen.

Seit dem 1. April 2026 ist die geänderte Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft. Gemäss Information der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern muss bei der Umsetzung eines Bauprojektes, unabhängig von den Vorgaben im Sondernutzungsplan, durch die Bauherrschaft aufgezeigt werden, dass die Anforderungen aus Art. 22 USG sowie Art. 31 LSV der revidierten Gesetzgebung eingehalten werden können. Art. 3 Raumplanungsgesetz ist aufgrund der Aufhebung von Art. 30 LSV nicht mehr anwendbar. Im Rahmen der weiteren Planungsschritten ist deshalb aufzuzeigen, dass alle verhältnismässigen Massnahmen ergriffen werden, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erreichen.

5.7.3 Störfallvorsorge (Art. 43)

Für die Personenbelegung in den Baufeldern C8 und C9 ist der Risikobericht (integriert in der Umweltbericht der suisseplan Ingenieure AG Zürich vom 29. September 2025 verbindlich. Die empfohlenen risikomindernden Massnahmen sind umzusetzen. Dies sind vor allem:

- Anordnung von dauernd personenbelegten Räumen sowie von Begegnungszonen im Freien sowie Fluchtwege in den Baufeldern C8 und C9 auf die von der Rothenstrasse abgewandten Seite;
- hitzeresistente Fassaden entlang der Rothenstrasse;
- nur technisch zwingend erforderliche Luftansaugstellen auf der Seite der Rothenstrasse.

Ändern sich die dem Risikobericht zugrundeliegenden Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren. Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

5.7.4 Energie (Art. 44)

Die Baufelder C7, C8, C9, D1 und D2 sind als Minergie-Areale oder SNBS-Areale mit SNBS-Hochbau zu zertifizieren. Neubauten und neubauartige Umbauten in den Baufeldern D3 und D4 sind mindestens als Minergie-P Eco oder SNBS-Hochbau zertifizieren zu lassen. Die Energieversorgung der Bauten mit Elektrizität, Wärme und Kälte hat zu hundert Prozent mit erneuerbaren Energien zu erfolgen. Dabei orientiert sich die Wärme- und Kälteversorgung an den Verbund- und Eignungsgebieten der aktuellen Energieplanung der Stadt Luzern gemäss aktuellem Stand <https://www.klimafreundlichheizen.ch/>.

Aufgrund der aktuellen Definition der Energiestandards sollen folgende Zielvorgaben erreicht werden: Im Falle des Minergie-Areal-Standards werden die einzelnen Neubauten nach Minergie-A oder -P zertifiziert. Im Falle des SNBS-Areal-Standards erreichen alle Kriterien in den Themenblöcken Klimaschutz und Energie die Note 5.

Für Neubauten und neubauartige Umbauten in den Baufeldern D3 und D4 sind folgende Labels/Normen möglich:

- Minergie-P-ECO
- Minergie-A-ECO
- SIA-Klimapfad (SIA 390/1) – Zielwert und Zusatzanforderung B

- SNBS-Hochbau-Standard (Stufe Gold, alle Kriterien in den Themenblöcken 31 Klimaschutz und 32 Energie erreichen mindestens die Note 5)

In der Betriebsphase ist pro Areal von Beginn an ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen. Falls der SNBS-Areal-Standard gewählt wird, sind die gemessenen Werte spätestens nach drei Jahren nach Abschluss einer Bauetappe mit den Planungswerten zu vergleichen und ist darüber einmalig der Dienstabteilung Umweltschutz Bericht zu erstatten. Die Nachvollziehbarkeit ist zu gewährleisten. Werden die Anforderungen nicht eingehalten, müssen alle wirtschaftlich tragbaren Massnahmen (sowohl bauliche, technische als auch organisatorische Massnahmen) zur Reduktion des Energieverbrauchs bzw. der induzierten Treibhausgasemissionen innerhalb einer Frist von zwei Jahren umgesetzt werden. Der Massnahmenerfolg ist mit einer erneuten Kontrolle zu überprüfen, zu dokumentieren und der Dienstabteilung Umweltschutz vorzulegen. Diese entscheidet, ob weitere Massnahmen notwendig sind.

5.7.5 Hochwasser und Oberflächenabfluss (Art. 45)

Ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplanes Reussbühl West sind zwei Fließgewässer vorhanden. Die kleine Emme überschwemmte beim Hochwasser 2005 grosse Teile von Reussbühl und Emmen. Im Rahmen des Hochwasserschutz- und Renaturierungskonzepts Kleine Emme wurden die notwendigen Massnahmen realisiert und es besteht für Reussbühl West nur noch eine Restgefährdung im Überlastfall. Die Gefahrenkarte im Bereich des Bebauungsplanperimeter hat der Kanton noch nicht angepasst. Der Gewässerraum der Kleinen Emme im Bereich Reussbühl liegt hinter der Ufermauer, da angrenzend die Kantonsstrasse ist.

Unter der Täschmattstrasse befindet sich zudem der Täschmattkanal. Dieser Kanal hat eine Kammer für den Staffelintälibach (Saubерwasserkanal) und eine Kammer für Mischwasser (Mischwasserkanal). Die Sohle des Saubерwasserkanals liegt 2-3 m unter Terrain. Der Mischwasserkanal liegt zwischen dem Saubерwasserkanal und dem CKW-Gelände, wobei der Mischwasserkanal noch tiefer liegt als der Saubерwasserkanal. Im Rahmen der Erarbeitung Richtprojektes der CKW wurde geprüft, ob der Staffelintälibach geöffnet werden kann. Da der Mischwasserkanal auf der Seite der CKW liegt, ist er ein Hindernis für die Verlegung des Baches auf das CKW-Areal. Zudem muss bei Hochwasser der Reuss oder der Kleinen Emme (Reuss im Rückstau) der Staffelintälibach mittels Schieber geschlossen werden, damit kann kein Reusswasser ins Quartier zurückfliesst. Dasselbe gilt für den Mischwasserkanal. Dies erfolgt zwischen dem Xylophonweg und der Reuss, Das bedeutet, dass sich der Staffelintälibach und die Mischwasserleitung wie ein grosses, stehendes Gewässer verhält. Aus diesen Gründen kann der Staffelintälibach nicht offengelegt werden. Da der Hochwasserschutz des Staffelintälibachs im Bereich der Täschmattstrasse gewährleistet ist und eine Öffnung nicht möglich ist, wird in diesem Abschnitt auf die Festlegung eines Gewässerraumes im Sinn von Art. 41a Abs. 5 lit. b Gewässerschutzverordnung verzichtet (siehe Abbildung 15).

Die definitive Gewässerraumfestlegung erfolgt im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern, welche momentan den Stand erste öffentliche Auflage 2022 hat.



Abbildung 15: Ausschnitt Gewässerraumplan 18, Staffelintälibach (Stand öffentliche Auflage 2022)

Trotz den Hochwasserschutzmassnahmen bleibt eine Restgefährdung durch Hochwasser und eine Gefährdung bei Starkregen durch den Oberflächenabfluss, Diese Gefährdungen sind bei der Projektierung der Bauten ist zu berücksichtigen. Es sind Gefahrenmindernde Massnahmen zu treffen. Die Hausinstallationen sind bis auf die Terrainoberfläche gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern.

6.7.5 Altlasten (Art. 46) und Bodenschutzkonzept

Der Bebauungsplanperimeter Reussbühl West umfasst 4'629 m² Bodenfläche, welche gemäss Geoportal Luzern (<https://map.lu.ch/objekte/grundbuchplan>) als Acker, Wiese oder Weide genutzt wird. Die übrigen bestehenden Grünflächen im Bebauungsplanperimeter sind als Gartenanlagen im Grundbuch gekennzeichnet. Bei Gartenanlagen kann davon ausgegangen werden, dass keine natürlich gewachsen Böden mehr vorliegen. Eine Bodenkartierung mit Erhebung der Bodenqualität inkl. Verdichtungsempfindlichkeit gemäss Merkblatt zu den «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept (cercle sol, 22.2.2024) auf Stufe des Sondernutzungsplanverfahrens macht für bestehende Gartenanlagen kaum Sinn. Somit ist davon auszugehen, dass die Gesamtfläche von natürlich gewachsenen Böden im Bebauungsplanperimeter < 5'000 m² liegt und keine Pflicht für die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes besteht.

