



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 15. September 2010 (StB 809)

B+A 36/2010

## **Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau**

Genehmigung

Vom Grossen Stadtrat  
genehmigt am  
11. November 2010

## Bezug zur Gesamtplanung 2010–2014

**Leitsatz A:** Luzern wächst zur starken Region heran.

**Stossrichtung A0:** Die Stadt nutzt konsequent die Chancen, welche die räumliche Erweiterung des Stadtgebietes durch die Fusion mit Littau bietet, insbesondere in der Raum- und Verkehrsplanung. Sie stellt damit die rasche, umfassende Integration der Stadtteile sicher.

**Fünfjahresziele A0.1:** Die räumlichen Chancen der neuen Gemeinde Luzern werden in den Bereichen Siedlung und Verkehr, insbesondere entlang der Grenzgebiete des Stadtteils Littau, genutzt. Neue Analysen und Planungen werden unverzüglich in Angriff genommen.

**A1.3:** Die Stadt fördert die städtebauliche Qualität und Urbanität.

## Übersicht

Das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) von Littau vom 29. Oktober 2008 bildet die Grundlage für das Instrument des Masterplanes. Im BZR Littau ist geregelt, dass der Gemeinderat (ab 2010 Stadtrat) in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten Masterpläne erlassen kann und diese dem Einwohnerrat (ab 2010 Grosser Stadtrat) zur Genehmigung vorzulegen sind.

Für die Zentrumszone Littau Dorf liess der Gemeinderat Littau durch die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, den Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau (Konzeptbericht vom 31. März 2008) erarbeiten. Der Gemeinderat Littau beschloss den Masterplan an seiner Sitzung vom 23. April 2008. Der Einwohnerrat Littau hat den Masterplan am 14. Mai 2008 mit 14 Stimmen in zustimmendem Sinne und mit 12 Stimmen einfach zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung durch das Parlament ist noch ausstehend und liegt nun nach der Fusion in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrates. Nach der Genehmigung kann der Masterplan als Grundlage zur Gewährung von Dichteerhöhungen gemäss BZR verwendet werden.

Der Stadtrat beurteilt die im Masterplan aufgezeigten Entwicklungsvorstellungen und die Möglichkeit einer Dichteerhöhung im Zentrum von Littau als richtig. Der Planungsprozess, der durch die ehemalige Gemeinde Littau begonnen wurde, wird nun durch die Stadt Luzern abgeschlossen und für den formellen Beschluss mit einigen qualitativen Aspekten ergänzt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlage Masterpläne Gebiete Littau/Reussbühl	4
1.2 Ist-Situation Masterplan Zentrumszone Littau Dorf	5
1.3 Genehmigung durch Grossen Stadtrat	5
<b>2 Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau</b>	<b>6</b>
2.1 Grundsätze	6
2.2 Inhalt Masterplan Stand 2008	6
2.3 Änderungen Masterplan vom 8. September 2010	9
2.3.1 Verkehr	9
2.3.2 Energie	9
2.3.3 Umgebung	9
2.3.4 Qualität	10
2.4 Umsetzung	10
<b>3 Antrag</b>	<b>11</b>

## **Anhang**

Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau vom 23. April 2008 (datiert 31. März 2008)

# **Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Einleitung**

### **1.1 Rechtsgrundlage Masterpläne Gebiete Littau/Reussbühl**

Das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) von Littau vom 29. Oktober 2008 bildet die Grundlage für das Instrument des Masterplanes.

Gemäss Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 BZR Littau gilt Folgendes:

2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten erlässt der Gemeinderat konzeptionelle Planungen (Masterpläne). Die Masterpläne sind dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen. Sie sind keine Richtpläne und somit nicht verbindlich. Sie zeigen aber wie Richtpläne

- wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden,
- in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen sind, die Aufgaben zu erfüllen.

Der Gemeinderat kann Masterpläne im Rahmen von Bebauungsplänen grundeigentümergebunden sichern.

3 In den Masterplänen Fluhmühle, Littau Dorf und Reussbühl müssen insbesondere Aussagen gemacht werden über:

- die städtebauliche Zielsetzung sowie
- die angestrebten Nutzungsdichten und Geschosshöhen.

Im Zonenplan wurden explizit keine Gebiete bezeichnet, wo Masterpläne erlassen werden können. Das BZR Littau kann jedoch so ausgelegt werden, dass das Instrument des Masterplanes sicher in den drei Zentrumszonen Littau Dorf, Fluhmühle und Reussbühl verwendet werden darf.

Art. 6 und 8 BZR Littau definieren diejenigen Gebiete, wo bei Vorliegen eines Masterplanes und bei dessen Einhaltung von der Grundnutzung abgewichen werden kann. Konkret sind dies die Zentrumszonen Littau Dorf und Fluhmühle, wo die Ausnützungsziffer im Sinne einer Zentrumsbildung von der Grundnutzung 0,7 mittels eines Masterplanes auf 1,0 und teilweise auf 1,3 erhöht werden kann.

## **1.2 Ist-Situation Masterplan Zentrumszone Littau Dorf**

Für die Zentrumszone Littau Dorf liess der Gemeinderat Littau durch die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, einen Masterplan erarbeiten. Es liegen ein Arbeitsbericht Grundlagen vom 31. März 2008 sowie der eigentliche Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau (Konzeptbericht vom 31. März 2008) vor. Das an die Zentrumszone angrenzende Gebiet (u. a. alter Dorfkern Littau sowie Areal Neuhushof) liegt in der Dorfzone Littau und ist somit nicht Bestandteil des Masterplanes.

Diesen Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau beschloss der Gemeinderat Littau an seiner Sitzung vom 23. April 2008. Der Einwohnerrat Littau nahm den Masterplan am 14. Mai 2008 mit 14 Stimmen in zustimmendem Sinne und mit 12 Stimmen einfach zur Kenntnis. Die Basis für den Beschluss des Gemeinderates bildete die im März/April 2008 öffentlich aufgelegene Ortsplanungsrevision, worin noch keine Genehmigung durch den Einwohnerrat vorgesehen war. Anlässlich der Beratung der Ortsplanungsrevision vom 17. September 2008 beschloss der Einwohnerrat jedoch, dass Masterpläne dem Parlament zur Genehmigung vorzulegen sind. Nun besteht für den Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau die Situation, dass keine Genehmigung seitens des Parlaments vorliegt.

## **1.3 Genehmigung durch Grossen Stadtrat**

Im Hinblick auf die Schaffung von Rechtssicherheit und die Anwendbarkeit der angestrebten Dichteerhöhung ist die nachträgliche Genehmigung durch den Grossen Stadtrat gemäss Art. 2 Abs. 2 BZR Littau zwingend.

Zur Genehmigung unterbreitet werden der Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau vom 23. April 2008 sowie die Änderungen und Ergänzungen gemäss Kapitel 2.3 des vorliegenden Berichtes und Antrages, beschlossen vom Stadtrat am 8. September 2010 (StB 792). Die der Genehmigung unterliegenden behördenanweisenden Elemente sind einerseits im Plan dargestellt, andererseits als grau hinterlegte textliche Festlegungen aufgeführt.

Die Kompetenz des Grossen Stadtrates liegt in der integralen Genehmigung des Masterplanes inklusive der Anpassungen. Er hat nicht die Möglichkeit, einzelne Festlegungen inhaltlich abzuändern.

## **2 Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau**

### **2.1 Grundsätze**

Der Masterplan ist als übergeordnete, konzeptionelle Planung zu verstehen und hat behördenanweisenden Charakter. Er bildet die Grundlage für die Ausarbeitung detaillierterer Konzepte, für weitere nachgelagerte Planungsverfahren sowie für die Beurteilung von Bauprojekten.

Der Masterplan zeigt auf, wie ein Gebiet qualitativ entwickelt werden kann. Im Masterplan sind die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung festgelegt und die Voraussetzungen, welche hierfür zu erfüllen sind. Da der Masterplan sehr grosse Ausnützungserhöhungen definiert, welche einem Bonus gegenüber der Grundnutzung von maximal rund 42 % und teilweise sogar von maximal rund 85 % entsprechen, sind im Gegenzug sehr hohe Qualitäten bei baulichen Vorhaben nachzuweisen.

Bauwillige müssen in geeigneter Form (z. B. mittels eines Berichtes) aufzeigen, wie sie die Qualitätsanforderungen erfüllen. Für eine Ausnützungserhöhung gelten die erhöhten Qualitätsanforderungen, wie sie auch an Gestaltungspläne (gemäss § 75 Abs. 3 PBG) gestellt werden, sowie die spezifischen Qualitätsansprüche aus dem Masterplan. Eine Abstufung des Bonus anhand der ausgewiesenen Qualitäten ist denkbar.

Der Stadtrat beurteilt die im Masterplan aufgezeigten Entwicklungsvorstellungen als richtig. Im Rahmen von städtebaulichen Studien wurde nachgewiesen, dass eine Dichteerhöhung im Zentrum von Littau verträglich ist. Es sind jedoch erhöhte Qualitätsansprüche, wie oben dargestellt, an zukünftige Überbauungen zu stellen. In diesem Sinne wird nun der Planungsprozess, der durch die ehemalige Gemeinde Littau begonnen wurde, durch die Stadt Luzern abgeschlossen und für den formellen Beschluss mit einigen qualitativen Aspekten ergänzt.

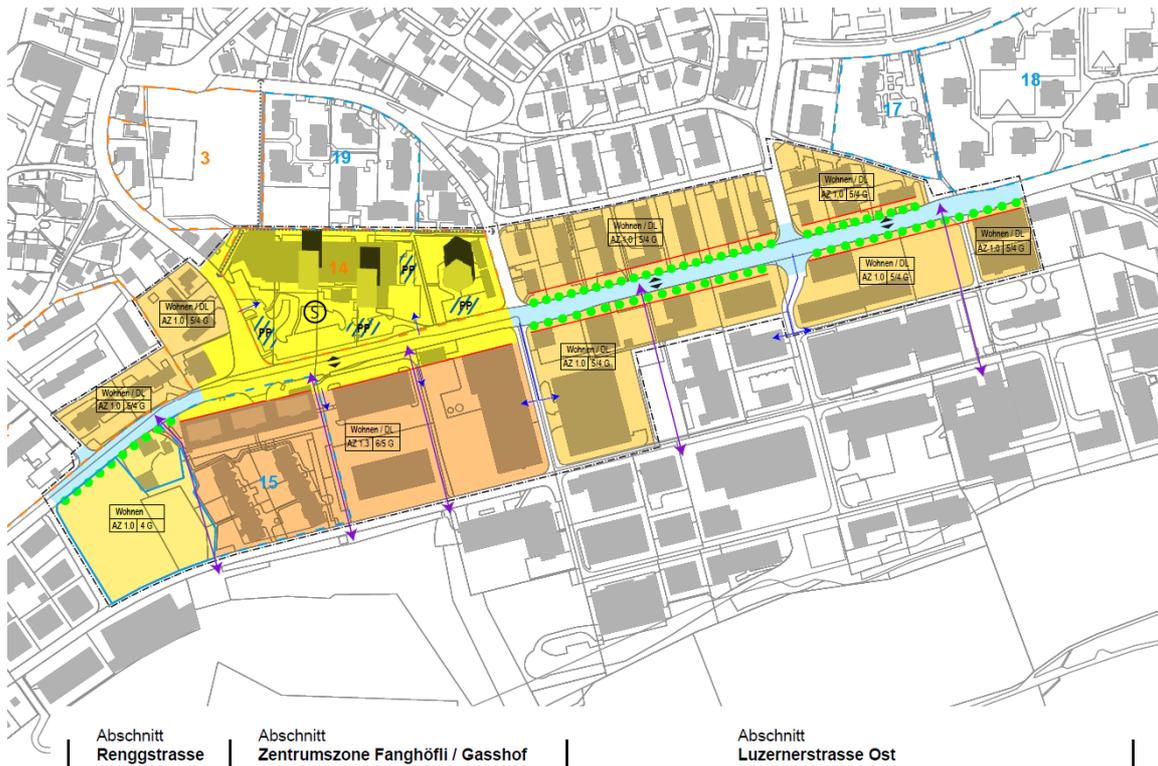
### **2.2 Inhalt Masterplan Stand 2008**

