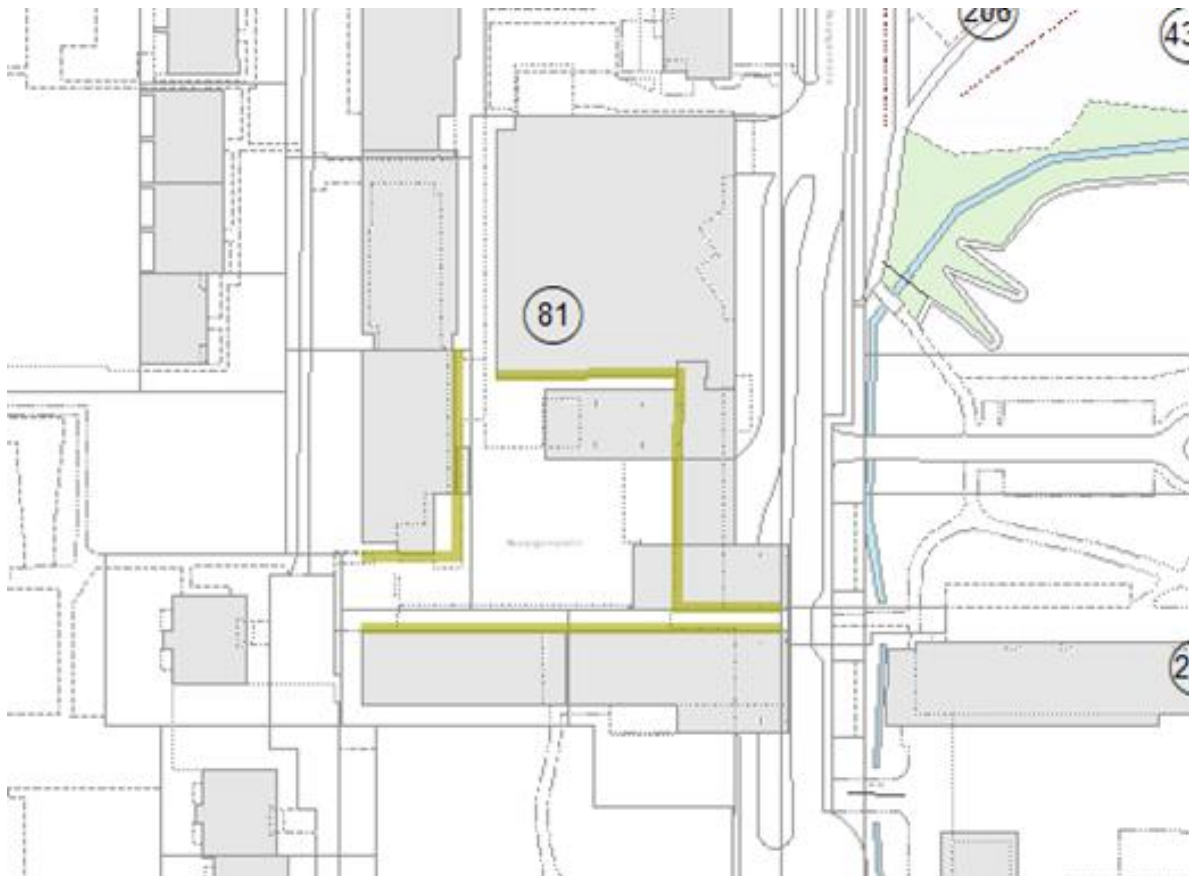


Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern

## Erdgeschossnutzungen

Öffentliche Auflage von 24. Oktober bis 22. November 2022



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Arbeitsnutzung im Erdgeschoss</b>	<b>3</b>
1.1	BZO Stadtteil Luzern 2013	3
1.2	Geänderter Artikel im Bau- und Zonenreglement	4
<b>2</b>	<b>Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss</b>	<b>6</b>
2.1	Handlungsbedarf	6
2.2	Artikel im Bau- und Zonenreglement	6
2.3	Standorte im Zonenplan	7
2.3.1	Littau Dorf	9
2.3.2	Ruopigen	10
2.3.3	Luzernerstrasse/St. Michael	11
2.3.4	Bruchstrasse	12
2.3.5	Geissenstein	13
2.3.6	Hubelmatt	14
2.3.7	Kantonsspital	15
2.3.8	Löwenplatz	16
2.3.9	Neustadt	17
2.3.10	Schönbühl	18
2.3.11	Steghof	19
2.3.12	Wesemlin	20
2.3.13	Würzenbach	21