Der Bodenschutz und der Umgang mit den Altlasten haben einen engen Zusammenhang. Für die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes fehlen auf Stufe Bebauungsplan viele notwendige Angaben. Damit die Untersuchungen des Bodens koordiniert erfolgen können, wird für die untersuchungsbedürftigen belasteten Standorte in den Baufeldern D1 und C7 spätestens bei Baueingabe die altlastenrechtliche Voruntersuchung verlangt. Gleichzeitig mit den Untersuchungen muss auch die Zulässigkeit der Untergeschosse im Grundwasserbereich und die Abklärungen für die Entwässerung im Schwammstadtprinzip erfolgen.

5.7.6 Entwässerung (Art. 47)

Die Entwässerung richtet sich nach dem Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023. Der Abflussbeiwert darf maximal 25% betragen. Beim Abflussbeiwert handelt es sich um einen Zielwert, wenn dieser mit dem Nachweis (Baubewilligung) nicht ohne unverhältnismässige Aufwände erreicht werden kann, darf der Abflussbeiwert entsprechend überschritten werden.

Aufgrund des Erhalts der Shedhalle im Baufeld C7 kann dieser Wert voraussichtlich nicht erreicht werden. Trotzdem sind auch dort alle verhältnismässigen Massnahmen für einen geringen Abflussbeiwert zu treffen.

5.7.7 Lichtemissionen und Reklamen (Art. 48)

Lichtemissionen sind auf das Minimum zu beschränken. Die Empfehlungen und Richtlinien zum Plan Lumière der Stadt Luzern sowie das Beleuchtungskonzept Stadtzentrum Luzern Nord als Teil des städtebaulichen Leitbildes Stadtzentrum Luzern Nord vom 25. März 2014 sind umzusetzen. Die Schaufensterfronten sind transparent und einsehbar zu gestalten. Grossflächige Beklebungen der Schaufensterfronten mit Werbung sind nicht gestattet. Es darf maximal 1/3 der Schaufensterfläche beklebt werden. Zudem sind die vom Bundesamt für Umwelt veröffentlichten Dokumente «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» vom Oktober 2021 und das Merkblatt «Begrenzung von Lichtemissionen» zu beachten. Die Beleuchtung, die Beschriftung und die Reklamen sind im Rahmen der Baugesuche aufzuzeigen im ganzen Bebauungsplanperimeter aufeinander abzustimmen.

5.8 Etappierung

5.8.1 Etappierung (Art. 49)

Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baufelder ist unabhängig voneinander zulässig. Die Bebauung eines Baufelds kann in mehreren Etappen erfolgen, wenn mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe die Bebauung und weitere Etappierung für das gesamte Baufeld sowie der angrenzenden Umgebung aufgezeigt wird und sich durch die Etappierung eine städtebaulich verträgliche Zwischenlösung

ergibt. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Bauten, der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das Gesamtkonzept gemäss dem Städtebau- und Freiraumkonzept Reussbühl West vom August 2023 einfügen. Mit der Erstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die Velo- und Gehwegverbindungen zu erstellen. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass die Nutzungsanteile eingehalten sind. Eine Abweichung bei den Nutzungsanteilen von $\pm 20\%$ der Geschossfläche oberirdisch ist während der Etappierung erlaubt. Die Geschossfläche oberirdisch umfasst sämtliche Geschossflächen ohne Unterniveaubauten und ohne gemeinschaftliche Velo- und Kinderwagenabstellräume. Mit der letzten Etappe sind die vorgeschriebenen Nutzungsanteile zu erfüllen.

5.9 Schlussbestimmungen

5.9.1 Ausnahmen (Art. 50)

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans im Sinne von § 37 PBG bewilligen, wenn diese geringfügig sind, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen. Bei der Beurteilung sind das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord oder die Stadtbaukommission einzubeziehen.

6 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist der Genehmigungsbehörde darüber Bericht zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan des Kantons Luzern berücksichtigen und wie sie die Anforderungen des Bundesrechts Rechnung tragen.

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG)

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Der Bebauungsplan bezweckt an zentraler Lage eine hohe bauliche Dichte für Reussbühl West.	
Art. 1 Abs. 2 Lit. a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Durch die Entwicklung eines bereits bebauten Gebiets werden die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Boden und die Landschaft geschützt.	
Art. 1 Abs. 2 Lit. abis	Siedlungsentwicklung nach innen
Die Verdichtung auf dem bestehenden Areal mit zentraler Lage verhindert Neubauten auf der grünen Wiese.	
Art. 1 Abs. 2 Lit. bbis	Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen und erhalten
Die Mischzone in Reussbühl West führt zur Erhaltung bzw. zum Ersatz von Arbeitsplätzen an einer zentralen, gut erschlossenen Lage.	

Art. 1 Abs. 2 Lit. c	Soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben fördern und eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft
Reussbühl West entwickelt sich zu einem belebten Quartierzentrum und wird Teil des neuen Stadtzentrums Luzern Nord.	
Art. 3 Abs. 3 Lit. a	Wohn- und Arbeitsgebiet einander zweckmässig zuordnen
Die lärmbelasteten Flächen in Reussbühl West werden durch den Bebauungsplan als Arbeitsflächen definiert, um eine verträgliche Situation für die Wohneinheiten zu schaffen. Durch die Mischnutzung wird ein Übergang zu der bestehenden Arbeitszone Rothenring geschaffen.	
Art. 3 Abs. 3 Lit. abis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Der Bebauungsplan fördert besseren Nutzung und Aufwertung von Reussbühl West. Das Standortpotential kann dadurch ausgeschöpft werden.	
Art. 3 Abs. 3 Lit. c	Velo- und Fusswegverbindungen sicherstellen
Die Velo- und Fusswegverbindungen durch Reussbühl West und die Anbindung an die umliegenden Quartiere werden sichergestellt und optimiert.	
Art. 3 Abs. 3 Lit. d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen
Die Versorgung wird voraussichtlich durch die Planung eines Grossverteilers in der CKW-Shedhalle langfristig gewährleistet.	
Art. 3 Abs. 3 Lit. e	Siedlungen, viele Grünflächen und Bäume enthalten
Trotz der dichten Bebauung kann das Areal ökologisch und stadtklimatisch aufgewertet werden. Dies wird mit dem verbindenden Freiraumkonzept im Schwammstadtprinzip sichergestellt.	
Art. 4 Lit. b	Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein
Im Areal Reussbühl West wird ein Kindergarten entstehen und das Schulhaus Staffeln ist gut erreichbar. Auf dem Areal entstehen mehrere Spiel- und Aufenthaltsflächen mit unterschiedlichen Ausstattungen. Das Naherholungsgebiet Reusszopf (Nordpol) ist ebenfalls gut erreichbar.	