Der Masterplan vom 23. April 2008 (datiert 31. März 2008) enthält im Wesentlichen Aussagen zu folgenden Themen:

- Zielvorstellung zur Entwicklung
- Unterscheidung von drei Teilräumen:
  - Fanghöfli/Gasshof
  - Luzernerstrasse Ost
  - Renggstrasse
- Festlegungen in Plan (siehe nachfolgenden Masterplan) und Text (siehe grau hinterlegte Textabschnitte im Anhang) zu:

Bebauung	Parkierung	Bushaltestellen
Dichte/Geschossigkeit	Aussenraum	Radverkehr
Orientierung	Strassenquerschnitt	Fussverkehr
Nutzung	Zufahrten	Tempo 30

- Weiteres Vorgehen zur Festsetzung und Umsetzung



Masterplan vom 23. April 2008 (Änderungen siehe Kapitel 2.3)

<b>verbindliche Vorgaben</b>	
	bestehende Bebauungspläne (gemäss BZR)
	bestehende Gestaltungspläne (Nummerierung gemäss BZR)
	Gestaltungsplanpflicht
	Bearbeitungsperimeter
<b>Masterplaninhalt</b>	
<b>Siedlung und Freiraum</b>	
	Baufeld mit Dienstleistung Handel Wohnen (60%)
	Baufeld mit Schwerpunkt Wohnen, Dienstleistung und Handel an Luzernerstrasse (EG)
	Baufeld mit Schwerpunkt Wohnen
	Stadtplatz mit bestehenden Bauten (Fanghöfli)
	Pflichtbaulinie
	Hauptnutzung Ausnutzung   max./min. Geschossigkeit
	Baumreihe
<b>Verkehr</b>	
	Luzernerstrasse mit Strassenfläche 15m (gemäss Schnitt)
	Parkplatzpakete
	Zufahrt Grundstück und Tiefgarage
	direkte Vorfahrt ab Kantonsstrasse für Besucher- und Kurzzeitparkplätze
	mehr gewünschte Durchlässigkeit (Wegeverbindung)
	Fusswege

**Legende zum Masterplan vom 23. April 2008**

Die detaillierten textlichen Festlegungen (grau hinterlegte Textabschnitte) und weitere Erläuterungen können dem Anhang entnommen werden.

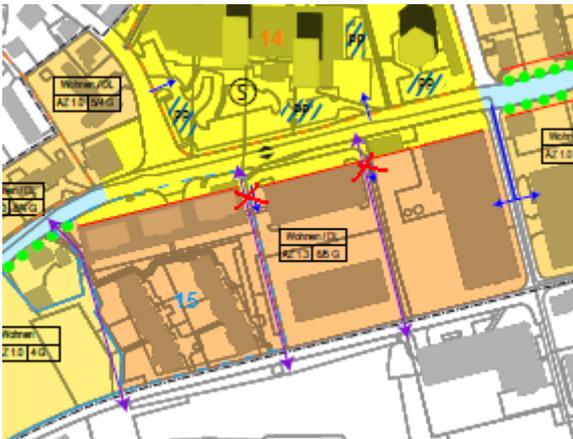
## 2.3 Änderungen Masterplan vom 8. September 2010

### 2.3.1 Verkehr

Eine inhaltliche Anpassung aufgrund konkreter neuer Erkenntnisse erfolgt im Gebiet Grossmatte wie folgt:

Geänderte Festlegung:

Die direkten Arealzufahrten ab der Luzernerstrasse auf das Baufeld mit Dienstleistung, Handel, Wohnen werden gestrichen.



Ausschnitt Masterplan inklusive Änderungen (Streichungen in Rot) vom 8. September 2010

Neue Festlegung:

Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, sind zweckmässig anzulegen.

### 2.3.2 Energie

Energetische Anforderungen bei einer baulichen Verdichtung werden im Masterplan wie folgt ergänzt:

Neue Festlegung:

Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen. Als Voraussetzung für die Erhöhung der Ausnützung ist ein erhöhter Gebäudestandard, z. B. Minergie-P oder ein vergleichbarer Standard, zu realisieren.

### 2.3.3 Umgebung

Neue Festlegung:

Bei der Umgebungsgestaltung sind grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorzusehen und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnbauten zu erstellen.

### 2.3.4 Qualität

#### Neue Festlegungen:

- Bei baulichen Absichten im Masterplanperimeter ist frühzeitig mit der Dienstabteilung Städtebau Kontakt aufzunehmen, um die Anforderungen im konkreten Fall zu präzisieren.
- Wird eine gegenüber der Grundnutzung höhere Ausnutzung in Anspruch genommen, sind mehrere Richtprojekte zur Beurteilung vorzulegen, welche in der Regel auf der Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurden. Ohne Konkurrenzverfahren erarbeitete Richtprojekte sind durch die Stadtbaukommission beurteilen zu lassen.
- Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.
- Die geplante Überbauung entspricht bau- und siedlungsökologischen Anforderungen.
- Die geplante Überbauung ist siedlungsgerecht, weist architektonische und wohngygieneische Qualitäten auf und gliedert sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.
- Mit einem Gestaltungsplan darf die Geschossigkeit und die Ausnutzung gemäss Masterplan nicht zusätzlich erhöht werden.  
In der Ausnutzungserhöhung gemäss Masterplan ist ebenfalls der Bonus für Energiemassnahmen (§ 10 Abs. 2 PBV) enthalten.
- Die Erfüllung der Festlegungen und Qualitätsanforderungen sind in geeigneter Form darzulegen, z. B. mittels eines Berichtes.
- Geringe Abweichungen von den Festlegungen im Masterplan sind grundsätzlich möglich, sofern die Zielsetzung des Masterplanes gewahrt bleibt und keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

## 2.4 Umsetzung

#### Auslösung Massnahmen seitens Stadt:

- Der Masterplan zeigt bezüglich Verkehrsberuhigung auf der Kantonsstrasse einige betriebliche und gestalterische Massnahmen auf. Im Detail sind diese noch zu prüfen, weshalb der Masterplan die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts Strassenraum vorsieht. Solange die Luzernerstrasse eine Kantonsstrasse ist, ist der Spielraum für Massnahmen gering. Das Ziel einer verkehrsberuhigten Zentrumszone ist mit den momentanen Interessen des Kantons Luzern nicht vereinbar. Eine allfällige Übernahme der Luzernerstrasse ins Netz der Gemeindestrassen wird vor diesem Hintergrund zu prüfen sein.

#### Auslösung Massnahmen durch private Bauvorhaben:

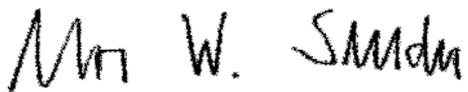
- In den meisten Fällen wird die Umsetzung der Inhalte des Masterplanes aufgrund von privaten Bauvorhaben erfolgen.

### 3 Antrag

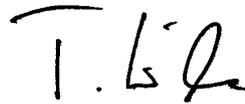
Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau vom 23. April 2008 mit Änderungen vom 8. September 2010 zu genehmigen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. September 2010



Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber



## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 36 vom 15. September 2010 betreffend

### **Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau Genehmigung,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 2 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements Littau vom 29. Oktober 2008  
sowie Art. 54 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

#### **beschliesst:**

Der Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau vom 23. April 2008 mit Änderungen  
vom 8. September 2010 wird genehmigt.

Luzern, 11. November 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher  
Ratspräsident

Hans Büchli  
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat





***Gemeinde Littau***

***Masterplan  
Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau***

*Konzeptbericht  
31. März 2008*

## **Bearbeitung**

*Peter Wolf  
Regula Schneider  
Mirjam Niemeyer  
Ursula Locher  
Kaspar Hartmann*

*dipl. Ing. TU, Stadt- und Landschaftsplaner  
dipl. Architektin ETH/SIA  
dipl. Ing. Arch. (FH) MAS ETH  
dipl. Ing. ETH, M.Sc. Planning  
dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH/BSLA*

*Metron Raumentwicklung AG  
Postfach 480  
Stahlrain 2  
CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11  
F 056 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch*

*Ulrike Gölker  
Zeugin Gölker Immobilienstrategien  
Postfach 3036  
CH 8022 Zürich*

*Marketingstrategin  
T 044 210 35 70  
F 044 210 35 72  
www.zeugin-goelker.ch*

Zu diesem Konzeptbericht besteht ein Grundlagenbericht (Arbeitsbericht Grundlagen vom 22. Juni 07, aktualisiert 31.März 2008) mit Basisdaten zu Planungsrecht, Geschichte, Verkehrsplanung, Landschaftsplanung und Sozialdemografie sowie Variantenuntersuchungen.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Übergeordnetes Konzept - Stadtteilzentrum</b>	
<b>Littau</b>	<b>4</b>
2.1 Gesamtkonzept	4
2.2 Entwicklung in Teilräumen	5
<b>3 Masterplan Zentrum</b>	<b>7</b>
3.1 Masterplan Zentrumszone	7
3.2 Teilraum Zentrum Fanghöfli / Gasshof	9
3.2.1 Grundkonzept	9
3.2.2 Bebauung / Dichte / Orientierung	10
3.2.3 Nutzung	10
3.2.4 Prinzipien Platzgestaltung	11
3.2.5 Strassenraum / Verkehr	16
3.3 Teilraum Luzernerstrasse Ost („Stadtachse“ nach Luzern)	21
3.3.1 Grundkonzept	21
3.3.2 Bebauung / Dichte / Orientierung	22
3.3.3 Nutzung	23
3.3.4 Strassenraum	23
3.4 Teilraum Renggstrasse	29
3.4.1 Grundkonzept	29
3.4.2 Bebauung / Dichte / Orientierung	29
3.4.3 Nutzung	30
3.4.4 Strassenraum	30
<b>4 Umsetzung, weiteres Vorgehen</b>	<b>32</b>

## **1 Ausgangslage und Aufgabenstellung**

Für das Areal der Zentrumszone beiderseits der Luzernerstrasse soll ein Masterplan erarbeitet werden, der die Entwicklung des Gebietes hinsichtlich Städtebau, Nutzung, Gestaltung der Strassen- und Aussenräume koordiniert. Der Masterplan soll gemeinsam von der Gemeinde und den grösseren Grundeigentümern erarbeitet werden.

Mit dem Strategiepapier „Chance Littau“ hat die Gemeinde die Grundzüge der Planung festgelegt. Unter der Prämisse der Entwicklung nach Innen sollen hochwertige Wohnnutzungen in den Bereichen gefördert werden, wo dies mit den angrenzenden Arbeitsnutzungen vereinbar ist. Aufgrund der sich ändernden Nutzung von der gewerblich-industriellen Nutzung hin zu Dienstleistungsbetrieben und Verkaufseinrichtungen - insbesondere auf der Südseite der Luzernerstrasse - wird vorgeschlagen, die heutige Arbeitszone in eine Mischzone Wohnen/Arbeiten umzuzonen.

