



*Gemeinde Littau*

*Konzept Dorfzentrum Littau /  
Areal Neuhushof*

*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. (FH) MAS ETH ARCH/UTDT  
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 2007, aktualisiert am 31.03.08) 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 Konzept Dorfkern/Neuhushof</b>	<b>7</b>
3.1 Teilraum Dorfplatz / Gasshofstrasse	7
3.1.1 Grundlegende Gestaltungsprinzipien und -ziele	7
3.1.2 Bebauung / Dichte / Orientierung / Nutzung	9
3.1.3 Gestaltungsprinzipien Gasshofstrasse und Cheerstrasse (Bahnhofsstrasse)	9
3.1.4 Gestaltung Dorfplatz	10
3.2 Areal Neuhushof	12
3.2.1 Marketingstrategie	12
3.2.2 Bebauung / Dichte / Orientierung / Nutzung	14
3.2.3 Erschliessung und Wegeführung	15
3.2.4 Freiräume	16
<b>4 Weiteres Vorgehen</b>	<b>17</b>

## **1 Ausgangslage und Aufgabenstellung**

Das Areal Neuhushof (7'957 m<sup>2</sup>) liegt zentral gelegen im Dorfzentrum von Littau, zwischen dem Dorfplatz, der Gasshofstrasse, dem Einkaufszentrum Fanghöfli und dem Neuhushof. Im Jahr 1989 hat die Bürgergemeinde Littau die Landparzelle Neuhushof erworben, mit der Absicht, bei der zukünftigen Entwicklung und Gestaltung des Dorfsentrums „mitreden“ zu können. Für die zukünftige Nutzung des Areals stand die Erstellung von Alters- und Pflegewohnungen im Vordergrund.

Im Jahr 2003 hat die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie „Überbauung Neuhushof“ unter 23 eingeladenen Architekten und Planern aus Littau, Reussbühl und Luzern durchgeführt. Die Aufgabenstellung beinhaltete die Schaffung eines Begegnungsraums sowie von betagtegerechtem Wohnraum gehobenen Standards. Das Ziel war, dass die geplante Überbauung den alten Dorfkern mit dem neuen Zentrum Fanghöfli verbindet, attraktiven Wohnraum und auch Räumlichkeiten für das Gewerbe anbietet sowie den Verkehr im Bereich des alten Dorfplatzes beruhigt. Insgesamt wurden nur 6 Arbeiten eingereicht. Sieger der Machbarkeitsstudie war das Architekturbüro Lischer und Partner.

Ausgelöst durch aktuelle Diskussionen im Rahmen der Ortsplanungsrevision und aufgrund verschiedener Eingaben und Postulate will die Gemeinde die Planung in Bezug auf die Dorfplatzsituation, die Entwicklung des Areals Neuhushof, die Aufwertung des Dorfsentrums und die zentrumsverträgliche Gestaltung der Strassenzüge Gasshofstrasse und Luzernerstrasse nun vorantreiben. Im Rahmen einer Studie mit einem erweiterten Perimeter sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen geklärt, bzw. die Synergiepotentiale zwischen den Teilprojekten ermittelt werden.

### ***Vorarbeiten und Gemeinderatsentscheid***

Für beide Projekte wurde ein gemeinsamer Grundlagenbereich erstellt sowie Variantenstudien durchgeführt. Der Bericht wurde am 13.08.07 im Gemeinderat diskutiert und entschieden, dass die vorgestellte Variante 1 als Zielkonzept weiter verfolgt werden soll. Der vorliegende Konzeptbereich baut auf diesem Zielkonzept auf. Die weiterführenden Überlegungen zum Zentrum Luzernerstrasse sowie die Marketingstrategie für das Areal Neuhushof sind in separaten Berichten dargestellt.

## **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 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 qualitätvollen 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:

- Dorfplatz und Gasshofstrasse
- Zentrum Fanghöfli
- Luzernerstrasse (erweiterte Zentrumszone).