6.2 Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG)

6.2.1 Projekt «Luzern Nord gemeinsam entwickeln»

Im Rahmen des Projekts «Luzern Nord gemeinsam entwickeln» wurden Workshops und Informationsveranstaltungen durchgeführt. Nachfolgend sind die Anregungen aus der Bevölkerung und deren Berücksichtigung aufgeführt:

Anregung	Berücksichtigung
Die neuen, zusätzlichen Wohnungen benötigen neue Infrastrukturen (Schulhäuser, Kindergärten, öffentliche Räume), die rechtzeitig bereitgestellt werden müssen.	Im Rahmen Schulraumplanung Stadtteil Littau/Reussbühl wurden die zusätzlichen Wohnungen berücksichtigt. Der Neubau des Schulhauses Staffeln deckt den Bedarf ab. Im Bebauungsplan Reussbühl West wird ein Doppelkindergarten und genügend Quartierräume und Freiräume mit einer guten Gestaltung vorgeschrieben. Zudem wurde die Erholungsanlage Reusszopf neu gestaltet und aufgewertet. Für Kindertagesstätten stehen

	aufgrund der Beschränkung des zulässigen Wohnanteils genügend mietbare Arbeitsflächen zur Verfügung.
Innerhalb der Quartiere soll der Verkehr reduziert werden. Es sollen sich qualitätsvolle und „autonome“ Quartiere entwickeln. Dies zum einen durch ein vielfältiges Angebot von Dienstleistungen in den Quartieren und zum anderen durch die Stärkung der Identität der Quartiere.	Die Erschliessung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) wird soweit möglich an den Rand der Bebauungen gelegt. Mit der guten Aussenraumgestaltung wird zudem ein Beitrag zur Stärkung der Identität der Quartiere geleistet. Das Dienstleistungsangebot soll aufgrund der Vorgabe von einem Anteil Arbeitsnutzungen und der Vorschrift von publikumsorientierten Nutzungen in der CKW-Shedhalle entstehen. Um Leerstände zu vermeiden, werden jedoch nicht explizit einzelne Dienstleistungen vorgeschrieben.
Es sind genügend öffentliche Parkplätze vorzusehen, damit kein Schleichverkehr in den umliegenden Quartieren entsteht. Es wird befürchtet, dass durch die neuen Wohnungen und Arbeitsplätze Mehrverkehr entsteht.	Reussbühl West ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (ÖV-Gütekategorie A). Damit unnötige Zu- und Wegfahrten zum Gebiet verhindert werden und das Verkehrssystem nicht überlastet wird die Anzahl Parkplätzen und die Anzahl Fahrten in der Abendspitzenstunde beschränkt. Im Rahmen der weiteren Planungsverfahren ist jeweils ein Mobilitätskonzept zu erstellen, dass aufzeigt, wie diese Vorgaben eingehalten werden können. Durch diese Massnahmen wird eine sinnvolle Mobilität sichergestellt.
Wie ist eine Mischung von Wohnen und Freizeitnutzung möglich, ohne das Wohnen durch Lärmemissionen der Freizeitnutzung zu stören?	Die Mischung von Wohnen, Freizeit und Arbeit bietet immer ein gewisses Konfliktpotential. Mit den Vorgaben in den Bebauungsplänen sollen die Konflikte gering gehalten werden. Bei der Erarbeitung der einzelnen Baugesuche muss auf diesen Punkt geachtet werden.
Nicht nur Wohnen soll möglich sein, sondern auch Arbeiten. Ein guter Mix nach dem Vorbild der „Lindenstrasse“ wird gewünscht. Im Rahmen der Bebauungspläne soll festgehalten werden, dass zwei Geschosse für das Gewerbe bestimmt sind.	Im Bebauungsplan Reussbühl West wird ein Anteil an Arbeitsflächen sowie zusätzlich publikumsorientierte Nutzungen in der CKW-Shedhalle vorgeschrieben.
Erdgeschossnutzung: Kann das Gewerbe überleben? Es wird darauf hingewiesen, dass es schwierig sein wird, als Laden im neuen Quartier zu überleben. Sind Begleitmassnahmen zur Förderung von Quartierläden möglich?	Ob das Gewerbe überleben kann, hängt in erster Linie davon ab, ob das neue Stadtzentrum funktioniert und ob genügend neue Bewohner und Beschäftigte vorhanden sind. Wenn eine Bebauung des Masterplangebietes mit einer hohen Aufenthaltsqualität entsteht, sind voraussichtlich keine Fördermassnahmen notwendig.
Die Architektur ist bisher „klötzchenhaft“ in Planung dargestellt. Es wird gewünscht, dass diese „Klötzli-Architektur“ nicht Realität wird.	Durch die vorgesehenen Gebäudeformen mit Höhenstaffelung und dem Teilerhalt der CKW-Shedhalle wird in Reussbühl eine Identitätsstarke Bebauung entstehen.
Die Trottoirs entlang der Hauptstrasse sollen überdeckt sein (Arkaden), damit die Fussgänger im Trockenen flanieren können.	Eine Arkade entlang der Hauptstrasse ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da auf der Seite Reussbühl West die CKW-Shedhalle und in Reussbühl Ost der Charakter des ehemaligen Dorfkerns Reussbühl erhalten werden sollen.
Es sollen belebte und keine toten Quartiere entstehen!	Wie der Stadtrat im B+A 12/2011 zur Quartier- und Stadtteilpolitik festgehalten hat, ist sein Hauptziel

Seite Reussbühl: Es soll gezielt Gewerbe angesiedelt werden, das auch das Quartier belebt (bspw. Gastronomie).	die Lebensqualität in den Quartieren zu stärken. Mit der Möglichkeit der frühzeitigen Partizipation der Quartierbevölkerung im Planungsprozess und der Etablierung der Quartierarbeit in Reussbühl versucht die Stadt ihres dazu beizutragen, dass die Quartiere belebt werden. In den Bebauungsplänen wird ein Gewerbeanteil vorgeschrieben. Publikumsorientierte Nutzungen sind in der Shedhalle und entlang der Hauptstrasse vorgeschrieben. Die Vorschrift von konkreten Nutzungen wie Restaurants oder Läden ist jedoch nicht sinnvoll, da diese nur bestehen können, wenn sie wirtschaftlich erfolgreich sind.
Was geschieht, wenn die Realisierung nicht wie geplant verläuft? Gibt es Variantenplanungen, wenn ja welche?	Die Bebauung der Gebiete Reussbühl Ost und Reussbühl West wird in Etappen erfolgen. Die Grundeigentümer müssen mit der ersten Etappe jeweils aufzeigen, wie sie den Zwischenstand gestalten und wie der Endzustand aussehen soll. Zudem wird die Stadt Luzern immer wieder prüfen, wo allfällige Zwischenlösungen notwendig sind.
Zugang für den Verkehr bis zur Täschmattstrasse ermöglichen, da über diese Strasse viele Gewerbebetriebe erschlossen sind.	Die Zufahrt bis zur Täschmattstrasse ist zulässig und die Erschliessung der Arbeitszone ist sichergestellt.
Was für Arbeitsplätze entstehen im Bereich des Christlichen Zentrums Zollhaus? Wer soll dort arbeiten?	Gemäss momentaner Kenntnis wird das Christliche Zentrum bestehen bleiben. Welche weiteren Arbeitsnutzungen entstehen wird durch die Grundeigentümerschaft festgelegt.
Beim Dorfplatz sollte man etwas machen, damit er nicht „tot“ ist wie im Ruopigenzentrum. Dies muss im Rahmen der Bebauungspläne beachtet werden. Der Dorfplatz ist am falschen Ort geplant. Er muss näher zum Kreisel Frohburg. Dies entspricht dem historischen Zentrum, der Nähe zur Kirche und zieht die Quartiere Staffeln, Ruopigen und die Liegenschaften östlich der Hauptstrasse besser ein. Sonst ist er zu weit weg von den bestehenden Quartieren.	Der «Reussbühlplatz» wird bei der Bushaltestelle Frohburg erstellt. Zusammen mit den publikumsorientierten Nutzungen in der CKW-Shedhalle und der Bushaltestelle ist die Belebung dieses Platzes sichergestellt.

6.2.2 Weitere Veranstaltungen

Bei den weiteren Veranstaltungen hatte die Bevölkerung Möglichkeiten sich zu äussern.

Januar 2016	Vorstellung Resultate Testplanung Reussbühl West
November 2016	Öffentliche Informationsveranstaltung «Das neue Stadtzentrum Luzern Nord»
Juli 2022	Ausstellung Resultate Studienauftrag CKW-Areal

Zudem wurde der jeweilige Projektstand mehrfach an Anlässen des Quartiervereins Reussbühl, dem Verein Unternehmungen Littau Reussbühl (Neu KMU Littau Reussbühl) sowie der Abendgesellschaft Reussbühl vorgestellt.

Im Rahmen der weiteren Veranstaltungen sind keine zusätzlichen Anregungen aus der Bevölkerung eingegangen.