Mit dem Masterplan sollen insbesondere folgende Fragen geklärt werden:

- Verteilung Wohnen/Arbeiten unter Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinträchtigungen
- Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe
- Abstimmung von allenfalls vorhandenen Entwicklungskonzepten der privaten Akteure
- städtebauliche Dichte und Grundstruktur
- Gestaltungsprinzipien der Plätze und Aussenräume
- Verkehrsführung und Verkehrsraumgestaltung der Luzernerstrasse sowie Grundsätze zur Parkierung
- Etappierung.

Parallel zur dieser Masterplanstudie hat der Gemeinderat Littau ein Konzept für das Dorfzentrum bzw. das Areal Neuhushof ausarbeiten lassen. Die Nutzungen entlang der Luzernerstrasse und im Dorfzentrum dürfen nicht getrennt voneinander betrachtet werden sondern beeinflussen sich gegenseitig und stehen in engem räumlichen Zusammenhang.

### **Gemeinderatsentscheid und Abstimmungen**

Für beide Projekte wurde ein gemeinsamer Grundlagenbericht erstellt sowie Variantenstudien durchgeführt. Der Bericht wurde am 13.08.07 im Gemeinderat diskutiert und entschieden, dass das vorgestellte Zielkonzept (Variante 1, siehe Abbildung 1: Zielkonzept Stadtteilzentrum Littau) weiter verfolgt werden soll. Der vorliegende Konzeptbericht baut auf diesem Zielkonzept auf. Die weiterführenden Überlegungen zum Dorfkern und Areal Neuhushof sind in einem separaten Bericht dargestellt.

Das Zielkonzept wurde am 25.09 und 01.10.07 mit den Eigentümern im Bereich Fanghöfli/Gasshof besprochen und deren Anliegen aufgenommen. Am 25.02.08 fand eine Vorabstimmung mit dem vif, Kanton Luzern zu den Möglichkeiten einer Umgestaltung der Luzernerstrasse statt, deren Erkenntnisse in den Teil Verkehrskonzept eingeflossen sind.

## 2 Übergeordnetes Konzept - Stadtteilzentrum Littau

### 2.1 Gesamtkonzept

Der bestehende **Dorfkern Littau** zusammen mit der **Zentrumszone Luzernerstrasse** kann im Agglomerationsraum Luzern Nord bzw. in dem nach der Fusion von Littau und Luzern neu entstehenden Stadtraum Luzern als **Stadtteil- oder Quartierzentrum** verstanden werden. Dabei wird von sich ergänzenden Funktionen des Dorfkerns (öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen) mit dem kommerziellen Zentrum mit Schwerpunkt Fanghöfli ausgegangen. Auch unter einer marketingstrategischen Optik besteht für die Planung eines Stadtteilzentrums von Littau das grösste Potential in der Verbindung des bestehenden historischen Zentrums (Dorfkern) mit dem bestehenden Quartierzentrum (Zentrum Fanghöfli) über die Gasshofstrasse. Wird der Schwerpunkt der Verbindung auf die Gasshofstrasse gelegt, stellt sich die Frage nach der Lage des Dorfplatzes bzw. nach dem Einbezug des Kreuzungsbereichs Gasshofstrasse / Grubenstrasse.

Der Stadtteil Littau hat bisher keine klare Identität. Das Dorf bietet zuwenig historische Substanz und Sehenswürdigkeiten. Die historisch-räumliche Situation ist mit dem Ausbau der Gasshofstrasse nicht mehr ablesbar. Der Detailhandel und Dienstleister haben sich weitgehend aus dem Dorfkern zurückgezogen und sind eher an der Luzernerstrasse anzutreffen. Mit dem Zentrum Ruopigen hat sich zudem ein Schwerpunkt mit öffentlichen und konsumorientierten Nutzungen nach Reussbühl verschoben. (Gemeindeverwaltung etc.). Mit der Schaffung **eines Stadtteilzentrums** im Ortsteil Littau kann zur Schaffung einer - jedoch nur kleinräumig wirksamen - Identität beigetragen werden. Ein kommerzielles Einkaufszentrum besteht bereits mit dem Fanghöfli. Entwicklungen müssen die bestehende Funktion des Fanghöfli - und die bestehenden Aktivitäten im Bereich Gasshofstrasse - stützen bzw. ergänzen und dürfen diese nicht konkurrenzieren.

Bei der Entwicklung des Dorfkerns sowie der Zentrumszone Luzernerstrasse muss der Gestaltung des öffentlichen Raums (Strassenraum, Vorbereiche) Rechnung getragen werden. Besondere Aufmerksamkeit muss bei der Entwicklung des Zentrums der Luzernerstrasse geschenkt werden. Dabei muss einerseits die Wirkung einer Ausfallachse gebrochen werden (Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von angrenzenden Nutzungen für den MIV u.a. durch Verkehrsverlangsamung) und andererseits die Querbarkeit für Fussgänger verbessert werden (Erhöhung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Verbesserung der Verkehrssicherheit). Aufgrund fehlender öffentlicher Grünanlagen kommt der Verbindung zum Naherholungsraum einerseits und der Aufenthaltsqualität der **Strassen- und Platzflächen** andererseits eine grosse Bedeutung zu. Ergänzend trägt die gestalterische Aufwertung des Strassenraumes einen wesentlichen Beitrag zu einem qualitätsvollen Ortsbild bei.

## **2.2 Entwicklung in Teilräumen**

Die heute bereits bestehenden Teilräume des Stadtteilzentrums Littau werden aufgenommen und nach dem Prinzip „Bündelung der Kräfte“ und „Aufbau auf bestehenden Strukturen“ an bereits bestehenden Magneten gestärkt. Es gibt folgende Teilräume:

- „Dorfkern und Gasshofstrasse“
- „Zentrum Fanghöfli“
- Luzernerstrasse (erweiterte Zentrumszone).

Der Teilraum „Dorfkern und Gasshofstrasse“ wird als historischer Teil mit kleinmasstäblicher Bebauung und kleineren Wohn- und kleineren Gewerbenutzungen gestärkt (siehe separater Bericht Konzept Dorfzentrum Littau /Areal Neuhushof, Entwurf vom 03. März 2008)

Der Teilraum „Zentrum Fanghöfli“ wird als durchmisches, modernes Zentrum mit grossmasstäblichen Bauten, konzentrierten Handels- bzw. Dienstleistungsnutzungen, Wohnen und ÖV- Anschluss weiter gestärkt und entwickelt.

Der Teilraum Luzernerstrasse, als wichtiges übergeordnetes Gliederungselement wird als Stadtachse mit Schwerpunkt Wohnen und vereinzelt, kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt.

Gegenstand des hier vorliegenden Masterplanes sind das „Zentrum Fanghöfli/Gasshof“ und die Luzernerstrasse im Perimeter der Zentrumszone Littau.

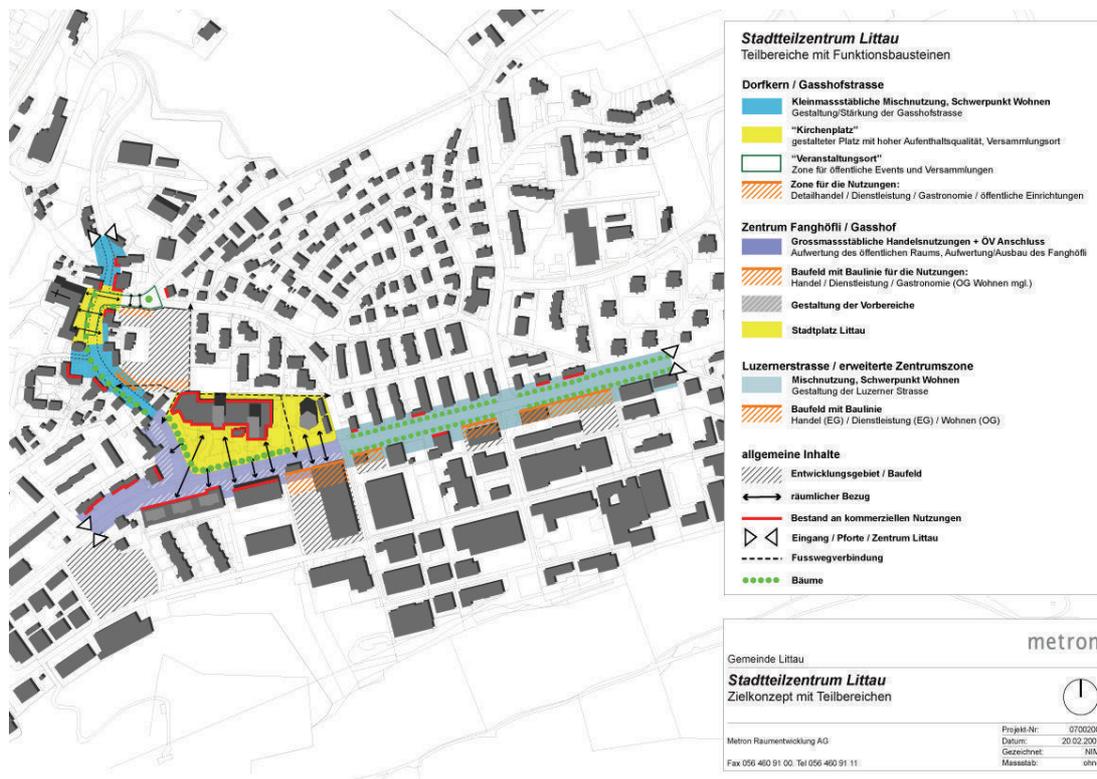


Abbildung 1:  
Zielkonzept Stadtteilzentrum Littau

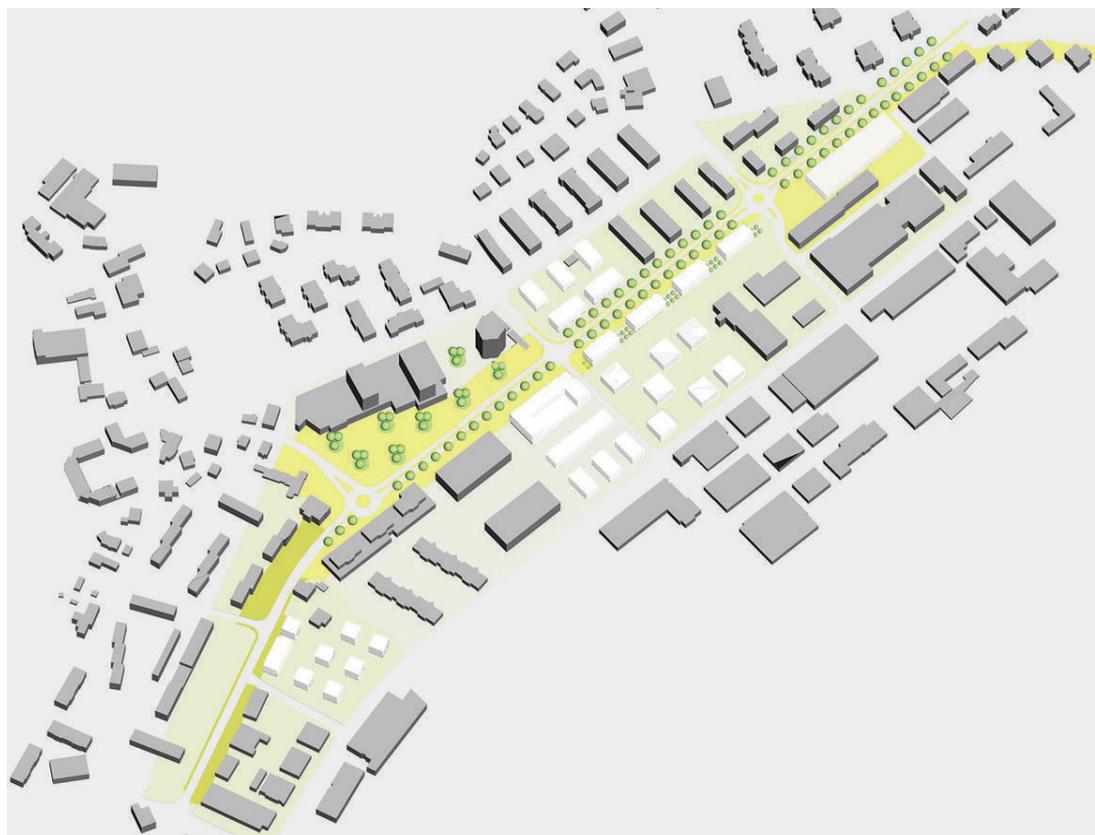


Abbildung 2:  
Mögliche Umsetzung des Zielkonzeptes mit Bebauungsvorschlägen für Entwicklungsgebiete.