# 1 Arbeitsnutzung im Erdgeschoss

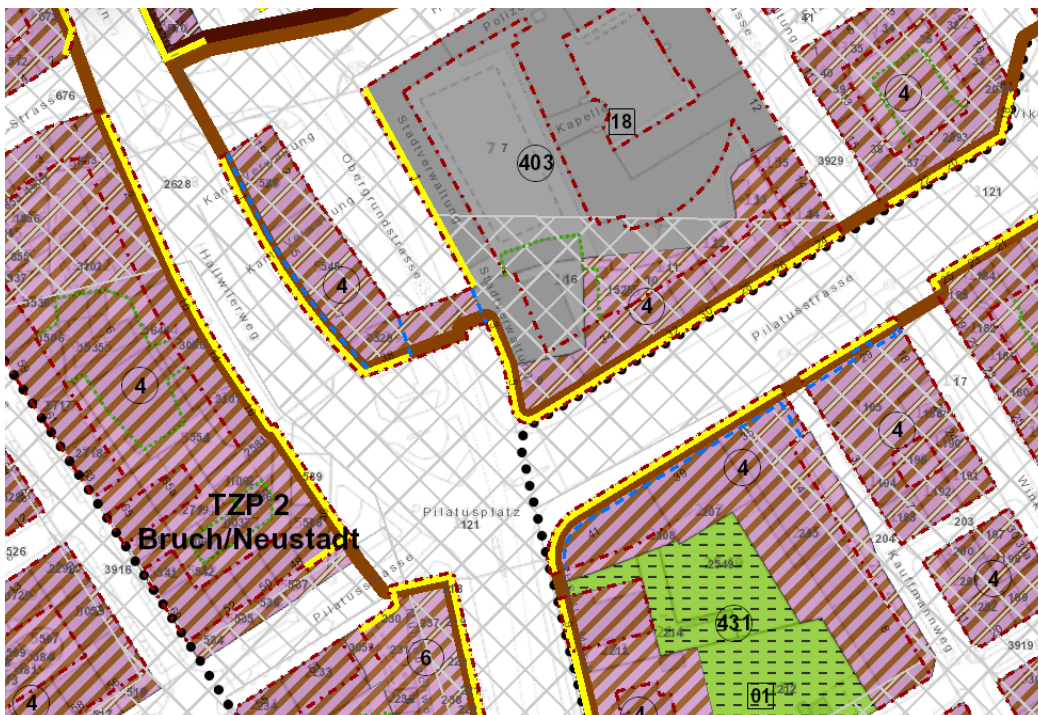
## 1.1 BZO Stadtteil Luzern 2013

In der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern 2013 (BZO 2013) sind im Zonenplan Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen laut Art. 14 Abs. 3 Erdgeschosse für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen baulich vorzusehen sind und zum Arbeiten genutzt werden sollen:

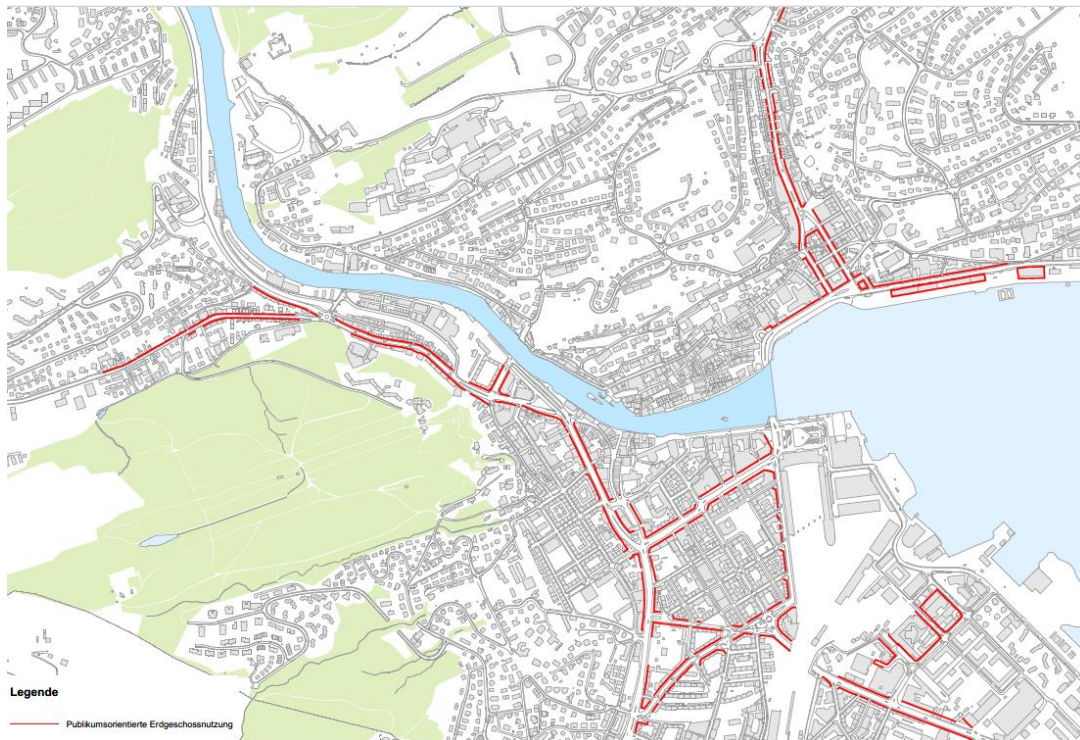
«In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen Erdgeschosse für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen baulich vorzusehen sind. Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.»

Diese Bestimmung wurde mit der Bau- und Zonenordnung 2013 eingeführt. Mit der Bestimmung beabsichtigte der Stadtrat, die «Belebung der Räume» zu fördern, indem die baulichen Voraussetzungen für publikumsorientierte Betriebe geschaffen werden (B+A 31/2012). Mit der Bezeichnung «baulich vorsehen» ist insbesondere die Realisierung eines überhohen Erdgeschosses und die Anordnung auf Strassenniveau (kein Hochparterre) gemeint. Ziel war es, nutzungsflexible Räume zu bauen ohne konkret die publikumsorientierte Nutzung vorzuschreiben. Da Wohnungen nur als ausnahmsweise zulässig erklärt wurden, bedeutete dies gleichzeitig eine Pflicht für eine Arbeitsnutzung.

Im Zonenplan 2013 sind die Erdgeschosse, in denen die Bestimmung «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung baulich vorsehen und Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig» gilt, gelb bezeichnet, vgl. nachfolgenden Beispielausschnitt aus der BZO 2013.



Die nachfolgende Karte zeigt die Übersicht über alle Erdgeschosse, in denen die Bestimmung laut BZO 2013 gilt. Diese sind zur besseren Lesbarkeit in Rot anstelle in Gelb dargestellt.



## 1.2 Geänderter Artikel im Bau- und Zonenreglement

Die Regelung aus dem Bau- und Zonenreglement 2013 und die Standorte im Stadtteil Luzern werden in die neue Bau- und Zonenordnung übernommen. Der Artikel wird folgendermassen präzisiert:

- Es wird eine Mindestgeschosshöhe von «in der Regel 4 m» eingeführt. Eine Geschosshöhe bezeichnet die Höhendifferenz von der Oberkante Boden bis zur Oberkante Boden des nächsten Geschosses, beinhaltet also auch die Decke, Dämmung und den Boden (min. 40 cm). Es resultiert so eine Raumhöhe von zirka 2,6 m, die notwendig ist um Platz für die Technik wie Lüftungen, Beleuchtung etc. zu haben. «In der Regel» bedeutet, dass Ausnahmen gemacht werden können, wenn es um Zielkonflikte wie dem Ortsbildschutz oder anderen öffentlichen Interessen geht.
- Es wird verdeutlicht, dass das «Erdgeschoss auf Strassenniveau» anzuordnen ist und demzufolge kein Hochparterre möglich ist.
- Es ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren, was bereits im ehemaligen Artikel vorgesehen war, indem definiert wurde, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Dass Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, gilt weiterhin. Es wurde jedoch konkretisiert, unter welchen Bedingungen diese zulässig sind, konkret bei fehlender Nachfrage nach Arbeitsräumen. Der Nachweis der fehlenden Nachfrage muss durch die Bauherrschaft erbracht werden.