6.3 Sachpläne und Konzepte des Bundes

6.3.1 Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) besteht einerseits aus einem Konzeptteil mit den allgemeinen Zielen und Vorgaben sowie den Angaben über Standort und Funktion der bestehenden Flugfelder und andererseits aus einem Objektteil, der die detaillierten Objektblätter für jeden einzelnen Flugplatz enthält. Das Objektblatt für den Militärflugplatz Emmen befindet sich zurzeit in Bearbeitung.

Der Militärflugplatz Emmen wird durch die Ruag Aerospace auf der Basis einer Benützungsvereinbarung mit dem Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) vom Dezember 2005 zivil mitbenützt. Zulässig sind maximal 1'000 zivile Luftbewegungen im Jahr. Für die Gewährleistung der Flugsicherheit im Bereich der An- und Abflugschneisen legt das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) Hindernisbegrenzungsflächen fest, welche insbesondere von Bauten nicht durchstossen werden dürfen (vgl. Kantonalen Richtplan, teilrevidiert 2025, Kap. M8). Die Begrenzung ist im Bereich des Baubereichs C8b bei zirka 478.00 müM. Aus diesem Grund ist die maximale Höhenkote des Gebäudes auf 473.00 müM festgelegt. Als Luftfahrthindernis gelten Anlagen und Bepflanzungen, wenn sie in überbauten Zonen eine Höhe von 60 Metern und mehr aufweisen. Innerhalb der Bebauungsplanperimeter sind keine Gebäude mit einer Gesamthöhe von 60 Metern oder mehr vorgesehen.

Darüber hinaus werden keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.

6.4 Kantonaler Richtplan (Art. 8 RPG)

In folgender Tabelle wird überprüft, inwiefern das Planungsvorhaben mit den Vorgaben des Richtplans des Kantons Luzern 2009 (teilrevidiert 31.1.2025) übereinstimmt. Es werden nur die für den Bebauungsplan B144 relevanten Richtplanziele abgehandelt.

R1-2	Funktion und Stärkung der Zentren
Mit der geplanten Entwicklung Luzern Nord wird der Standort Luzern im Kanton Luzern gestärkt. Durch die Entwicklung nimmt Luzern Nord eine zunehmende Bedeutung im schweizerischen Standortwettbewerb ein.	
R7-1	Agglomerationsprogramm Luzern
Die Vorgaben des Agglomerationsprogramms werden berücksichtigt.	
R7-2	Kommunale Abstimmung von Siedlung und Verkehr
Die Art und Dichte der Nutzungen werden auf die Kapazität des Verkehrssystems abgestimmt. Die Nutzungsvorgaben aus den Vorschriften werden verbindlich umgesetzt. Mit geeigneten Massnahmen (wie bspw. Definition von Fahrtenzahlen und Parkplatzbeschränkung) wird der Verkehr reguliert.	
S2-2	Sondernutzungsplanungen und Landumlegung
Der Bebauungsplan wird gemäss den Zielen der Koordinationsaufgabe erarbeitet.	
S2-3	Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen
Mit dem neuen Bebauungsplan wird das Potenzial für eine kompakte und qualitative Siedlungsentwicklung im Perimeter genutzt.	
S2-6	Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie
Mit dem Freiraumkonzept und den Vorschriften bestehen Vorgaben zur Freiraumgestaltung, zur Ökologie sowie zur Verbesserung des Stadtklimas.	

S3-3	Bauinventar
Die erhaltenswerte Shedhalle wird im Bebauungsplan aufgenommen und teilerhalten. Die Sicht auf die Kirche St. Philipp Neri wird städtebauliche berücksichtigt.	
S9-2	Planungsgrundsätze
Die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken wurden in den Planungsgrundlagen beachtet.	
E4-1	Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung
Die Entwässerung wird in den Vorschriften (vgl. Kapitel 6.7.6) und dem Städtebau- und Freiraumkonzept geregelt. Das Regenwasser wird durch Vorgaben gemäss dem Schwammstadtprinzip mit Retentionsvolumen zurückgehalten und möglichst vor Ort versickert.	
E5-4	Grundsätze zum Umgang mit Energie durch die Gemeinden
In den Vorschriften werden Vorgaben bezüglich der Energie (vgl. Kapitel 6.7.4) gemacht.	
L2-1	Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässer
Die Gewässerraumfestlegung für die Stadt Luzern erfolgt im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern. Ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplanes Reussbühl West liegen die Kleine Emme und der Staffelntälibach. Bei der Kleinen Emme wird der Gewässerraum nur bis Hinterkante Ufermauer festgelegt, da der Hochwasserschutz gewährleistet ist und sich angrenzend die Kantonsstrasse befindet. Beim Staffelntälibach wird kein Gewässerraum festgelegt, da der Hochwasserschutz in diesem Abschnitt gewährleistet ist und eine Gewässeröffnung nicht möglich ist (vgl. Kapitel 5.7.5).	

6.5 Agglomerationsprogramm Luzern

Das Agglomerationsprogramm Luzern der 4. Generation (AP LU 4G) wurde vom Regierungsrat im Mai 2021 beschlossen und den Bundesbehörden zur Beurteilung eingereicht. Es werden im Folgenden nur die für den Bebauungsplan B 144 relevanten Massnahmen erwähnt.

S-1	Kommunale Aufgaben gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen
Der Bebauungsplan 144 berücksichtigt die übergeordneten Planungsgrundlagen.	
S-2	Wirtschaftliche Schwerpunkte stärken und baulich weiterentwickeln
Mit dem Bebauungsplan wird gewährleistet, dass Luzern Nord baulich weiterentwickelt werden kann, da eine grosse bauliche Entwicklung mit einer hohen Dichte realisiert wird. Zudem wird ein gewisser Arbeitsanteil und Wohnraum für die umliegenden Arbeitsplätze geschaffen.	
FVV-1	Fussverkehr stärken
Der Bebauungsplan legt die zu entwickelnden Fusswegverbindungen fest. Durch die Mischnutzung von Arbeiten- und Wohnen und dem guten öV-Anschluss werden kurze Wege gesichert.	
GV-2	Umwelt- und siedlungsverträgliches Mobilitätsverhalten fördern
Ein gut funktionierendes Mobilitätsmanagement wird durch die Umsetzung des Parkplatzreglements und mithilfe der verschiedenen Mobilitätskonzepte garantiert (vgl. Kapitel 6.6.1).	

7 Vorprüfung BUWD Kanton Luzern

Der Vorprüfungsbericht des BUWD vom 26. Juni 2025 würdigt den Bebauungsplan folgendermassen:

«Die Arealentwicklung Reussbühl West stellt eine geeignete Verdichtung an zentraler Lage dar und trägt wesentlich zur qualitätvollen Innenentwicklung der Stadt Luzern bei. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein weiterer Teil des Masterplans Luzern Nord umgesetzt, was die koordinierte Entwicklung des gesamten Gebiets unterstützt und stärkt. Dabei wird auch ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im städtischen Raum geleistet, indem bestehende Infrastrukturen besser genutzt und neue Wohn- und Arbeitsangebote geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung zur Schonung des denkmalgeschützten Kirchhügels mit der Pfarrkirche St. Philipp Neri wurde im Rahmen der Überarbeitung des Studienauftrags sorgfältig geprüft und differenziert ausgestaltet. Zudem stellt die Shedhalle der CKW ein wesentliches Einzelobjekt dar. Das Ergebnis des Studienauftrags mit der Umnutzung dieses Gebäudes wird begrüsst und unterstützt.

Weiter sind die hohen städtebaulichen, architektonischen, mikroklimatischen und ökologischen Qualitätsanforderungen im Bebauungsplan lobenswert. Der tiefe Versiegelungsgrad zur Optimierung des Stadtklimas und für eine lokale Versickerung des Regenwassers zeichnet das Projekt ebenfalls aus. Die sorgfältige Freiraumgestaltung fördert zudem die Aufenthaltsqualität und stärkt die ökologische Vernetzung im Quartier.»