### **3 Masterplan Zentrum**

#### **3.1 Masterplan Zentrumszone**

##### ***Instrument Masterplan***

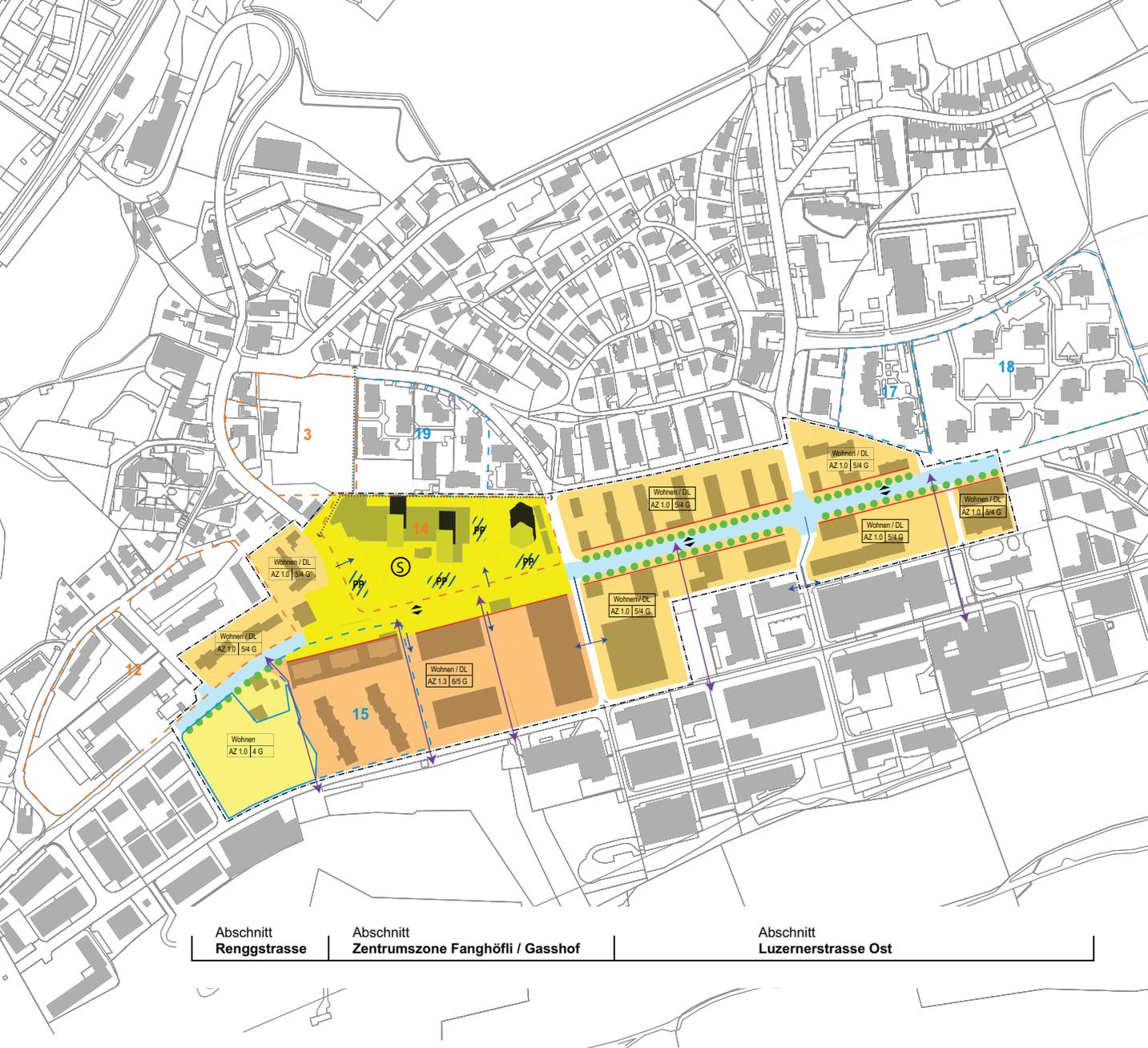
Der Masterplan wird als Koordinations- und Steuerungsinstrument eingesetzt. Unter dem Begriff Masterplan wird ein behördenanweisendes, selbstbindendes, informelles Planungsinstrument verstanden (kein Planungsinstrument gemäss PBG). Der Masterplan wirkt als Zielsetzungsgrundlage des Gemeinderates und als Grundlage für die Verhandlungen mit den verschiedenen Grundeigentümern. Er bildet die strategische Ausrichtung der räumlichen Entwicklung ab. Der Masterplan kann grundeigentümergebundene Festlegungen nach sich ziehen (z.B. im Rahmen Nutzungsplanung oder Bebauungs- und Gestaltungsplänen). Er dient auch der Projektbeurteilung (Beratungen von Bauherren, Voranfragen, Baugesuche).

##### ***Masterplaninhalte***

Der Plan (siehe nächste Seite) macht Aussagen zu Baufeldern, deren Ausnutzung, Geschossigkeiten und Nutzungsvorgaben. Des Weiteren sind im Plan Aussagen zu Verkehr und Erschliessung der Grundstücke dargelegt.

Ergänzend zum Plan sind im nachfolgenden Text weitere verbindliche Inhalte in Form von Festlegungen (grau hinterlegte Textabschnitte) dargestellt. Planinhalt und textliche Festlegungen bilden zusammen das Instrument Masterplan.

→ siehe Masterplan (nächste Seite)



Abschnitt Renggrasse | Abschnitt Zentrumszone Fanghöfli / Gasshof | Abschnitt Luzernerstrasse Ost

### Legende

#### verbindliche Vorgaben

- bestehende Bebauungspläne (gemäss BZR)
- bestehende Gestaltungspläne (Nummerierung gemäss BZR)
- Gestaltungsplanpflicht
- Bearbeitungsperimeter

#### Masterplaninhalt

##### Siedlung und Freiraum

- Baufeld mit Dienstleistung Handel Wohnen (60%)
- Baufeld mit Schwerpunkt Wohnen, Dienstleistung und Handel an Luzernerstrasse (EG)
- Baufeld mit Schwerpunkt Wohnen
- Stadtplatz mit bestehenden Bauten (Fanghöfli)
- Pflichtbaulinie
- Wohnen / DL  
AZ 1.0 | 5/4 G  
Hauptnutzung  
Ausnutzung | max./min. Geschossigkeit
- Baumreihe

#### Verkehr

- Luzernerstrasse mit Strassenfläche 15m (gemäss Schnitt)
- Parkplatzpakete
- Zufahrt Grundstück und Tiefgarage
- direkte Vorfahrt ab Kantonsstrasse für Besucher- und Kurzzeitparkplätze
- mehr gewünschte Durchlässigkeit (Wegeverbindung)
- Fusswege

metron

Gemeinde Littau

### Masterplan Zentrumszone Littau

Mst 1:4000  
Plangrösse A3



Metron Raumentwicklung AG

Projekt-Nr.: 0700200  
Datum: 28.02.2008  
Gezeichnet: NIM

Fax 056 460 91 00. Tel 056 460 91 11

## 3.2 Teilraum Zentrum Fanghöfli / Gasshof

### 3.2.1 Grundkonzept

Der zentrale Bereich zwischen Fanghöfli und Gasshof wird als offener, grosszügiger Platzbereich gestaltet und verbindet damit die beiden unterschiedlichen Strassenseiten. Der neue Stadtplatz geht von der südlichen Gebäudekante bis zur Gebäudekante Fanghöfli. Das Zentrum Fanghöfli wird beidseitig unter Berücksichtigung der durch das Gebäude führenden Querungen in die Platzgestaltung miteinbezogen. Prinzipiell sollen sich alle angrenzenden Nutzungen zum neuen Platz orientieren. Auf der Fläche vor dem Fanghöfli entsteht ein Platz, der die Aufenthaltsqualität für die Besucher und die Standortqualität für die Nutzer des Fanghöfli deutlich erhöht. Parkplätze sind in reduzierter Form weiterhin vorgesehen und gebündelt angeordnet (siehe 3.2.5). Eine ausreichende Anzahl Parkplätze im Zentrum wird durch ein grundstücksübergreifendes Parkierungskonzept sichergestellt. Die Luzernerstrasse wird im Bereich Zentrum Fanghöfli/Gasshof mit Massnahmen zur besseren Querbarkeit gestalterisch in den Platz integriert.

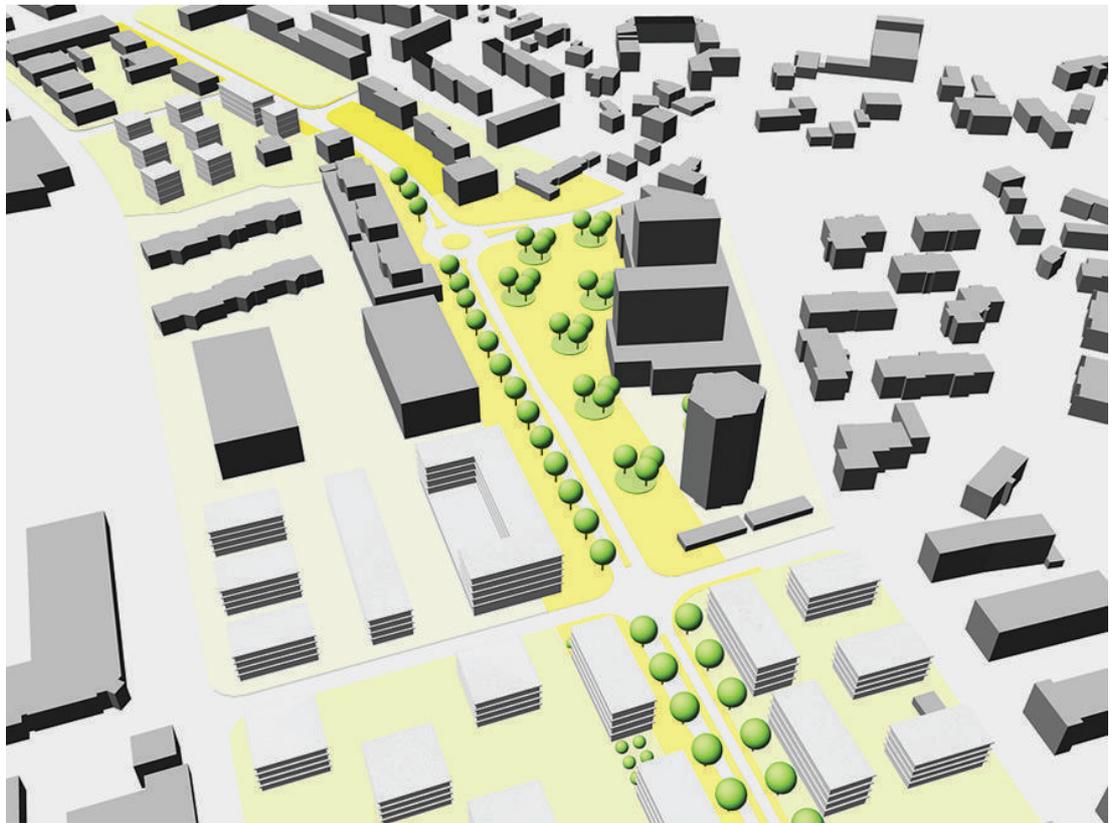


Abbildung 3:  
Konzeptskizze (Perspektive) mit möglicher Bebauung und Platzgestaltung Stadtplatz Littau