Der Teilraum „Dorfkern und Gasshofstrasse“ wird als durchmischter Teil mit kleinmassstäblicher Bebauung, kleineren Gewerbenutzungen sowie Wohnnutzungen gestärkt. Insbesondere der Ansiedlung von zusätzlichen Wohnnutzungen kommt im Rahmen der Belebung des Dorfkerns eine hohe Bedeutung zu.

Der Teilraum „Zentrum Fanghöfli“ wird als durchmisches, modernes Zentrum mit grossmassstäblichen Bauten, konzentrierten Handels- bzw. Dienstleistungsnutzungen, Wohnen und ÖV- Anschluss weiter gestärkt und entwickelt. (siehe separater Bericht, Entwurf vom 03. März 2008)

Der Teilraum Luzernerstrasse, als wichtiges übergeordnetes Gliederungselement wird als Stadtachse mit Schwerpunkt Wohnen und vereinzelt, kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt. (siehe separater Bericht, Entwurf vom 03. März 2008)

Gegenstand des hier vorliegenden Konzeptes sind der Teilraum „Dorfkern und Gasshofstrasse“ und der Teilraum „Neuhushof“.



Abbildung 1: Zielkonzept Stadtteilzentrum Littau

### **3 Konzept Dorfkern/Neuhushof**

Im Folgenden werden die beiden Teilräume Dorfkern/Gasshofstrasse und Areale Neuhushof in getrennten Kapiteln behandelt.

#### **3.1 Teilraum Dorfplatz / Gasshofstrasse**

##### **3.1.1 Grundlegende Gestaltungsprinzipien und -ziele**

Der Dorfkern von Littau konzentriert sich um die Kirche und den Ochsen. Er ist ein durchmischter Teil des Zentrums Littau. Der Dorfkern ist das kulturelle und gesellschaftliche Zentrum Littaus und muss somit ein hohes Identifikationspotential bieten. Zur Stützung dieser Funktion wären im Dorfkern neben den bestehenden Nutzungen zusätzlich noch öffentliche Einrichtungen (soziale und kulturelle Einrichtungen) wünschenswert. Zusätzlich wird die Wohnfunktion des Zentrums mit der Überbauung der Neuhushofwiese gestärkt.

Gasshofstrasse und Dorfkern haben damit eine ergänzende Funktion für das stärker kommerziell ausgerichtete Zentrum Fanghöfli / Luzernerstrasse. Kommerzielle Nutzungen im Bereich Gasshofstrasse und Dorfkern sollen sich daher auf sehr kleine Einheiten beschränken. Die Gasshofstrasse stellt die primäre Verbindung zum kommerziellen Zentrum her. Die Hauptfussgängerströme sollen über die neu gestaltete, deutlich aufgewertete Gasshofstrasse geführt werden.

Mittelpunkt des Dorfkerns wird der Dorfplatz in seiner historischen Lage an der Kreuzung Gasshofstrasse/Ritterstrasse zwischen Kirche, Ochsen und Gasshofstrasse 1 (Bank).

Wesentliche Grundsätze für den Teilraum Dorfkern / Gasshofstrasse sind:

- Das kulturelle und gesellschaftliche Zentrum soll von aussen wahrnehmbar sein; es dient der Adressbildung d.h., keine weiteren introvertierten Plätze und Malls im Ortskern, die den bestehenden Strassen und Plätzen das öffentliche Leben entziehen würde. Die Qualitäten der bestehenden öffentlichen Räume und Plätze sollen gestärkt werden. Der Stadtteil Littau wird zuerst von der Strasse aus wahrgenommen und muss deshalb ein Gesicht (Adresse) zur Strasse haben, bzw. zukünftig verstärkt zeigen.
- Die Gasshofstrasse ist Begegnungsort und nicht nur Verkehrsträger. Das öffentliche Leben auf der Strasse wird gestärkt. Sie ist einerseits Teil des beschaulichen ruhigen Dorfkerns, andererseits Hauptverbindung zwischen Dorfkern und kommerziellem Zentrum Fanghöfli.





