



Einzel-Protokoll zu Nr. 201 vom 29. Juni 2012

Zeit: 90 Min.

13.30 – 15.00

3. Grossmatte West

Grundeigentümer:

Bebauungsstudien (siehe SBK Protokoll Nr. 185)
SUVA, Martin Bürke und Fredi Bollhalder, Fluhmattstrasse 1,
6002 Luzern,
Einfache Gesellschaft Centralpark c/o Schärli & Partner Immobilien
Treuhand, Thomas Schärli, Fluhmattweg 3, 6004 Luzern
Bucher AG für Kälte-Klima-Energietechnik, René Schwertfeger
Luzernerstrasse 139, 6014 Luzern
Lark Hill AG, Fredi Wohlwend und Marcel Thoma
im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen b. Wil

Architekten:

Deon Architekten AG, Pfistergasse 23, 6003 Luzern
Schärli Architekten AG, Stefan Schärli, Fluhmattweg 6, 6003 Luzern
**Vorstellung durch die Architekten Luca Deon und Stefan Schärli so-
wie Thomas Schärli, Einfache Gesellschaft Central Park, Marcel Tho-
ma, Lark Hill AG, und Fredi Bollhalder, SUVA als Vertreter der Bau-
herrschaften**

Zum Objekt

Der geplante Bebauungsplan Grossmatte West im Stadtteil Littau umfasst die drei Baufelder Ost (Einfache Gesellschaft Centralpark und Bucher AG für Kälte-Klima-Energietechnik), Mitte (Lark Hill AG übernommen von der Habkehr GmbH) und West (SUVA). Die Baufelder könnten heute mit einer Ausnützungsziffer von 1.0 (Ost) und 1.3 (Mitte und West) überbaut werden. Mit einem Bebauungsplan soll diese Dichte auf den Baufeldern erhöht und die im Masterplan angestrebte Zentrumsbildung erreicht werden. An der Sitzung vom 11. März 2011 hat die Kommission Bebauungsstudien zu den Baufeldern Mitte und Ost begutachtet und einer erhöhten Dichte auf allen drei Baufeldern grundsätzlich zugestimmt. Diese wurde aber an die Erarbeitung eines gemeinsamen Bebauungsplanes, eine Kostenbeteiligung der Investoren an der neuen Erschliessung und die Erarbeitung von weiteren Studien insbesondere auch für das Baufeld Ost geknüpft.

In der Zwischenzeit haben alle beteiligten Grundeigentümer einer Kostenbeteiligung an der neuen Erschliessung grundsätzlich zugestimmt und weitere Bebauungsstudien erarbeitet. Auch sind sie bereit einen gemeinsamen Bebauungsplan zu unterstützen, verweisen aber auf die sehr unterschiedlichen Planungshorizonte. Sie ersuchen darum um eine Aufsplittung des Bebauungsplanperimeters.

Luca Deon stellt die neue Bebauungsstudie zu den Baufeldern Mitte und Ost vor. Die Studie basiert auf einer Ausnützungsziffer von 1.6. Sie erkennt in der Grossmatte West die einmalige Chance in einem sehr heterogenen Gebiet ein neues urbanes Zentrum zu schaffen. Es handelt sich bei der vorliegenden Aufgabe somit klar um eine städtebauliche Aufgabe bei welcher auch ein ganz spezielles Augenmerk auf die Freiräume und Erschliessung zu legen sei. In diesem Sinne wurde das Projekt basierend auf dem Wettbewerbsverfahren über das Baufeld Mitte weiterentwickelt und auf das Baufeld West erweitert.

Stefan Schärli stellt verschiedene Bebauungsstudien über das Baufeld Ost vor. Die Studien basieren auf einer Ausnützungsziffer von 1.3. Aufgrund der unklaren weiteren Entwicklung in Richtung Osten steht für die Projektverfasser eine Blockrandbebauung im Vordergrund.

Erwägungen

Die Kommission sieht in den geplanten Überbauungen ein grosses und äusserst komplexes Bauvorhaben für den Stadtteil Littau. Sie erkennt aber auch eine einmalige Chance für eine Stadtentwicklung in diesem Gebiet. Diese Entwicklung bedingt aber eine hohe Qualität bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Interventionen um über längere Dauer Bestand zu haben.

Die neuen Studien haben die Kommission in ihrer Aussage vom März 2011 bestärkt und sie erachtet die angestrebten Ausnutzungsziffern von 1.3 für das Baufeld Ost und 1.6 für die Baufelder Mitte und West für möglich und verträglich. Sie knüpft diese Dichteerhöhung aber an klare Bedingungen:

- Es ist ein gemeinsamer Bebauungsplan über alle Baufelder zu erstellen.
- Zusätzlich zum Bebauungsplan ist ein Leitbild zu erarbeiten, welches Aussagen zu den städtebaulichen und architektonischen Spielregeln der zukünftigen Bebauungen macht.
- Die Bebauungen der einzelnen Baufelder sind - wo dies nicht bereits getan wurde - über qualifizierte Konkurrenzverfahren zu erarbeiten.
- Die Investoren haben sich an der notwendigen neuen Erschliessung (Kreisel) zu beteiligen.

Die Bebauungsstudie zu den Baufeldern Mitte und West wird von der Kommission als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes gutgeheissen. In der weiteren Entwicklung ist ein spezielles Augenmerk auf die Vernetzung der einzelnen Höfe zu achten. Ebenfalls als noch nicht befriedigend gelöst erachtet sie die An- bzw. Abschlüsse des Sockelgeschosses an die Umgebung. Weiter schlägt sie vor zu prüfen ob die Baulinie im Bereich dieser Baufelder nicht auf die Flucht des Baufeldes Ost verschoben werden soll. Den jetzigen Rücksprung erachtet sie aus städtebaulicher Sicht nicht als zwingend.

Auch die geplante Blockrandbebauung auf dem Baufeld Ost ist aus der Sicht der Kommission möglich und kann für den Bebauungsplan als Grundlage dienen. Die Studie muss aber noch weiter verfeinert werden. Die an den Blockrand angehängte Zeile auf dem Grundstück der Bucher AG ist aber zu überarbeiten. Sie verunklärt die städtebauliche Situation und unterbindet die im Masterplan angedachte Durchlässigkeit in diesem Bereich. Die Dichte könnte auf dem übrigen Baufeld Ost konsumiert werden.

Antrag

Die SBK stimmt der Erarbeitung eines Bebauungsplanes gemäss den Erwägungen zu. Der Bebauungsplan und das Leitbild sind erneut der Kommission zur Begutachtung vorzulegen.