### 3.2.2 *Bebauung / Dichte / Orientierung*

Die Seite Gasshof bis Werkhof wird als weitgehend geschlossene Bebauung mit einer durchgängigen Baulinie (Pflichtbaulinie) ausgebildet. Mit einer Geschossigkeit von max. 6 Geschossen wird ein adäquates Gegenüber zum Fanghöfli ausgebildet und eine entsprechende Ausnutzung im Zentrum gewährleistet. Die Ausnutzung ist demnach auf im BZR auf 1,3 angehoben worden.

Die Eingänge und Fassaden der Gebäude orientieren sich zum Platz, da dadurch die Läden einsehbar (Schaufenster etc.) und leichter auffindbar sind. Beim Fanghöfli wird vom Bestandsbau mit einer optimierten Sockelzone ausgegangen.

Vor dem Zentrum Fanghöfli werden die Aussenbereiche für die Gastronomie in die Platzgestaltung miteinbezogen. Im Rahmen von mittelfristig anfallenden Sanierungsmassnahmen des Zentrums Fanghöfli sollten folgende Punkte berücksichtigt werden: Die Eingänge und Querungen des Ladengeschosses sollten sich auf den Platz orientieren und besser einsehbar, sowie leichter auffindbar sein (Versetzen der Fassadenebene im Fanghöfli prüfen, Sichtbarkeit der Logos prüfen).

#### **Festlegungen:**

##### **Bebauung**

- Gebäudestellung längs zur Strasse.
- Pflichtbaulinie gemäss Masterplan, (nach S. 5)

##### **Dichte**

- Ausnutzung (Seite Gasshof): max. AZ 1.3.
- Geschossigkeit: Mindestens 5, maximal 6 Geschosse in erster Bautiefe, in zweiter Bautiefe maximal 5 Geschosse.

##### **Orientierung**

- Eingänge und Fassaden orientieren sich zum Platz

### 3.2.3 *Nutzung*

Im Bereich der **Kreuzung Luzernerstrasse/Gasshofstrasse** bis zum Knoten Grubenstrasse bestehen im Umfeld des Fanghöfli die besten Chancen für eine funktionale und stadträumliche Verdichtung der kommerziellen Nutzungen. Eine Ansiedlung von zusätzlichen Wohnnutzungen entlang der Luzernerstrasse unter Berücksichtigung der Lärmproblematik ist unter der Zielsetzung Innenentwicklung und Belebung des Zentrums wünschenswert. Für die Realisierung der Wohnnutzung ist die Risikovorsorge betreffend des Sicherheitsabstandes zum Galvanikbetrieb Grossmatte zu beachten.

Wo ist der richtige **Standort für einen Discounter**? Wenn man wirklich einen Discounter in Littau möchte, ist der richtige Standort an der Luzernerstrasse. Bei einem Discounter - so Erfahrungen aus Deutschland - wird, wenn dieser sich nicht in einem dichten, städtischen Gebiet befindet schwergewichtig mit dem Auto eingekauft. Ziel für Littau muss sein einen solchen Handelsbetrieb in ein Geschäftshaus im EG zu integrieren und die notwendigen Parkplätze neben, oder besser unter dem Haus anzuordnen. Mit der festgelegten Pflichtbaulinie und der Mindestgeschossigkeit ist ein eingeschossiger, zurückversetzter Bau mit vorgelagertem Parkplatz nicht möglich.

Ein möglicher Standort für einen Discounter könnte das Areal des ehemaligen Werkhofes sein. Jedoch auch dort nur für einen Discounter, der in ein architektonisches Konzept eingebettet ist (nicht einfach die Norm-Halle). Mit einem Discounter auf der einen Seite und der Migros auf der anderen Seite könnte zudem das kommerzielle Zentrum von Littau präzise markiert werden.

### ***Festlegungen:***

#### ***Nutzung***

- EG-Nutzungen entlang Luzernerstrasse nur für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen.
- Südseite: In erster Bautiefe Wohn- und Geschäftshäuser mit EG-Ladennutzungen; in den Obergeschossen Wohnen möglich. Ab zweiter Bautiefe Schwerpunkt Wohnen.
- Nordseite Fanghöfli und Hochhaus: Sockel Laden- und Dienstleistungsnutzung, darüber Wohnen.
- Auf dem Platz sind Kleinbauten, beispielsweise ein Kiosk möglich.
- Wohnanteil mindestens 60%.

### ***3.2.4 Prinzipien Platzgestaltung***

Ziel ist die Gestaltung einer offenen Platzfläche, welche die Raum- und Sichtbezüge zwischen Fanghöfli, Gasshof und den übrigen Bauten herstellt. Der neue Platz erstreckt sich von der Gasshofstrasse bis zum Hochhaus an der Luzerner Strasse und wird zu einem zentralen Treffpunkt im Stadtgefüge.

Die Baumreihe wird auf der Seite des Gasshofes über die Kreuzung Gasshofstrasse in aufgelockerter Form fortgesetzt. Die wichtige Achse Luzernerstrasse bleibt dadurch innerhalb des Platzbereiches präsent.

Mit der Öffnung der Platzfläche wird die Fassade des Fanghöfli Teil des Platzes. Die bauliche Bedeutung wird entsprechend der Nutzung manifest. Die durchgängig publi-

kumsintensiven Erdgeschosse erhalten neuen Spielraum für eine gestalterische Aufwertung. Aus dem introvertierten Fanghöfli wird ein einladendes kommerzielles Zentrum.

Der Belag ist neben den Gebäuden das wichtigste Element des Platzes. Er soll als neutrale Bühne die einzelnen heterogenen, raumbegrenzenden Baukörper und alles Strassen- und Platzleben verbinden. Die Platzflächen werden mit Ausnahme der Bushaltestellen à Niveau oder mit einem minimalen Anschlag als Fahrbahnbegrenzung gestaltet.

### **Funktionsschema:**

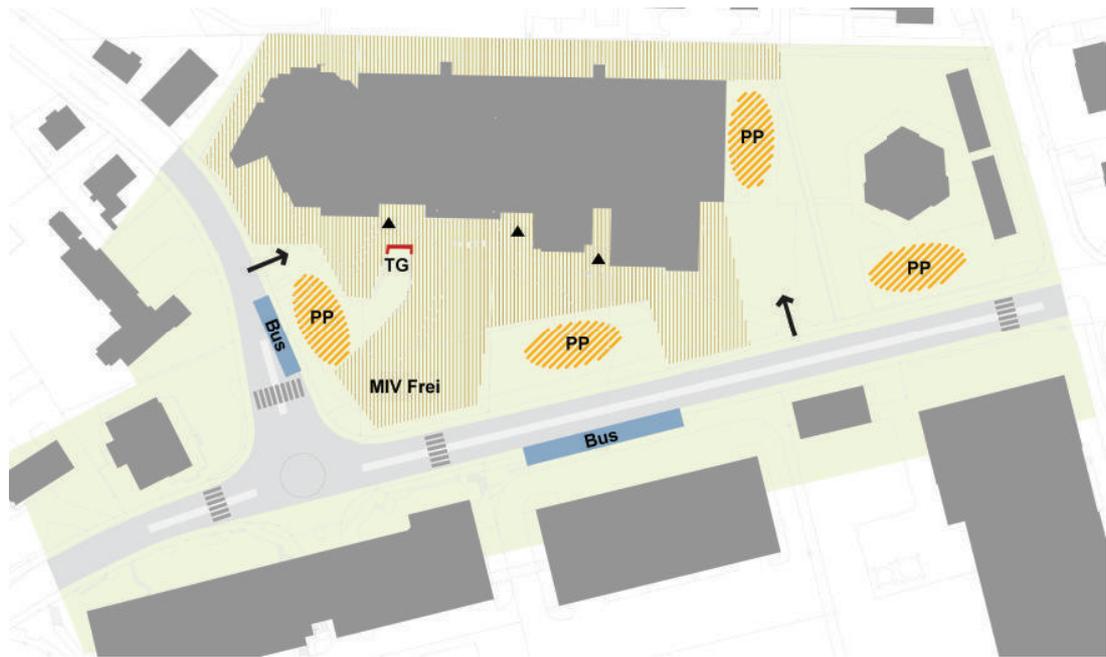


Abbildung 4: Funktionsschema Platz Zentrum Fanghöfli

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollen die Parkierungsflächen Fanghöfli neu in Paketen gebündelt angeordnet werden, so dass ein verkehrsfreier Mittelbereich entsteht. Die Erschliessung erfolgt von den bestehenden Zufahrten aus, der Mittelbereich des Platzes soll jedoch nicht von Fahrzeugen gequert werden. Mit der neuen Anordnung der Parkplätze wird die Anzahl der heutigen Parkplätze reduziert. Die Anzahl der verbleibenden Parkplätze wird im Rahmen eines separaten grundstücksübergreifenden Parkierungskonzeptes über das Gesamtgebiet festgelegt, so dass die für das Zentrum notwendige Anzahl Parkplätze gewährleistet werden kann.

Die Zufahrten von der Gasshofstrasse und der Luzernerstrasse und der Zugang in die Tiefgarage orientieren sich an der heutigen Situation.

**Festlegungen:**

**Anordnung Parkierung**

- Zufahrten Parkplatzflächen von zwei Seiten.
- Anordnung der Parkplatzflächen in Paketen.
- Grundstücksübergreifendes Parkierungskonzept für Kunden- und Bewohnerparkplätze im Bereich Zentrum Fanghöfli / Gasshof. (siehe Festlegungen Kap. 3.2.5)
- Mittelbereich vor Fanghöfli nicht vom MIV befahrbar.

**Aussenraum**

- Platzbereich mit Baumpflanzungen.
- Massnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

### ***Schemaskizzen Platzgestaltung***

Zur Verdeutlichung der Ausführungen sind zwei mögliche Gestaltungsvarianten ausgearbeitet worden. Sie dienen zur Verdeutlichung des Funktionsschemas. Die definitive Gestaltung sollte in einem Konkurrenzverfahren ermittelt werden.