## Legende

### verbindliche Vorgaben

- bestehende Bebauungspläne (gemäss BZR)
- bestehende Gestaltungspläne (Nummerierung gemäss BZR)
- Gestaltungsplanpflicht
- Bearbeitungsperimeter
- alter Dorfkern Littau

### Masterplaninhalt

#### Siedlung und Freiraum

- Baufeld mit Schwerpunkt Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen im EG
- Pflichtbaulinie
- mögliche EG-Nutzung (Handel, Dienstleistung)
- |                |
|----------------|
| Wohnen / DL    |
| AZ 0.8   3/4 G |

 Hauptnutzung Ausnutzung | max. Geschossigkeit
- Dorfplatz Littau
- Stadtplatz Zentrum Littau
- Baumreihe
- Fusswege
- Zone für öffentliche Events und Versammlungen

#### Verkehr

- Gasshofstrasse/Cheerstrasse inklusive Vorzonen mit Strassenraumgestaltung
- Bevorzugte Lage Hauszugang
- Bevorzugte Lage Tiefgaragenzufahrt Neuhushof
- Parkplatzeinseln
- Zufahrt

metron

Gemeinde Littau

## Konzept Dorfkern Littau

Mst 1:2000  
Plangrösse A3

Metron Raumentwicklung AG

Fax 056 460 91 00. Tel 056 460 91 11

Projekt-Nr: 0700400  
Datum: 31.03.2008  
Gezeichnet: NIM



- Die Handelsnutzungen sollen auf die Standorte mit den besten Marktchancen werden, d.h. sie sollen keine Konkurrenzen zwischen verschiedenen Standorten erzeugen.
- Die Handelsnutzungen sollen auf die Standorte mit den höchsten Fussgängerfrequenzen, also den Strassenraum konzentriert werden.
- Das Areal Neuhushof ist ein Teil des Dorfzentrums. Wohnungen und EG-Ladennutzungen an den Rändern stützen und stärken das Dorfzentrum und beleben die öffentlichen Räume.

### **3.1.2 *Bebauung / Dichte / Orientierung / Nutzung***

Die Gasshofstrasse soll aufbauend auf dem Bestand mit kleinmassstäblicher Bebauung und Kleingewerbe ergänzt und in ihrer Funktion gestärkt werden. Die grundlegenden Festlegungen sind im Art. 8 und 9 des Bau- und Zonenreglements fixiert. Demnach sind in den Erdgeschossen grundsätzlich nur Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen gestattet. Die Geschosshöhe ist im BZR geregelt.

Der Bereich des Areals Neuhushof, der an die Gasshofstrasse grenzt, soll die Gasshofstrasse mit einer EG-Ladennutzung stützen. Das Gebäude soll sich deswegen zur Strasse orientieren.

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

##### ***Bebauung / Dichte***

- Geschossigkeit und Ausnutzung: Gemäss Bau- und Zonenreglement
- Bereich Areal Neuhaushof: Siehe Kap. 3.2

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

- Orientierung der Bauten zur Gasshofstrasse

##### ***Nutzung***

- Kleinmassstäbliche EG-Nutzungen entlang Gasshofstrasse nur für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen

### **3.1.3 *Gestaltungsprinzipien Gasshofstrasse und Cheerstrasse (Bahnhofsstrasse)***

Die Gasshofstrasse soll ein attraktiver öffentlicher Raum werden, der nicht nur dem MIV dient. Die Identität des alten Dorfkerns soll erhalten und gestützt werden. Mit betrieblichen und gestalterischen Massnahmen soll nach dem Prinzip der Koexistenz für alle Verkehrsteilnehmer eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht werden. In einer T30-

Zone kann, ausser bei Querungen mit besonderen Schutzbedürfnissen, in der Regel auch auf Fussgängerstreifen verzichtet werden. Die Fahrbahnflächen könnten reduziert und dafür die Seitenflächen als attraktive Aufenthaltsräume aufgewertet oder für Kundenparkierung verwendet werden. Nutzungen können hier problemlos zur Strasse orientiert werden.