Für die Weiterbearbeitung und Auflage wurden die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Hinweise und Anträge (nachfolgend kursiv dargestellt) folgendermassen umgesetzt der verbindlichen Dokumente für die öffentliche Auflage):

Sonderbauvorschriften

Art. 7 Abs. 6 Nutzweise

Art. 7 Abs. 6 Nutzweise: In der Bereinigungstabelle wurde darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen von Art. 33 SBV und Art. 7 Abs. 6 widersprüchlich sind. Die Anpassung des Nutzungsmixes zur Reduktion der Fahrten ist eine sinnvolle Massnahme, wird jedoch durch Art. 7 Abs. 3, der den Wohnanteil auf 85 % limitiert, eingeschränkt. Das Weglassen von Art. 7 Abs. 6 ist grundsätzlich sinnvoll, behebt jedoch den Widerspruch in Kombination mit Art. 7 Abs. 3 nicht. Auch dieser Absatz sollte daher entweder gestrichen oder mit einer Ausnahmeregelung ergänzt werden, z. B.: «Der Anteil Wohnnutzung darf 85 % überschreiten, sofern dies zur Einhaltung der zulässigen Anzahl Fahrten gemäss Art. 33 SBV erforderlich ist. Die Widersprüchlichkeit ist zu bereinigen.

Eine Überschreitung des maximalen Wohnanteils von 85% widerspricht der Vorgabe, dass es sich um ein gemischt genutztes Quartier handeln soll und ist von der Stadt Luzern nicht erwünscht. Ein nicht-Wohnanteil von 15% ist für eine Wohn- und Arbeitszone ohnehin schon sehr gering. Aufgrund des Parkplatzreglements der Stadt Luzern (PPR, SRSL Nr. 7.2.2.1.1) ist die Anzahl der zulässigen Parkplätze so weit reduziert, dass im vorgeschriebenen Mobilitätskonzept ohnehin Massnahmen aufgezeigt werden müssen, wie der motorisierte Individualverkehr reduziert wird. Diese Massnahme reichen aus, um die zulässigen Fahrtenzahlen einhalten zu können. Aus diesem Grund wird der Satzteil betreffend Nutzungsmix aus Art. 33, Abs. 1 gestrichen. Abs. 1 lautet neu wie folgt: Das gesamte Aufkommen des induzierten Verkehrs darf in der Abendspitzenstunde (17 bis 18 Uhr) den Wert von 550 Motorfahrzeugen pro Stunde nicht überschreiten. Es ist nachzuweisen, dass innerhalb der Baufelder folgende Fahrtenzahlen in der Abendspitzenstunde nicht überschritten werden.

Weitere Aspekte

UVP / Umweltnotiz

Für den Bebauungsplan Reussbühl West ist eine Umweltnotiz zu erstellen, sofern die Unabhängigkeit zum Bebauungsplan Reussbühl Ost plausibel nachgewiesen werden kann. Die Umweltnotiz ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen positiv durch die Dienststelle uwe vorzuprüfen. Kann der Nachweis

über die Unabhängigkeit nicht genügend plausibel dargelegt werden, ist entsprechend eine UVP durchzuführen. Die Voruntersuchung des UVB ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen positiv durch die Dienststelle uwe vorzuprüfen.

Die beiden Bebauungspläne Reussbühl Ost und Reussbühl West weisen keinen funktionalen Zusammenhang auf und die Bauten sowie die Erschliessung kann unabhängig und in Etappen realisiert werden. Bezüglich der ausführlichen Argumentation wird auf Kapitel 5.7.1 Umweltbericht verwiesen.

Bodenschutzkonzept

Das Bodenschutzkonzept ist unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte bei der Dienststelle uwe einzureichen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen positiv durch die Dienststelle uwe vorzuprüfen.

Der Bebauungsplanperimeter Reussbühl West umfasst 4'629 m² Bodenfläche, welche gemäss Geoportal Luzern (<https://map.lu.ch/objekte/grundbuchplan>) als Acker, Wiese oder Weide genutzt wird. Die übrigen bestehenden Grünflächen im Bebauungsplanperimeter sind als Gartenanlagen im Grundbuch gekennzeichnet. Bei Gartenanlagen kann davon ausgegangen werden, dass keine natürlich gewachsen Böden mehr vorliegen. Eine Bodenkartierung mit Erhebung der Bodenqualität inkl. Verdichtungsempfindlichkeit gemäss Merkblatt zu den «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept (cercle sol, 22.2.2024) auf Stufe des Sondernutzungsplanverfahrens macht für bestehende Gartenanlagen kaum Sinn. Somit ist davon auszugehen, dass die Gesamtfläche von natürlich gewachsenen Böden im Bebauungsplanperimeter < 5'000 m² liegt und keine Pflicht für die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes besteht.

Archäologie

Im UVB von 28. Februar 2020 ist erwähnt, dass aus archäologischer Sicht bei der Fundstelle Nr. 576 nicht mehr viel zu erwarten sei. Dies entspricht nicht der tatsächlichen archäologischen Ausgangslage. Das Gebiet Reussbühl West ist bislang archäologisch kaum erforscht, weshalb jederzeit mit archäologischen Hinterlassenschaften zu rechnen ist. Die ausgeführte Anpassung ist im UVB oder in der Umweltnotiz entsprechend zu berücksichtigen.

Die beantragte Anpassung wurde im Kapitel 8.5 des Umweltberichts vom 29. September 2025 vorgenommen.

8 Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan Reussbühl West und die dazugehörigen Vorschriften lagen gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom Montag, 24. November, bis Dienstag, 23. Dezember 2025, öffentlich auf. Gegen den Bebauungsplan B 144 Reussbühl Ot wurden innert Frist siebzehn Einsprachen eingereicht. Die meisten Einsprechenden verzichteten auf eine Einspracheverhandlung und mit zwei Einsprechenden wurde je eine Einspracheverhandlung geführt. Bei einer Einsprache fehlt die Einsprachelegitimation, zwei Einsprache wurde zurückgezogen und an den übrigen Einsprache wurde festgehalten.

14 Einsprechende beantragen eine Umzonung der Arbeitszone Rothenring in eine Wohn- und Arbeitszone. Eine Einsprechepartei verlangt eine verbindliche Zusage, dass ihre Grundstücke langfristig in der Arbeitszone bleiben. Da mit dem vorliegenden Verfahren keine Änderung der Nutzungsplanung vorgenommen wird sind diese 15 Einspachen abzuweisen. Eine Einsprache richtet sich gegen einzelne Vorgaben im Bebauungsplan.

9 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Im Bebauungsplan B 144 Reussbühl West und in den dazugehörigen Vorschriften wurden gegenüber der öffentlichen Auflage keine Änderungen vorgenommen. Im Planungsbericht wurde einige Details aufgrund der Einspracheverhandlung bzw. des Antwortformulars näher erläutert. Zudem wurde im Planungsbericht Kapitel 5.7.2 auf die Änderung der LSV und im Kapitel 5.7.4 auf die Anforderungen aufgrund der aktuellen Energielabel-Definition hingewiesen.