#### ***Platzgestaltung Konzeptvariante 1:***

Als Ausdruck des Städtischen wird die Bepflanzung zurückhaltend und nicht als primäres Gestaltungsmittel eingesetzt. Drei Baumkörper bilden zusammen mit den Parkplätzen die raumwirksamen Elemente auf dem Platz. Ansonsten bleibt der Platz zugunsten eines möglichst grossen Spielraumes für Aktionen und Anlässe frei.



Abbildung 5: Platzgestaltung Variante 1

**Platzgestaltung Konzeptvariante 2**

Der Platz erhält mit den locker verteilten Bauminseln eine starke gestalterische Prägung. Die Bauminseln sind als übergrössere Tröge gestaltet. Die Besucherparkplätze sind in einzelnen Gruppen linear aufgereiht. So bleibt die räumliche Durchlässigkeit erhalten.



Abbildung 6: Platzgestaltung Variante 2



Abbildung 7: Referenz Max-Bill-Platz, Zürich Oerlikon: Bauminseln gliedern den Platz

### 3.2.5 Strassenraum / Verkehr

Im Bereich des kommerziellen Zentrums von Littau wird die Luzernerstrasse von einer Ausfallachse mit Priorität für den MIV zu einer Stadtstrasse mit hoher Nutzungsqualität für alle Verkehrsteilnehmer transformiert. Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Einführung einer Tempo 30 Zone. Die Luzernerstrasse zwischen Gruben-, und Gasshofstrasse wird so ausgestaltet, dass der Strassenraum als Platz von Fassade zu Fassade und somit als das kommerzielle Zentrum von Littau wahrgenommen wird. Weiter sollen ein rücksichtsvolles Verhalten der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Koexistenz), eine angepasste Fahrweise des MIV, die Verbesserung der Sicherheit und des Komforts der Fussgänger beim Queren der Luzernerstrasse, sowie die Verbesserung der Zugänge und Zufahrten zu den Seitenräumen erreicht werden.

#### **Mögliche betriebliche und gestalterische Massnahmen:**

- Die **Öffnung und Aufwertung/Belebung der Seitenräume** hat eine stark verkehrsberuhigende Wirkung und stärkt die Wahrnehmung des Strassenraumes als Platzraum. (Schaffung von direkten Zufahrten, Entfernen von Trennrabatten, Anordnen von Ausstattungs- und Grünelementen).
- Die **niveaugleiche Ausbildung von Fahrbahn und Seitenräumen** fördert angepasste Geschwindigkeiten und unterstützt die Platzwirkung. Es sind allenfalls weiche Randabschlüsse (statt Poller) zu prüfen.
- Eine **Mittelzone** verbessert die Sicherheit für die querenden Fussgänger, erleichtert das Ein- und Abbiegen für den MIV und trägt zur Verstetigung/Verflüssigung des Verkehrsablaufes bei. Sie ist niveaugleich mit der Fahrbahn auszubilden. Die Fahrbahn neben der überfahrbaren Mittelzone soll optisch schmal ausgebildet werden.
- Betrieblich empfiehlt sich eine **zentrumsübergreifende T30-Zone**. Die bestehende T30-Zone Gasshofstrasse/angrenzende Wohngebiete wird idealerweise um das Teilstück der Luzernerstrasse (Kreisel Gasshof bis Knoten Grubenstrasse) erweitert. T30 trägt zusätzlich zur Verflüssigung des Verkehrs bei und ermöglicht in Kombination mit der Mittelzone die freie Querung der Luzernerstrasse (Fussgängerstreifen entfallen).
- Der **Radverkehr wird im Platzbereich im Mischsystem** geführt, (Unterbrechung der Radstreifen). Der Radfahrer muss auf diesem Teilstück nicht überholt werden (T30), notfalls ist das Überholen über die Mittelzone möglich.
- Die Anzahl (Oberflächen-) **Kundenparkplätze vor dem Fanghöfli** wird zugunsten einer Aufwertung des Platzraumes reduziert. Damit die Nachfrage nach Parkierungsmöglichkeiten weiterhin gedeckt ist, muss die Bewirtschaftung der Parkplätze und die Ausarbeitung eines Parkierungskonzeptes über den ganzen Platzbereich geprüft werden.
- Eine **attraktivere Ausgestaltung der Haltestellen** verbessert den Komfort für den öffentlichen Verkehr.
- Mit **Fahrbahnhaltestellen für den Bus** werden der Komfort und die Sicherheit für den öffentlichen Verkehr und den Fussängerverkehr verbessert.

**Festlegungen:**

**Strassenquerschnitt**

- Betriebs- und Gestaltungskonzept auf Basis Querschnittsgestaltung mit Mittelzone. Andere Formen einer Mittelparkierung sind nur denkbar, wenn der Strassenabschnitt von der Gemeinde erworben wird.

**Grundstückszufahrten und Parkierung**

- Verbesserung der Auffindbarkeit und Attraktivität der Parkplätze durch direkte Zufahrtmöglichkeiten ab Kantonsstrasse und optische Öffnung der Seitenräume.
- Grundstücksübergreifendes Parkierungskonzept für Kunden- und Bewohnerparkplätze im Bereich Zentrum Fanghöfli / Gasshof.
- Bewohnerparkplätze prinzipiell in Tiefgaragen. Fallweise Ausnahmen für Bestandesbauten ohne Tiefgarage.

**Bushaltestellen**

- Fahrbahnhaltestellen, in Kombination mit Fussgängerinseln. Ausnahme Haltestelle Gasshof.

**Radverkehr**

- Mischverkehr in Kombination mit Tempo 30. Überholen über Mittelzone.

**Fussverkehr**

- Massnahmen zur Verbesserung der Querungen mit einer Mittelzone.

**Tempo 30**

- Luzernerstrasse Kreisel Gasshof bis Knoten Grubenstrasse (genaue Lage muss im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzept geprüft werden)

**Strassenquerschnitte**

**Variante Mittelzone:**

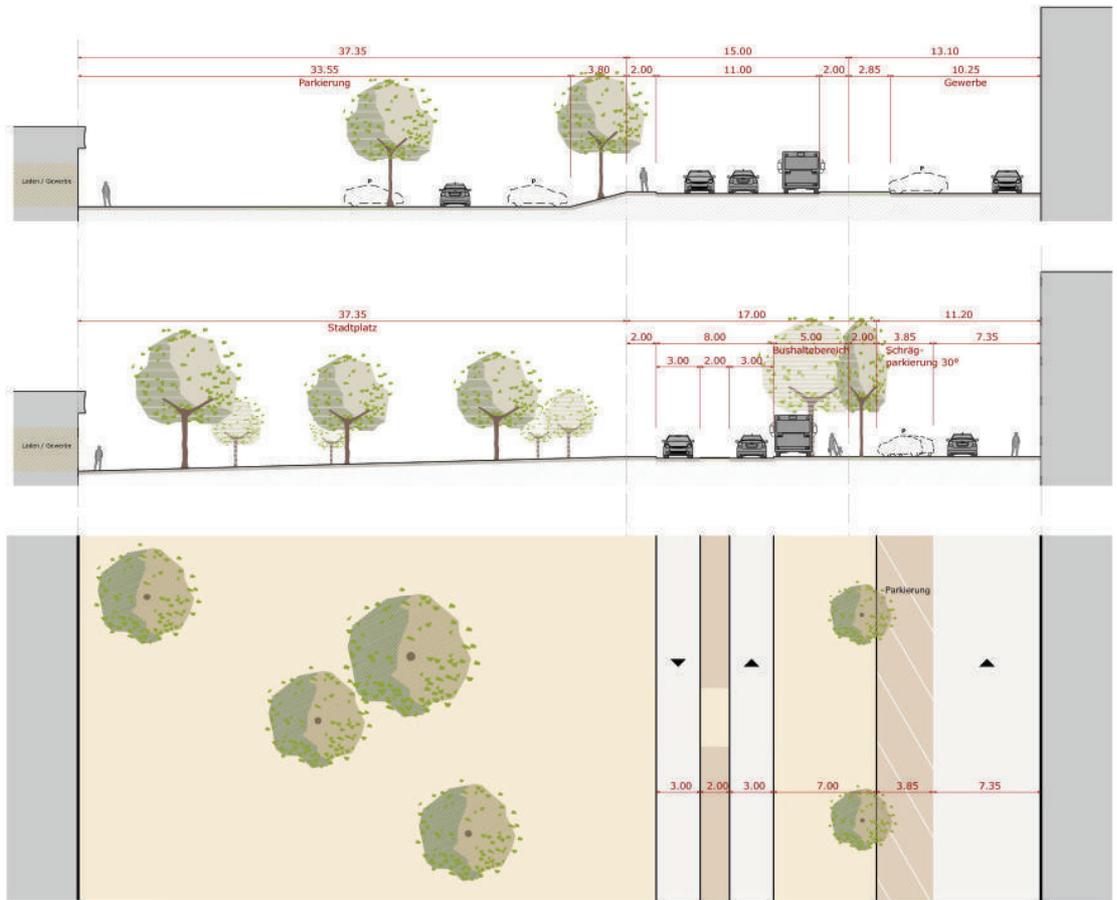


Abbildung 8: Querschnitt Luzernerstrasse im Bereich Zentrum Fanghölpli/Gasshof

**Funktionsschema Mittelparkierung statt Mittelzone (als Option wenn Strassenabschnitt durch die Gemeinde erworben würde)**

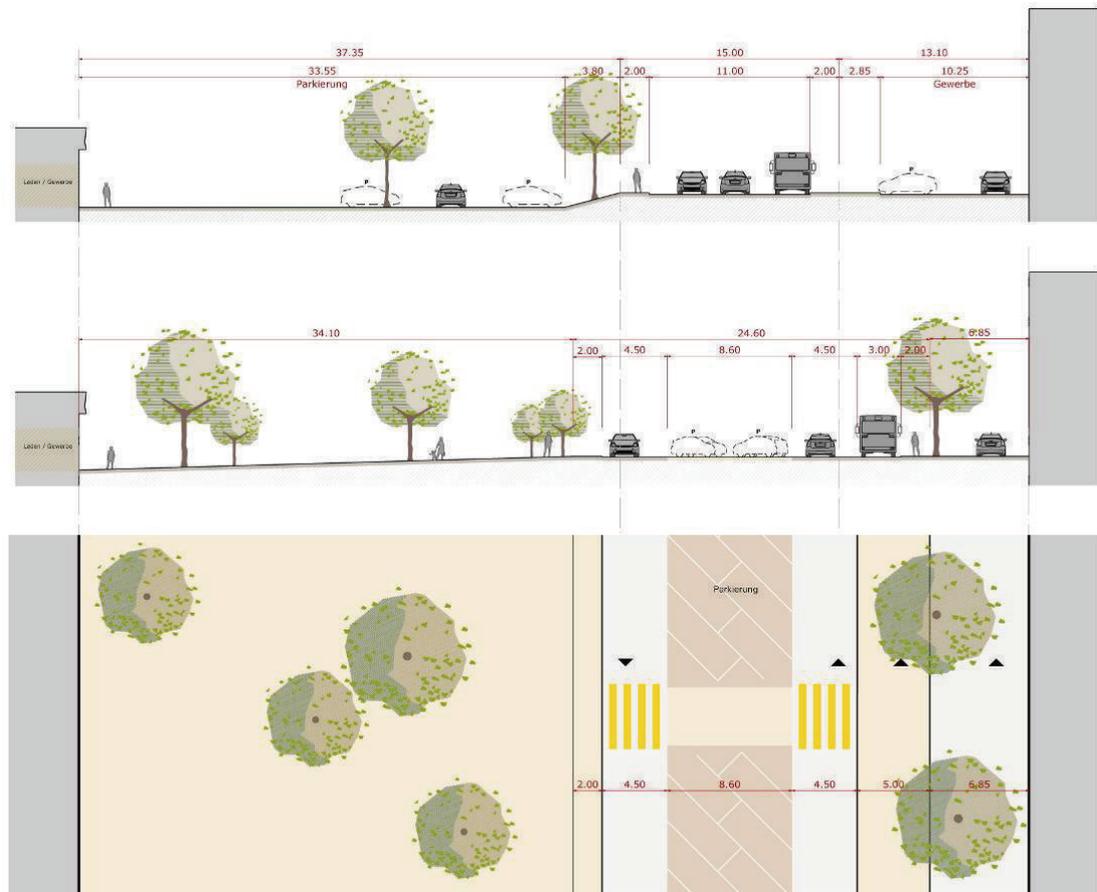


Abbildung 9: Funktionsschema,

Eine Mittelparkierung muss zwingend mit T30, idealerweise T20 kombiniert werden. T20 und oben gezeigte Schrägparkierung sind derzeit auf einer Kantonsstrasse nicht realisierbar. Eine Längsparkierung in der Mitte kann aus Sicht Kanton geprüft werden.