#### Massnahmen / Umsetzung

- Im Bereich Dorfplatz wird die Fahrbahn „aufgelöst“. Dies dient der Aufwertung des Ortsbildes und fördert angepasste Geschwindigkeiten.
- Eine optisch schmale Fahrbahn mit weichen Randabschlüssen reduziert die MIV-Dominanz, ermöglicht die Verbreiterung der Seitenflächen, stärkt den ländlichen Charakter und fördert tiefe Geschwindigkeiten.
- Es sollte möglichst wenig Markierung und Signalisation vorhanden sein, um die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer untereinander zu stärken (Blickkontakte).
- Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig: Radverkehr und MIV nutzen den Strassenraum im Sinne der Koexistenz gemeinsam.

#### **Festlegungen**

- Umgestaltung im Rahmen der bestehenden Tempo 30-Zone nach dem Prinzip der Koexistenz in unterschiedlichen Abschnitten
- Radfahrerführung im Mischverkehr (im Perimeter)
- Fussgängerführung: freie Querungen ermöglichen (Fussgängerstreifen an Schulwegen prüfen)
- Baumpflanzungen entlang Gasshofstrasse und auf Dorfplatz

#### **3.1.4 Gestaltung Dorfplatz**

Der Dorfplatz soll zukünftig wieder seinen Schwerpunkt am historischen Ort haben, d.h. dort, wo die meisten Nutzungen angrenzen (Kirche, Gasthaus, Bank, Laden). Über die heute trennende Gasshofstrasse sollen in diesem Bereich die beiden Seiten des Platzes wieder zusammengeführt werden und die Aufenthaltsfunktion wesentlich verbessert werden. Dies bedingt eine grundlegende Umgestaltung des Strassenraums in diesem Abschnitt. Die derzeitige und auch zukünftige Verkehrsbelastung der Gasshofstrasse/Cheerstrasse erlaubt diese Umgestaltung auch nach Ausbau der Unterführung am Bahnhof. Der heute für Veranstaltungen genutzte Teil im Bereich der Einmündung Grubenstrasse/Ritterstrasse gegenüber dem Garten des Ochsen kann weiterhin als Veranstaltungsfläche genutzt werden.

Der Kirchenvorplatz und die Gartenwirtschaft des Ochsen sind als Erweiterungen des Dorfplatzes zu verstehen. Die räumlichen Bezüge sollen durch eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge herausgebildet werden. Die Baumreihe soll entlang der Gass-

hofstrasse bis an den Platzrand geführt werden. Auf der Platzfläche akzentuieren grosskronige Einzelbäume den Eingang zur Kirche und den Ochsens. Die Parkplätze vor der Kirche können erhalten bleiben. Der Brunnen kann als Gestaltungselement frei auf der Platzfläche angeordnet werden.

## **Festlegungen**

- Der Dorfplatz wird auf die Gasshofstrasse zwischen Kirche und Ochsens verlagert
- Die Gestaltung erfolgt gemäss dem Prinzip eines überfahrbaren Platzes
- Das Konzept Dorfplatz wird in einem Studienauftrag erarbeitet
- Die Parkierung liegt im Bereich vor der Kirche



Abbildung 2: Ideenskizze Dorfplatz mit Verkehrsführung, Einbezug Vorbereiche, EG-Nutzungen, Aufenthaltsbereiche

## **3.2 Areal Neuhushof**

### **3.2.1 Marketingstrategie**

Für das Areal Neuhushof wurde eine Marketingstrategie erarbeitet. Diese liegt in einem separaten Bericht vor. Im Folgenden sind die wichtigsten, konzeptrelevanten Aussagen der Marketingstrategie zusammengefasst.

#### **Marketingstrategischer Ansatz, Kernidee**

Wohnen am und im Zentrum, neue Mitte von Littau: Wir interpretieren das Neuhushof-Areal als einen wichtigen Baustein der Entwicklung des neuen Zentrums/der neuen Mitte von Littau und bieten mittelständischen, bewusst und rational denkenden Haushalten - die schwerpunktmässig aus der Gemeinde Littau und Luzern stammen - die Möglichkeit, an attraktiver und zentraler jedoch ruhiger Lage, in einem architektonisch herausragend und einmalig gestalteten Wohnquartier komfortable und zeitgemässe Wohnungen zu normalen Preisen und somit in einem guten Preis-/Leistungsverhältnis - orientiert am Preisniveau von Luzern - zu erwerben oder zu mieten. Das Angebot an Alterswohnungen wird in das Gesamtkonzept integriert.