10 Anhang A

Bestehender Terrainverlauf

Höhenlinienplan B 144 Reussbühl West vom 10.12.2024

Höhenlinienplan-B 144 Reusbühl West

1 : 2500



Auftr.-Nr.: **13.0102**

Sachbearb.: **PB** Plandatum: **10.12.2024**

Gezeichnet: **AAD** Plangrösse: **29.7 x 21**

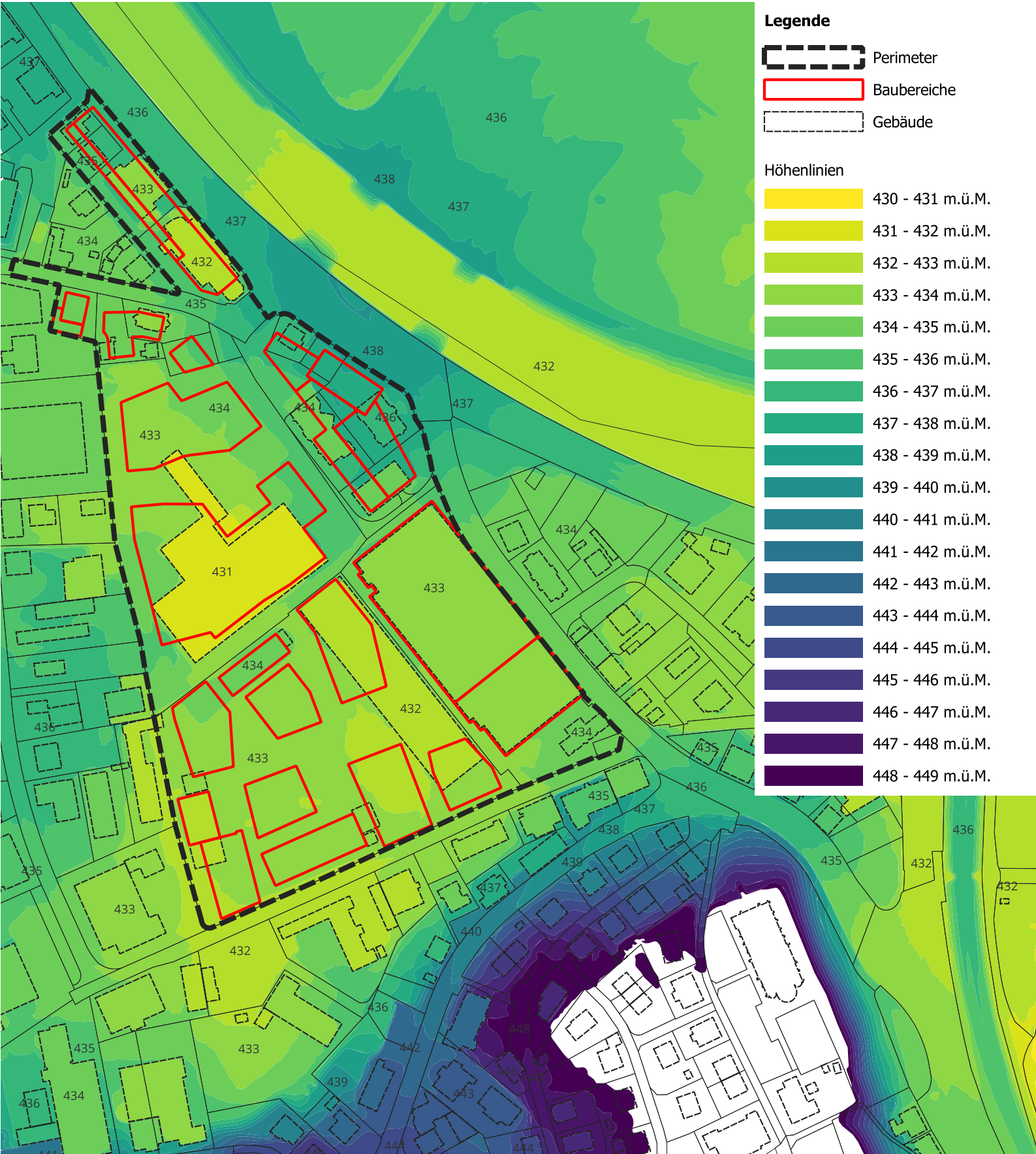
N:\13 LU\01 Luzern\02 BP Reussbühl West\12 Auswertungen\Hoeenlinienplan\GIS\24-11-04 Höhenlinienplan BP Reussbühl.qgz

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan



11 Anhang B

Nachweis Verkehrsaufkommen & Parkplatzbedarf

Stadtplanung Luzern, 2. Februar 2024

Nachweis Verkehrsaufkommen & Parkplatzbedarf

Stand 07.02.2024

Reusbühl West Baubreich D2+C7 (CKW-Areal, mit Wohnen im C7c)

Flächen gemäss Richtprojekt CKW vom 3. März 2023, Nutzungsanteile gemäss Vorgaben B 144

Nutzungsanteile	GF	GF-Anteil	Bemerkung	Methode GF				Methode Kennwert			
				GF/EW resp. AP	EW resp AP	Fahrten	Modalsplit	Fahrten	MIV	Fahrten	Wege
				Spektrum		Spektrum		MIV		MIV	
	m ²	%		m ²	gewählt	Fahrten/(d+EW)	%	Fahrten/d		Fahrten/d	pro 100 m ²
Wohnen	41'735	85%	C7c Wohnen	40-60	50	835	2.8-3.8	3.5	30-70	40	7
Gewerbe	1'912	4%		40-80	60	32	3.0-4.0	3.5	60-90	60	5.8
Industrie	0	0%		50-60	60	0	2.7	2.7	80-95	60	1.8
Dienstleistung Büro	3'525	7%		20-40	30	118	3.0-3.5	3.3	40-80	50	13
Dienstleistung publikumsorientiert	0	0%		25-50	30	0	20-40	30	40-80	40	90
Dienstleistung Restaurant ¹	141	0%	70 Plätze + 10 Mitarb.	40-80	50	3	20-50	30	40-80	50	60
Freizeit	277	1%	Gem.-raum + Spielpl.	0	0	0	fallweise	0	20-70	70	0
Einkauf	1'483	3%		25-50	60	25	40-60	40	40-80	70	50
TOTAL	49'073	100%				1'012				2'164	

Abendspitzenstunde (ASP):

Total Geschossfläche D2+C7	49'073	
Total Fahrten ASP D2+C7	216	203
Zielwert Fahrten ASP D2+C7		

PP-Reglement vom 1. September 2021

Parkplatzbedarf Bewohner		Parkplatzbedarf Besucher und Kunde		Parkplatzbedarf Beschäftigte		Total	Bedarf Velo-P ² Bewohner bzw. Mitarbeiter				Bedarf Velo-P Besucher bzw Total			
Kennwert	Anteil in Zone II ¹	Kennwert	Anteil in Zone II ¹	Kennwert	Anteil in Zone II ¹	Parkplätze	Kennwert ³	Kurzzeit-P	Langzeit-P		Kennwert	Kurzzeit-P	Kurzzeit	
pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze	pro Zimmer	Anteil	Absolut	Anteil	Anteil	Anteil	Absolut	
0.010	0-30	125.21	0.0010	0-30	12.5	-	0.0286	0.3	358	0.7	836		358	
-	0.0020	0-30	1.1	0.007	0-20	2.5	0.0040	0.3	2	0.7	5	0.0010	1	2
-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0040	0.1	0	0.9	0	0.0010	1	0
-	0.0033	0-30	3.5	0.013	0-20	9.4	0.0100	0.1	4	0.9	32	0.0025	1	9
-	0.0033	0-30	0.0	0.013	0-20	0.0	0.0100	0.3	0	0.7	0	0.0150	1	0
-	nicht relevant	0-30	3.0	nicht relevant	0-20	2.0	nicht relevant				2	nicht relevant	14	14
-	nicht relevant	0-30		nicht relevant	0-20		nicht relevant					nicht relevant		
-	0.0133	0-30	5.9	0.005	0-20	1.5	0.0100	0	0	1	15	0.0150	1	22
		126		27		16			364		889		47	411

Festlegung anhand Sitzplätze

Festlegung anhand Sitzplätze + Arbeitsplätze

Total PP D2+C7	126.0	27.0	16.0	169	889	411
----------------	-------	------	------	-----	-----	-----

Reusbühl West Baubreich D1

Flächen gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept (grobe Abschätzung), Nutzungsanteile gemäss Vorgaben B 144