metron



*Abbildung 10: Referenz Dorfzentrum Kreisel in Giubiasco TI:  
offener Raum mit durchgängiger Gestaltung, offene Seiten-  
räume mit Aufenthaltsfunktion*

### 3.3 Teilraum Luzernerstrasse Ost („Stadtachse“ nach Luzern)

#### 3.3.1 Grundkonzept

Die Luzernerstrasse wird als starkes und robustes Gliederungselement ausgebildet, das die heterogene Bebauungsstruktur zusammenhält und den Charakter einer Stadtachse ausstrahlt. Langfristig könnte sich das Prinzip dieses Abschnittes der Luzernerstrasse bis zur Stadtgrenze nach Luzern fortsetzen. Die Strasse entwickelt sich von der Ausfallstrasse zur attraktiven Stadtachse. Punktuell werden sichere Querungen für den Fussverkehr angeboten. Das neue Erscheinungsbild der Luzernerstrasse fördert angepasste Geschwindigkeiten.



Abbildung 11: Konzeptperspektive mit möglicher Bebauung

### 3.3.2 *Bebauung / Dichte / Orientierung*

Beidseitig der Luzernerstrasse wird eine offene Bauweise mit durchgängiger Pflichtbaulinie<sup>1</sup> angestrebt. Der zur Wohnnutzung in zweiter Bautiefe benötigte Lärmschutz wird bei Neubaumassnahmen durch in der ersten Bautiefe längs zur Luzernerstrasse stehende Gebäude berücksichtigt. Die Gebäudestellung längs zur Strasse zusammen mit der Pflichtbaulinie bilden die Voraussetzung für die räumlich wichtige Fassung des Strassenraums. Die Eingänge und Fassaden der Bauten orientieren sich zur Luzernerstrasse, Geschäftsnutzungen sind einsehbar und leicht zu finden.

Eine Ablösung der Genossenschaftssiedlung (Abriss und Neubau) auf der Nordseite der Luzernerstrasse wird von den Grundeigentümern geprüft.

Heute wird der Grossteil des Gebiets nördlich der Luzernerstrasse durch private Stichstrassen erschlossen, im Rahmen einer Umstrukturierung sollte die gesamte Erschliessung des Gebiets geprüft werden (Erschliessungsplan, Strassenparzellierung). Zusätzlich sind Wegeverbindungen von der Luzernerstrasse zur Grossmatte zur besseren Durchlässigkeit im Rahmen der Umstrukturierung vorzusehen.

#### ***Festlegungen:***

##### ***Bebauung***

- Gebäudestellung in der ersten Bautiefe längs zur Strasse (Lärmschutz, Fassung des Strassenraums)
- Pflichtbaulinie gemäss Masterplan (nach S. 5)
- Offene Bauweise

##### ***Dichte***

- Ausnutzung: AZ von max. 1.0
- Geschossigkeit: Mindestens 4 , maximal 5 Geschosse in erster Bautiefe, in zweiter Bautiefe 4 Geschosse

##### ***Orientierung***

- Eingänge und Fassaden orientieren sich zur Luzernerstrasse

---

<sup>1</sup> die Fassaden der Gebäude sind zwingend auf diese Linie zu stellen, Lücken sind möglich

### 3.3.3 Nutzung

Die Bestandsbauten werden in Etappen ersetzt. Zur Stützung der Wohnfunktion ist die Ausweitung der Zentrumszone bis zur Strasse Grossmatte im Bereich Luzernerstrasse 139 sinnvoll und bereits im Zonenplan festgelegt.

Anstelle der bestehenden Gewerbebauten entstehen in erster Bautiefe Wohn- und Geschäftshäuser mit optionaler Ladennutzung im EG und einer Beschränkung der Ladengrösse auf max. 500 qm. Im Bereich der Zentrumszone werden in zweiter Bautiefe Wohnnutzungen bis zur Strasse Grossmatte Ost möglich und forciert. Die Ausweitung der Wohnnutzung dient der Belebung des Zentrums und stützt das Anliegen der Innenentwicklung.

#### **Festlegungen:**

##### **Nutzung**

- Wohn- und Geschäftshäuser in erster Bautiefe (EG: keine Wohnnutzung).
- Beschränkung Ladenfläche auf max. 500 qm.

### 3.3.4 Strassenraum

Die Luzernerstrasse wird als Stadtstrasse mit offenen, grosszügigen und belebten Seitenbereichen ausgestaltet. Die Seitenbereiche haben hier einen etwas weniger öffentlichen Charakter als im Platzbereich Fanghöfli/Gasshof. Mit der Gestaltung soll erreicht werden, dass mindestens die vorgeschriebene maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h eingehalten wird, bzw. angepasste Geschwindigkeiten gefahren werden. Da es sich hier um eine kantonale Radroute handelt, sind besondere Massnahmen vorzusehen. Die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Rad-/Fussverkehr wird verbessert. Bei Neubauprojekten sind Tiefgaragen mit Zufahrt ab den Seitenstrassen vorzusehen. Bei Bestandesbauten ist eine Parkierung in den Vorbereichen möglich.

#### **mögliche betriebliche und gestalterische Massnahmen:**

- Die **niveaugleiche Ausbildung von Fahrbahn und Seitenräumen** fördert angepasste Geschwindigkeiten.
- Die **Öffnung und Aufwertung/Belebung der Seitenräume** hat eine stark verkehrsberuhigende Wirkung. Pflichtbaulinien definieren den künftigen Strassenraum, die Tiefe der Seitenräume und die damit verbundenen möglichen Nutzungen.
- Mit **Fahrbahnhaltestellen in Kombination mit Fussgängerinseln** wird der ÖV bevorzugt und die Verkehrssicherheit verbessert.
- Mit einer **Baumallee** wird der Strassenraum gefasst.
- **Längsparkierung für Kunden/Besucher im Strassenraum** und direkte Zufahrten zu den Seitenräumen erhöhen u.a. die Standortattraktivität der EG-Nutzungen.

- Mit **Radstreifen** werden die Vorgaben des kantonalen Radroutenkonzepts erfüllt. Varianten ohne Radstreifen sind denkbar, falls das Geschwindigkeitsniveau des MIV gesenkt werden kann.
- Mit **Fahrbahnhaltestellen für den Bus** werden der Komfort und die Sicherheit für den öffentlichen Verkehr und den Fussängerverkehr verbessert.

## ***Festlegungen:***

### ***Strassenquerschnitt***

- Betriebs- und Gestaltungskonzept. Querschnittsgestaltung ab südlicher Grundstücksgrenze

### ***Grundstückszufahrten und Parkierung***

- Verbesserung der Auffindbarkeit und Attraktivität der Parkplätze durch direkte Zufahrtmöglichkeiten ab Kantonsstrasse und optische Öffnung der Seitenräume
- Anordnung von Längsparkierung (mit Landerwerb) auf der Nordseite bei Neugestaltung der Seitenräume

### ***Bushaltestellen***

- Fahrbahnhaltestellen, in Kombination mit Fussgängerinseln

### ***Radverkehr***

- In Abhängigkeit der gewählten Variante

## **Strassenquerschnitte (Grundsätzliches)**

Das Strassenprofil wird ab der südlichen Grundstücksgrenze (Seite Gewerbe) aufgebaut. So können die bestehenden Gewerbe - Nutzungen in einer ersten Etappe erhalten bleiben.

Baumpflanzungen können aufgrund der bestehenden Breite der Strassenparzelle nur auf privatem Grund realisiert werden.

Auf der Nordseite wird eine Längsparkierung im Strassenraum realisiert. Der Strassenraum muss auf der Nordseite um 2,50 m verbreitert werden. Die heutigen Senkrecht-parkplätze vor Bäckerei und Metzgerei können durch Längs-Parkplätze im Strassenraum ersetzt werden. Auf der Südseite ist eine Parkierung vor den Gebäuden auf Privatgrund vorgesehen. Mit einer weiteren Verbreiterung des Strassenraums (bei Ersatz der bestehenden Nutzungen) kann in einer zweiten Etappe auch auf der Südseite Längsparkierung im Strassenraum realisiert werden (Bedingung: Bewilligung Kanton für Unterabstand Längsparkierung, 4.50 m statt 6.00 m.)

**Variante ohne Mittelzone mit Radstreifen:**

In der bestehenden Fahrbahn von ca. 8.50 m Breite werden 1.5 m breite Fussgängerinseln kombiniert mit Fahrbahnhaltstellen angeordnet, sowie beidseitige Radstreifen von 1.25 m, die bei den Inseln und Bushaltestellen unterbrochen werden. Die Inseln verhindern, dass der Bus überholt wird. Die Durchfahrtsbreite von 3.50m (für Schneepflug erforderlich) ist für Radfahrer ungünstig und sollte optisch auf 3m verschmälert werden.