#### **Zielgruppe**

Die Entwicklung des Neuhushof-Areals wird auf folgende Zielgruppe ausgerichtet:

- Menschen in allen Haushaltskonstellationen, die nicht nur eine neue, bessere (= grössere, hellere und modernere) Wohnung, sondern darüber hinaus ein ihren Vorstellungen entsprechendes Wohnumfeld suchen, d.h.
  - zentrale Lage im Sinne von. einfach zu finden, gut erschlossen und mit Infrastrukturangeboten
  - ein Umfeld mit Identität
- Menschen, die ein konkretes Bild von „neuem, modernen Wohnen an zentraler Lage in der Vorstadt von Luzern/in einem Aussenquartier von Luzern“ im Kopf haben und dieses erfüllt haben möchten
- Aufstiegs- bzw. Karriereorientierte Menschen, die es im Leben bereits zu etwas gebracht haben, die aber noch weiter kommen möchten
- tolerante Menschen; wer ihre Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird unabhängig von Alter, Nationalität etc. akzeptiert
- Menschen, die derzeit zur Miete wohnen, sich Eigentum aber leisten können oder einfach eine bessere Mietwohnung suchen

# metron

- Haushalte, deren Ansprüche in Bezug auf Wohnen (Toplage, grosse Flächen) aber deutlich grösser sind als es eigentlich ihren finanziellen Verhältnissen entspricht, die diesen Konflikt (kognitive Dissonanz) mit einer Wohnung in einem Haus bzw. einer Siedlung mit herausragender Position bzw. Architektur jedoch lösen können
- Menschen, die weder wirklich mitten in der Stadt bzw. den dichten Gebieten der Agglomeration noch wirklich auf dem Land wohnen wollen und an diesem Standort in Littau die Vorteile des Landes mit der Nähe zur Stadt verbinden können („Vorstadt-Menschen“)
- Menschen, für die die gesamte Stadt Luzern Lebensraum ist - man hat seine Bekannten, Freunde etc. überall in der Stadt
- Menschen, die im Dienstleistungsbereich in der Stadt Luzern tätig sind (kantonale Verwaltung, Uni, Schulen, Banken, Unternehmensdienstleistungen etc.)
- Luzerner, mit einem weit gefassten, nicht auf Gemeindegrenzen oder touristischen Bildern abgestütztem Begriff von Luzern
- ältere Paare und Einzelpersonen aus Littau, die die Qualitäten von Littau kennen und zugunsten einer Verbesserung der Wohnlage die Wohnung wechseln wollen
- Menschen, die eine gewisse städtische Dichte gewöhnt sind, diese jedoch nicht mit Enge/Beengtheit verbinden
- rationalistisch denkende Menschen, die gute, neu entstehende Angebote im Bereich Immobilien wahrnehmen
- selbstbewusste Menschen, die nicht das haben müssen, dort dabei sein müssen, wo es gerade in ist, aber etwas haben wollen, was gut ist (kein 08.15)

## **Positionierung**

Vis-à-vis der anvisierten Zielgruppe wird das Angebot auf dem Neuhufhof-Areal über das folgende Wertebündel positioniert:

- Lagewerte
  - im und angrenzend an das Zentrum eines der neuen Aussenquartiere der Stadt Luzern (alle Infrastruktur des täglichen Bedarfes befindet sich vor Ort)
  - nah zur Stadt und zur Natur
  - eingebettet in gewachsene Strukturen
  - kein 08.15 Standort auf der grünen Wiese
  - ruhige Lage
- Werte, die in der Siedlungsdramaturgie geschaffen werden müssen