Der geänderte Artikel lautet:

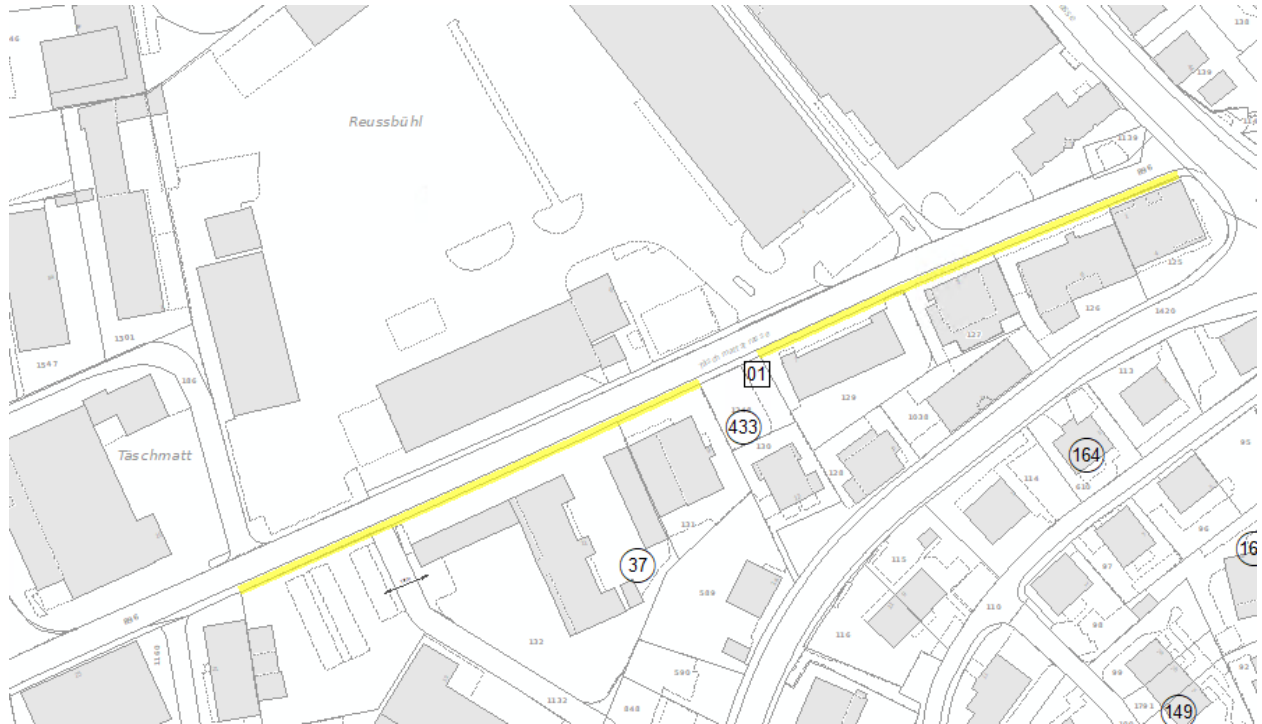
### Art. 47 Arbeitsnutzung im Erdgeschoss

<sup>1</sup> In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen das Erdgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen und in der Regel mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu realisieren ist.

<sup>2</sup> Es ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren.

<sup>3</sup> Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen zulässig.