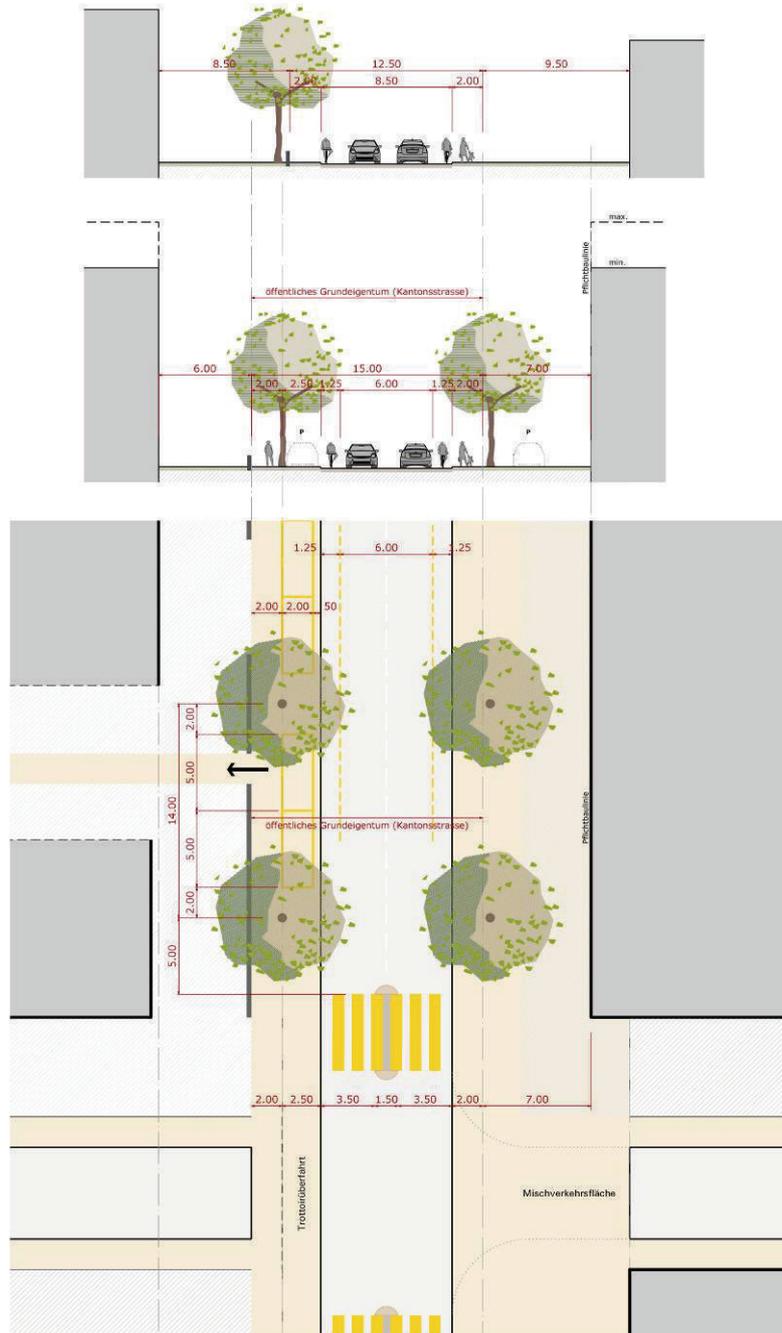


Abbildung 12: Variante ohne Mittelzone mit Radstreifen.

**Variante mit Mittelzone ohne Radstreifen (als längerfristige Option in Kombination mit T30 denkbar):**

Statt Radstreifen wird eine überfahrbare Mittelzone angeordnet. Radfahrer können über diese überholt werden. Die Mittelzone fördert angepasste Geschwindigkeiten, verbessert die Ein- und Abbiegebeziehungen und Zufahrten zu Seitenräumen/Parkierung. Sie bindet den heterogenen Raum über den ganzen Abschnitt zusammen.

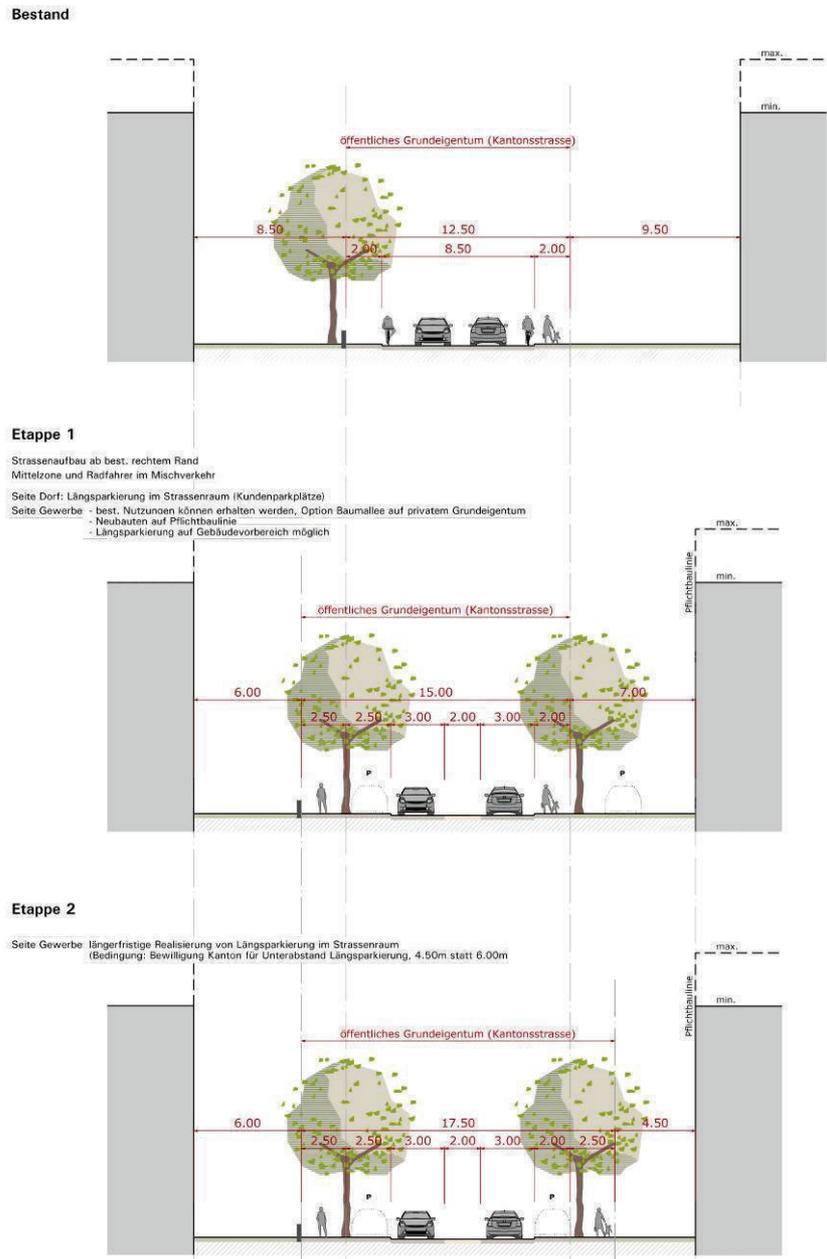


Abbildung 13: Variante mit Mittelzone ohne Radstreifen.

metron



*Abbildung 14: Referenz Ortszentrum Köniz, Schwarzenburgstrasse. Mittelzone ohne Radstreifen mit Tempo 30.*

### 3.4 Teilraum Renggstrasse

#### 3.4.1 Grundkonzept

Die Renggstrasse bildet den Einfahrtsbereich zum Zentrum Fanghöfli/Gasshof. Eine Verdichtung und auch bauliche Fassung des Strassenraumes ist zur Verdeutlichung des angrenzenden Zentrumsbereichs sowie zur Verminderung des Durchgangsstrassencharakters anzustreben. Das Areal Schrotmättli nimmt hierbei eine Schlüsselrolle ein.



Abbildung 15: Konzeptperspektive Luzernerstrasse West mit Bebauungsvorschlag Schrotmättli

#### 3.4.2 Bebauung / Dichte / Orientierung

Die Bauung soll sich stärker zur Strasse orientieren und den Strassenraum fassen. Eine 4-geschossige Randbebauung gemäss BZR ist anzustreben. Orientierung der Eingänge bei Bauten in erster Bautiefe zur Strasse. Um den Lärmschutz für Wohnnutzungen zu gewährleisten ist bei Neubauten eine Gebäudestellung längs zur Strasse empfehlenswert.

##### **Festlegungen:**

##### **Bebauung**

- Offene Bauweise mit max. 4 Geschossen

- Stellung der Bauten längs zur Strasse zwecks Lärmschutz.

#### **Dichte**

- AZ gemäss Zonenordnung
- Keine zwingende Ausbildung von EG-Zonen für Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen (Änderung BZR)

#### **Orientierung**

- Südseite Orientierung der neuen Wohnüberbauung zur Strasse.

### **3.4.3 Nutzung**

Dieser Bereich der Zentrumszone soll bis auf die bestehenden Läden und Gewerbenutzungen vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Siedlung Schrotmättli kann gemäss Zonenreglement entwickelt werden.

Nordseite: Erhalt Siedlung Renggstrasse: Wohnen mit Läden/Gastro im EG.

Südseite: Neubauten Schrotmättli: reines Wohnen ggf. mit Gemeinschaftsräumen, Veloabstellplätzen, Waschküchen; etc. im EG zur Strasse.

#### **Festlegungen:**

##### **Nutzung**

- Nordseite: Erhalt Siedlung Renggstrasse: Wohnen mit Läden/Gastro im EG.
- Südseite: Neubauten Schrotmättli: reines Wohnen ggf. mit Gemeinschaftsräumen, Veloabstellplätzen, Waschküchen; etc. im EG zur Strasse; Keine Ladennutzung

### **3.4.4 Strassenraum**

Die Radstreifen auf dem Abschnitt Bennenegg - Kreisel Gasshof sollen beibehalten werden. Die Breite der Radstreifen, bzw. die Strassenbreite sind in einem nächsten Arbeitsschritt zu prüfen. Evtl. kann im bestehenden Querschnitt eine Kernfahrbahn markiert werden (Verbreiterung der best. Radstreifen und Weglassen der Mittellinie). Dies könnte tiefere Geschwindigkeiten des MIV bewirken.

Die Querungsbedürfnisse für den Fussverkehr sind punktuell. Lage und Ausgestaltung der Fussgängerquerungen sollen in einem nächsten Arbeitsschritt überprüft werden.

Am Siedlungsrand (Knoten Renggstrasse/Bennenegg) soll in Kombination mit dem Übergang Radstreifen/Radweg (geplante Anlage gemäss kantonalem Radroutenkonzept) eine Einfahrtspforte geprüft werden.

Die Einfahrt von der Renggstrasse auf den neuen Platzbereich Gasshof ist durch die bestehende Stellung der Gebäude und den Kreisel bereits ausreichend erkennbar.

## ***Festlegungen***

### ***Radverkehr***

- Radstreifen beibehalten, evtl. Anpassung der Strassenbreite bzw. Kernfahrbahn prüfen
- Pforte am Siedlungsrand (Knoten Bennenegg) in Kombination mit Radwegübergang prüfen

### ***Fussverkehr***

- Verkehrssicherheit an Fussgängerübergängen prüfen, evtl. verbessern



*Abbildung 16: Quartier Renggstrasse: Gute Zugänglichkeit der EG-Nutzungen mit dem Auto und zu Fuss (mit Parallelerschliessung und Parkierung).*

## 4 Weiteres Vorgehen

1. Abstimmung mit Gemeinderat zur Bereinigung des Masterplans.
2. Ggf. Vernehmlassung und Beschluss durch das Gemeindeparlament.
3. Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Abschnitte Zentrum Fanghöfli Luzernerstrasse Ost (genauere Aussagen Seitens Kanton können erst getroffen werden, wenn ein konkretes Projekt vorliegt)
4. Weitere Gespräche mit den Grundeigentümern zur Umsetzung der Masterplaninhalte auf den privaten Grundstücken:
  - Mit dem Eigentümer Fanghöfli zur Prüfung der Umsetzung der Platzgestaltung und Anpassung der Sockelzone (vgl. 3.2.4.)
  - Mit den Eigentümern Gasshof, Werkhof und Fanghöfli zur Auslotung eines grundstücksübergreifenden Parkierungskonzeptes und zur Mitarbeit an der Platzgestaltung (vgl. 3.2.5)
  - Mit den Eigentümern entlang der Luzernerstrasse Ost zur Prüfung der Umsetzung der Baumreihe (vgl. 3.3.4).
5. Verhandlungen mit den Eigentümern Werkhof oder potentiellen Investoren zur Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses.
6. Gespräche und Verhandlungen mit den Eigentümern des Areal Medici zur Sicherung der städtebaulichen Inhalte des Masterplans im Rahmen der Arealplanung.