- keine Überbauung, keine weitere Insellösung sondern ein wichtiger Baustein für das neue Zentrum von Littau mit starker Identität, in dem man sich „wohlfühlen“ bzw. mit dem man sich identifizieren kann
  - vielfältig und abwechslungsreich in der Wirkung
  - spektakuläre Architektur, wie man sie sonst nur aus einem Luxus- oder Avantgarde-Bereich kennt
  - lebenswerte Aussenräume, die soziale Kontaktmöglichkeiten unterstützen aber nicht erzwingen
- Werte, die bei der Konzeption des Wohnungsangebotes geschaffen werden müssen:
    - zeitgemässe moderne Grundrisskonzepte,
    - ansprechendes Design, ansprechende Ausstattung und Materialisierung,
    - Wohnungen zum Leben, die auch auf Veränderungen der Lebenskonzeption reagieren können,
    - helle Wohnungen mit viel Licht und Sonne (dazu gehört auch ein entsprechender Aussenraum)
    - Einsatz modernster Technik (kontrollierte Lüftung, Schallschutz, hoher Technisierungsgrad der Küchen etc.)
  - Werte aus dem Bereich Preis/Leistung
    - etwas Besonders und Spezielles, jedoch nicht „Luxus“
    - also Platzierung im oberen Preissegment (gemessen an Littau), jedoch in einem mittleren Preissegment gemessen an Luzern

### **3.2.2 *Bebauung / Dichte / Orientierung / Nutzung***

Das Areal Neuhushof wird mit einem Nutzungsschwerpunkt für qualitativ hochwertiges Wohnen entwickelt. Die Bebauung passt sich in ihrer Massstäblichkeit der Umgebung an. An den Arealgrenzen Gasshof und vis-a-vis Ochsen orientieren sich die Bauten klar nach aussen und signalisieren damit deutlich die Zugehörigkeit zum Zentrum und schaffen zugleich für das Areal Neuhushof eine starke Adresse. In den diesen Arealgrenzen sind - im Erdgeschoss - auch Nichtwohnnutzungen (Gemeinschaftseinrichtungen für Alterswohnungen, Dienstleistungsflächen, öffentliche Nutzungen) vorzusehen.

Eine Stützung des bestehenden Dorfplatzes erfolgt in Form einer baulichen Fassung vis-a-vis Ochsen. Bereits die Baukörperstellung muss dazu beitragen, Passantenströme sinnvoll zu lenken bzw. zu führen (Konzeption von öffentlichen, halböffentlichen und privateren Bereichen). Der Innenbereich muss dabei frei von Passantenströmen und öffentlichen Wegen gehalten werden.

An der Schnittstelle zur Gasshofstrasse sollen EG – Nutzungen mit Dienstleistung und Handel die Gasshofstrasse stärken und baulich fassen. Mit einer Geschossigkeit von maximal 4 sichtbaren Geschossen (3 Vollgeschosse + Attika) und einer AZ von maximal 0.8 wird auf die Umgebung reagiert. Die über Gestaltungspläne mögliche Geschossigkeit

von 5 Geschossen ausserhalb dem im Zonenplan definierten „Alten Dorfteil“ (Art 9 Abs. 2, Beschluss durch Gemeinderat) sollte vom Gemeinderat nicht angewendet werden.

Eine Fortführung der Einkaufsgasse Fanghöfli über das Areal hinweg ist nicht sinnvoll und würde den angestrebten ruhigen Wohncharakter stören.

## **Festlegungen:**

### **Bebauung**

- Zu den Gebietsgrenzen orientierte Bebauungsstruktur mit innenliegendem, gemeinschaftlich nutzbarem Freiraum
- Pflichtbaulinie an den Arealgrenzen zur Gasshof- und Grubenstrasse (siehe Konzeptdarstellung)
- Wohnungen im EG mit privaten, attraktiven Aussenräumen
- Dem Übergang zu der bestehenden Bebauung Neuhushof Nr. 8 sollte besondere Beachtung geschenkt werden (Geschossigkeit, Umgebung)

### **Dichte**

- Ausnutzung: max. 0.8 (Bebauungsplan oder Anpassung BZR notwendig)
- Geschossigkeit: max. 4 sichtbare Geschosse (3 Vollgeschosse + Attika)