Nutzungsanteile	GF	GF-Anteil	Bemerkung	Methode GF				Methode Kennwert			
				GF/EW resp. AP	EW resp AP	Fahrten	Modalsplit	Fahrten	MIV	Fahrten	Wege
				Spektrum		Spektrum		MIV		MIV	
	m ²	%		m ²	gewählt	Fahrten/(d+EW)	%	Fahrten/d		Fahrten/d	pro 100 m ²
Wohnen	24'789	85%		40-60	50	496	2.8-3.8	3.5	30-70	40	7
Gewerbe	0	0%		40-80	60	0	3.0-4.0	3.5	60-90	60	5.8
Industrie	0	0%		50-60	60	0	2.7	2.7	80-95	60	1.8
Dienstleistung Büro	3'934	13%		20-40	30	131	3.0-3.5	3.3	40-80	50	13
Dienstleistung publikumsorientiert	0	0%		25-50	30	0	20-40	30	40-80	40	90
Dienstleistung Restaurant	0	0%		40-80	50	0	20-50	30	40-80	50	60
Freizeit	100	0%	Gemeinschaftsraum	60-120	120	1	fallweise	0	20-70	70	0
Bildung	340	1%	Doppelkindergarten	60-120	85	4	fallweise	4	20-70	50	8
TOTAL	29'163	100%			632					918	

Abendspitzenstunde (ASP):

Total Geschossfläche D1	29'163	
Total Fahrten ASP D1	92	96
Zielwert Fahrten ASP D1		

PP-Reglement vom 1. September 2021

Parkplatzbedarf Bewohner		Parkplatzbedarf Besucher und Kunde		Parkplatzbedarf Beschäftigte		Total	Bedarf Velo-P ² Bewohner bzw. Mitarbeiter				Bedarf Velo-P Besucher bzw Total			
Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Parkplätze	Kennwert	Kurzzeit-P	Langzeit-P		Kennwert	Kurzzeit-P	Kurzzeit	
pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze	pro Zimmer	Anteil	Absolut	Anteil	Anteil	Anteil	Absolut	
0.010	0-30	74.37	0.0010	0-30	7.4	-	0.0286	0.3	213	0.7	496		213	
-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0040	0.3	0	0.7	0	0.0010	1	0
-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0040	0.1	0	0.9	0	0.0010	1	0
-	0.0033	0-30	3.9	0.013	0-20	10.5	0.0100	0.1	4	0.9	35	0.0025	1	10
-	0.0033	0-30	0.0	0.013	0-20	0.0	0.0100	0.3	0	0.7	0	0.0150	1	0
-	nicht relevant	0-30		nicht relevant	0-20		0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0
-	nicht relevant	0-30	0.0	nicht relevant	0-20	0.0	0.0100	0	0	1	1	0.0150	1	2
-	nicht relevant	0-30	0.0	nicht relevant	0-20	0.0	0.0100	0	0	1	3	0.0150	1	5
		75		12		13			217		536		16	233

Festlegung anhand AP

Total PP D1	75.0	12.0	13.0	100	536	233
-------------	------	------	------	-----	-----	-----

Reusbühl West Baubreich D3

Flächen gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept (grobe Abschätzung), Nutzungsanteile gemäss Vorgaben B 144

Nutzungsanteile	GF	GF-Anteil	Bemerkung	Methode GF				Methode Kennwert			
				GF/EW resp. AP	EW resp AP	Fahrten	Modalsplit	Fahrten	MIV	Fahrten	Wege
				Spektrum		Spektrum		MIV		MIV	
	m ²	%		m ²	gewählt	Fahrten/(d+EW)	%	Fahrten/d		Fahrten/d	pro 100 m ²
Wohnen	2'560	85%		40-60	50	51	2.8-3.8	3.5	30-70	40	7
Gewerbe	0	0%		40-80	60	0	3.0-4.0	3.5	60-90	60	5.8
Industrie	0	0%		50-60	60	0	2.7	2.7	80-95	60	1.8
Dienstleistung Büro	452	15%		20-40	30	15	3.0-3.5	3.3	40-80	50	13
Dienstleistung publikumsorientiert	0	0%		25-50	30	0	20-40	30	40-80	40	90
Dienstleistung Restaurant	0	0%		40-80	50	0	20-50	30	40-80	50	60
Freizeit	0	0%		60-120	60	0	fallweise	25	20-70	70	0
Einkauf	0	0%		25-50	60	0	40-60	40	40-80	70	50
TOTAL	3'012	100%			66					97	

Abendspitzenstunde (ASP):

Total Geschossfläche D3	3'012	
Total Fahrten ASP D3	10	10
Zielwert Fahrten ASP D3		

PP-Reglement vom 1. September 2021

Parkplatzbedarf Bewohner		Parkplatzbedarf Besucher und Kunde		Parkplatzbedarf Beschäftigte		Total	Bedarf Velo-P ² Bewohner bzw. Mitarbeiter				Bedarf Velo-P Besucher bzw Total			
Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Parkplätze	Kennwert	Kurzzeit-P	Langzeit-P		Kennwert	Kurzzeit-P	Kurzzeit	
pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze	pro Zimmer	Anteil	Absolut	Anteil	Anteil	Anteil	Absolut	
0.010	0-30	7.68	0.0010	0-30	0.8	-	0.0286	0.3	22	0.7	51		22	
-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0040	0.3	0	0.7	0	0.0010	1	0
-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0040	0.1	0	0.9	0	0.0010	1	0
-	0.0033	0-30	0.5	0.013	0-20	1.2	0.0100	0.1	0	0.9	4	0.0025	1	1
-	0.0033	0-30	0.0	0.013	0-20	0.0	0.0100	0.3	0	0.7	0	0.0150	1	0
-	nicht relevant	0-30		nicht relevant	0-20		0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0
-	nicht relevant	0-30	0.0	nicht relevant	0-20	0.0	0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0
-	0.0133	0-30	0.0	0.005	0-20	0.0	0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0
		8		2		2			22		55		1	24

Reusbühl West Baubreich D4

Flächen gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept (grobe Abschätzung), Nutzungsanteile gemäss Vorgaben B 144

Nutzungsanteile	GF	GF-Anteil	Bemerkung	Methode GF				Methode Kennwert			
				GF/EW resp. AP	EW resp AP	Fahrten	Modalsplit	Fahrten	MIV	Fahrten	Wege
				Spektrum		Spektrum		MIV		MIV	
	m ²	%		m ²	gewählt	Fahrten/(d+EW)	%	Fahrten/d		Fahrten/d	pro 100 m ²
Wohnen	1'051	85%		40-60	50	21	2.8-3.8	3.5	30-70	40	7
Gewerbe	0	0%		40-80	60	0	3.0-4.0	3.5	60-90	60	5.8
Industrie	0	0%		50-60	60	0	2.7	2.7	80-95	60	1.8
Dienstleistung Büro	86	7%		20-40	30	3	3.0-3.5	3.3	40-80	50	5
Dienstleistung publikumsorientiert	0	0%		25-50	30	0	20-40	30	40-80	40	90
Dienstleistung Restaurant	0	0%		40-80	50	0	20-50	30	40-80	50	60
Freizeit	100	8%	Mehrzw.-Raum 80 Pl.	60-120	60	2	fallweise	25	20-70	50	60
Einkauf	0	0%		25-50	60	0	40-60	40	40-80	70	50
TOTAL	1'237	100%			26					55	

Abendspitzenstunde (ASP):