### **Orientierung**

- An den Arealgrenzen Orientierung der Baukörper zur Strasse
- Die Bauten an den Arealgrenzen orientieren sich zur Strasse bzw. dem Dorfplatz

### **Nutzung**

- Schwerpunkt Wohnnutzung mit optionalen EG-Nutzungen (Gemeinschafts- und Dienstleistungseinrichtungen für Alterswohnen, Dienstleistungsflächen, öffentliche Nutzungen) in den Teilbereichen Gasshofstrasse und vis-a-vis Ochsen
- max. Anteil Alterswohnen 30% (vgl. Marketingstrategie)

### **3.2.3 Erschliessung und Wegeführung**

Die MiV-Erschliessung des Areals erfolgt über eine Tiefgarage, deren Position mit Vorteil vis-a-vis Ochsen oder an der Gasshofstrasse gesehen wird. Um die Zufahrt möglichst schmal zuhalten, ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt über die beiden genannten Standorte sinnvoll. Ziel ist die optionalen Ladennutzungen möglichst wenig zu stören. Es ist zu



prüfen, ob die Tiefgaragenzufahrt mit der Zufahrt zum Haus Neuhushof 15 zusammen gelegt, oder ob sie über die Nordsspitze des Grundstücks Gasshofstrasse 13 geführt werden kann.

Der provisorische Verbindungsweg Fanghöfli – Gasshofstrasse entlang der südlichen Arealgrenze soll entfallen, um in diesem Bereich private Aussenräume der Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die Fusswegverbindung zwischen Gasshofstrasse 13 und Fanghöfli und der Weg an der östlichen Arealgrenze sollen weiterhin bestehen bleiben.

## ***Festlegungen:***

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

- Erschliessung über TG mit Vorteil über getrennte Auf- und Abfahrten im Bereich Gasshofstrasse und vis-a-vis Ochsen (Lage siehe Plan)

### ***Fussverkehr***

- Fussweg-Erschliessung gemäss Plan

## **3.2.4 Freiräume**

Dem Freiraum kommt eine verbindende, identitätsstiftende und quartier-integrierende Funktion zu. Freiräume mit hoher Qualität unterstützen das Konzept von attraktivem Wohnen im Zentrum. Ein grosser gemeinschaftlicher Aussenraum wird so ausgebildet, dass er nicht nur als Kinderspielplatz, sondern als Aufenthalts- und Erholungsraum für Menschen aller Altersstufen dienen kann. Der Einbezug des bestehenden Fussballplatzes ermöglicht die Ausbildung eines arealübergreifenden grünbestimmten Freiraums, welcher die heutige kleinteilige Struktur im Quartier aufwertet. Die räumliche Durchlässigkeit soll durch die Ausbildung von quer über das Areal verlaufende Sichtachsen und Raumbezüge möglichst gewährleistet sein. Die Stellung der Baukörper soll dazu beitragen, neben dem gemeinschaftlichen Freiraum privat nutzbare Aussenbereiche für die Erdgeschosswohnungen zu bilden.

## ***Festlegungen***

- Schaffung eines gut abgestuften Systems von halböffentlichen und privaten Aussenräumen
- Räumliche Durchlässigkeit ermöglichen
- Für das Areal ist ein grösserer gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum mit Spielmöglichkeiten, Aufenthaltsflächen, Grillplatz etc. vorzusehen.
- Schaffung von privaten, attraktiven Aussenräumen im EG

#### **4 Weiteres Vorgehen**

1. Abstimmung mit Gemeinderat zur Bereinigung des Konzepts.
2. Ggf. Vernehmlassung und Beschluss durch das Gemeindeparlament.
3. Neues Wettbewerbsverfahren für das Areal Neuhushof auf Basis des Konzepts Dorfzentrum
4. Konzept Dorfplatzgestaltung in Rahmen eines Studienauftrags
5. Betriebs- und Gestaltkonzept Gasshofstrasse auf Basis Konzept Dorfplatzgestaltung