Total Geschossfläche D4	1'237	
-------------------------	-------	--

Festlegung anhand Sitzplätze

Festlegung anhand Sitzplätze + Arbeitsplätze

Total PP D4						
-------------	--	--	--	--	--	--

Total Fahrten ASP D4	5	7	Total PP D4	4.0	3.0	1.0	8	22	12
Zielwert Fahrten ASP D4									

Reusbühl West Baubereich C8

Flächen gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept (grobe Abschätzung), Nutzungsanteile gemäss Vorgaben B 144																																													
Nutzungsanteile	GF	GF-Anteil	Bemerkung	Methode GF							Methode Kennwert				Parkplatzbedarf Bewohner			Parkplatzbedarf Besucher und Kunde			Parkplatzbedarf Beschäftigte		Total	Bedarf Velo-P ² Bewohner bzw. Mitarbeiter				Bedarf Velo-P Besucher bzw Total																	
				GF/EW resp. AP	EW resp AP	Fahrten	Modalsplit	Fahrten	Wege	Modalsplit	Fahrten	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Parkplätze	Kennwert	Kurzzeit-P		Langzeit-P	Absolut	Kennwert	Kurzzeit-P	Absolut	Kurzzeit																
				Spektrum	gewählt	Spektrum	gewählt	Spektrum	pro 100 m ²	MIV	MIV	pro GF	Spektrum	Parkplätze	pro GF	Spektrum	Parkplätze	pro GF	Spektrum	Parkplätze	max.	pro Zimmer		Anteil	Absolut	Anteil	Absolut	GF bzw.	Anteil	Absolut															
	m ²	%		m ²		Fahrten/(d+EW)	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%																		
Wohnen	8'503	65%		40-60	50	170	2.8-3.8	3.5	30-70	40	238	7	40	0.010	0-30	25.51	0.0010	0-30	2.6	-	-	29.0	0.0286	0.3	73	0.7	170	0.0010	1	0	73														
Gewerbe	0	0%		40-80	60	0	3.0-4.0	3.5	60-90	60	0	5.8	60	-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0	0.0040	0.3	0	0.7	0	0.0010	1	0	0															
Industrie	0	0%		50-60	60	0	2.7	2.7	80-95	60	0	1.8	60	-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0	0.0040	0.1	0	0.9	0	0.0010	1	0	0															
Dienstleistung Büro	1'203	9%		20-40	30	40	3.0-3.5	3.3	40-80	50	66	13	50	78	0.0033	0-30	1.2	0.013	0-20	3.2	5.0	0.0100	0.1	1	0.9	11	0.0025	1	3	4															
Dienstleistung publikumsorientiert	0	0%		25-50	30	0	20-40	30	40-80	40	0	90	40	0	0.0033	0-30	0.0	0.013	0-20	0.0	0.0	0.0100	0.3	0	0.7	0	0.0150	1	0	0															
Dienstleistung Restaurant	0	0%		40-80	50	0	20-50	30	40-80	50	0	60	50	0	nicht relevant	0-30	nicht relevant	nicht relevant	0-20	0.0	0.0	nicht relevant					nicht relevant																		
Freizeit	3'422	26%	1'000 Plätze	60-120	60	57	fallweise	25	20-70	70	998	60	70	1437	nicht relevant	0-30	30.0	nicht relevant	0-20	0.0	30.0	nicht relevant					nicht relevant		100	100															
Einkauf	0	0%		25-50	60	0	40-60	40	40-80	70	0	50	70	0	0.0133	0-30	0.0	0.005	0-20	0.0	0.0	0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0	0															
TOTAL	13'128	100%				267					1'302		1'754		26		34			4	64			74		181		103	177																
Abendspitzenstunde (ASP):										130				Festlegung anhand Sitzplätze										Festlegung anhand Sitzplätze + Arbeitsplätze																					
Total Geschossfläche C8		13'128																																											
Total Fahrten ASP C8										130				Total PP C8										26.0						34.0						4.0		64		181				177	
Zielwert Fahrten ASP C8																																													

Reusbühl West Baubereich C9

Flächen gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept (grobe Abschätzung), Nutzungsanteile gemäss Vorgaben B 144																																			
Nutzungsanteile	GF	GF-Anteil	Bemerkung	Methode GF							Methode Kennwert			Parkplatzbedarf Bewohner			Parkplatzbedarf Besucher und Kunde			Parkplatzbedarf Beschäftigte			Total	Bedarf Velo-P ² Bewohner bzw. Mitarbeiter				Bedarf Velo-P Besucher bzw Total							
				GF/EW resp. AP	EW resp AP	Fahrten	Modalsplit	Fahrten	Wege	Modalsplit	Fahrten	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert	Anteil in Zone II	Kennwert		Kurzzeit-P	Langzeit-P	Kennwert	Kurzzeit-P	Kurzzeit							
				Spektrum	gewählt	Spektrum	gewählt	Spektrum	pro 100 m²	Spektrum	MIV	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze pro GF	Spektrum	Parkplätze	Spektrum		Anteil	Absolut	Anteil	Absolut	GF bzw.	Anteil	Absolut					
				m²	%	Fahrten/(d+EW)	%	MIV	%	MIV	%	MIV	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		%	%	%	%	%	%	%					
Wohnen	6'174	71%		40-60	50	123	2.8-3.8	3.5	30-70	40	173	7	40	0.010	0-30	18.52	0.0010	0-30	1.9	-	-	21.0	0.0286	0.3	53	0.7	124	0.0010	1	0	53				
Gewerbe	0	0%		40-80	60	0	3.0-4.0	3.5	60-90	60	0	5.8	60	-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0	0.0040	0.3	0	0.7	0	0.0010	1	0	0					
Industrie	0	0%		50-60	60	0	2.7	2.7	80-95	60	0	1.8	60	-	0.0020	0-30	0.0	0.007	0-20	0.0	0.0	0.0040	0.1	0	0.9	0	0.0010	1	0	0					
Dienstleistung Büro	2'121	24%		20-40	30	71	3.0-3.5	3.3	40-80	50	117	13	50	-	0.0033	0-30	2.1	0.013	0-20	5.7	8.0	0.0100	0.1	2	0.9	19	0.0025	1	5	7					
Dienstleistung publikumsorientiert	365	4%		25-50	30	12	20-40	30	40-80	40	146	90	40	-	0.0033	0-30	0.4	0.013	0-20	1.0	2.0	0.0100	0.3	1	0.7	3	0.0150	1	5	7					
Dienstleistung Restaurant	0	0%		40-80	50	0	20-50	30	40-80	50	0	60	50	-	nicht relevant	0-30	nicht relevant	nicht relevant	0-20	0.0	0.0	0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0	0					
Freizeit	0	0%		60-120	60	0	fallweise	25	20-70	70	0	60	70	-	nicht relevant	0-30	nicht relevant	nicht relevant	0-20	0.0	0.0	0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0	0					
Einkauf	0	0%		25-50	60	0	40-60	40	40-80	70	0	50	70	-	0.0133	0-30	0.0	0.005	0-20	0.0	0.0	0.0100	0	0	1	0	0.0150	1	0	0					
TOTAL	8'660	100%				206					436		442		19		5			7	31			56		145		11	67						
Abendspitzenstunde (ASP):										44				44																					
Total Geschossfläche C9		8'660												Total PP C9										145											
Total Fahrten ASP C9										44				44										Total PP C9						145					
Zielwert Fahrten ASP C9																								Total PP C9						145					

Gesamttotal Fahrten ASP (alle Zonen Reussbühl West)	497	535	384	1829	924
Maximalwert ASP (alle Zonen Reussbühl West)	550	550			

Bruttogeschossfläche Reussbühl West

aktueller Entwurf:	104'273 m²
Wohnen CKW	41'735
Wohnen Nordteil	43'077
Total Wohnen	84'812

¹Berechnungsfaktoren Parkplatzbedarf gemäss Parkplatzreglement für die Stadt Luzern

²Berechnung nach Parkplatzreglement für die Stadt Luzern

³Berechnung nach Formular "Berechnung Autoparkplätze und Velo-/Mofaabstellplätze" der Stadt Luzern, jedoch bei Wohnung auf 0.75/Zimmer erhöht

⁴Annahme für Velo-P 35m2 GF/Zimmer

Fahrtenaufteilung ASP

	GF Total m2	Fahrten GF	Fahrten Kennw.	Fahrten B144
D2+C7	49'073	216	203	225
D1	29'163	92	96	95
D3	3'012	10	10	10
D4	1'237	5	7	10
C8	13'128	130	175	160
C9	8'660	44	44	50
Total	104'273	497	535	550

PP	PP neu	PP Motorräder
D2+C7	169	25
D1	100	15
D3	12	2
D4	8	1
C8	64	10
C9	31	5
Total	384	58

Velo	Velo PP Lang	Velo PP Kurz	Total
D2+C7	889	411	1300
D1	536	233	769
D3	55	24	79
D4	22	12	34
C8	181	177	358
C9	145	67	212
Total	1829	924	2753