Im Stadtteil Luzern bleiben die bezeichneten Strassen- und Fussgängerbereiche dieselben. Im Stadtteil Littau wird ein neuer Bereich gegenüber des CKW-Areals bezeichnet (vgl. nachfolgende Karte). Dieser Bereich erfährt eine Aufzoning und bildet den wichtigen Übergang zum CKW-Areal, welches mit der Umsetzung des Bebauungsplans Reussbühl West ein neues Gesicht erhalten wird.





## 2 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss

### 2.1 Handlungsbedarf

Im Raumentwicklungskonzept (REK) 2018 zeigt der Stadtrat die Stossrichtungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten 15 Jahre auf. Als behördenverbindliches Planungsinstrument stellt es die Gesamtsicht zur räumlichen Entwicklung über das Stadtgebiet sicher. Die Bildung und Unterstützung von Quartierzentren hat der Stadtrat mit dem Raumentwicklungskonzept als ein wichtiges Ziel erklärt. Quartierzentren dienen als Knotenpunkte im Quartier nicht nur der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sondern haben auch eine wichtige Funktion als Kommunikations-, Identifikations- und Begegnungsorte. Eine gewisse Dichte, Funktionsmischung, gute Einbindung in die Umgebung und eine nutzerorientierte Gestaltung der öffentlichen Räume wie Strassen und Plätze sind zentrale Erfolgsfaktoren für die Belebung von Quartierzentren. Im Sinne eines funktionalen Quartierzentrums kommen Mobilitätsangebote, Nahversorgungseinrichtungen und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zusammen.

Im Rahmen des REK 2018 wurden Quartierzentren in den Stadtteilen Littau und Luzern festgelegt und analysiert. Es wurde eine Strategie ausgearbeitet, die zwischen zu haltenden, weiterzuentwickelnden und neu zu entwickelnden Quartierzentren unterscheidet:

STRATEGIE	HALTEN	WEITERENTWICKELN	NEU ENTWICKELN
ZIELSETZUNG	Die Nutzungsvielfalt erhalten (Nahversorgung o. ä.)	Nutzungsvielfalt stärken und Aufenthaltsqualität verbessern	Etablierung neuer Zentren
ERGEBNIS	Rein qualitative Veränderung	Veränderte Schwerpunktnutzung bzw. neue Nutzungen, Aufwertung öffentlicher Raum/Strassenraum	Umzonung zu Mischgebieten, Vorschriften zur EG-Nutzung, Begegnungsorte schaffen, ÖV-Anbindung verbessern, Aufwertung oder Schaffung eines neuen öffentlichen Raums/Strassenraums

Für die Stadt ergibt sich die Möglichkeit, die Quartierzentren über die Bau- und Zonenordnung, Quartierentwicklungsprojekte, kooperative Planungsverfahren mit privaten Grundeigentümerschaften, städtische Arealentwicklungen oder über den öffentlichen Stadtraum zu stärken und weiterzuentwickeln. Mit der Bau- und Zonenordnung kann die Realisierung der Quartierzentren unterstützt werden, indem Vorgaben zur Erdgeschossnutzung räumlich gezielt eingesetzt werden.

Publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, gastronomische Einrichtungen, Kitas usw. sind von zentraler Bedeutung für das Quartierleben. Um dazu beizutragen, Quartierzentren zu halten, weiterzuentwickeln und neu zu entwickeln wurde geprüft, in welchen Quartierzentren publikumsorientierte Nutzungen in Erdgeschoss mittels Bau- und Zonenordnung verlangt werden sollen. Mittels Bau- und Zonenordnung wird in gewissen Quartierzentren eine Pflicht zur publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss geschaffen. Die Städte Zürich und Bern kennen ebenfalls solche Vorgaben zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung. In Luzern bestehen diesbezüglich bereits Vorgaben in der Tourismuszone sowie in den Bebauungsplänen Grossmatte West und Lindenstrasse.

### 2.2 Artikel im Bau- und Zonenreglement

Der neue Artikel im Bau- und Zonenreglement lautet wie folgt:

Art. 48 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss

<sup>1</sup> In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen das Erdgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen und in der Regel mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu realisieren ist.

<sup>2</sup> Es ist eine publikumsorientierte Nutzung zu realisieren.

<sup>3</sup> Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise nicht publikumsorientierte Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Erläuterungen:

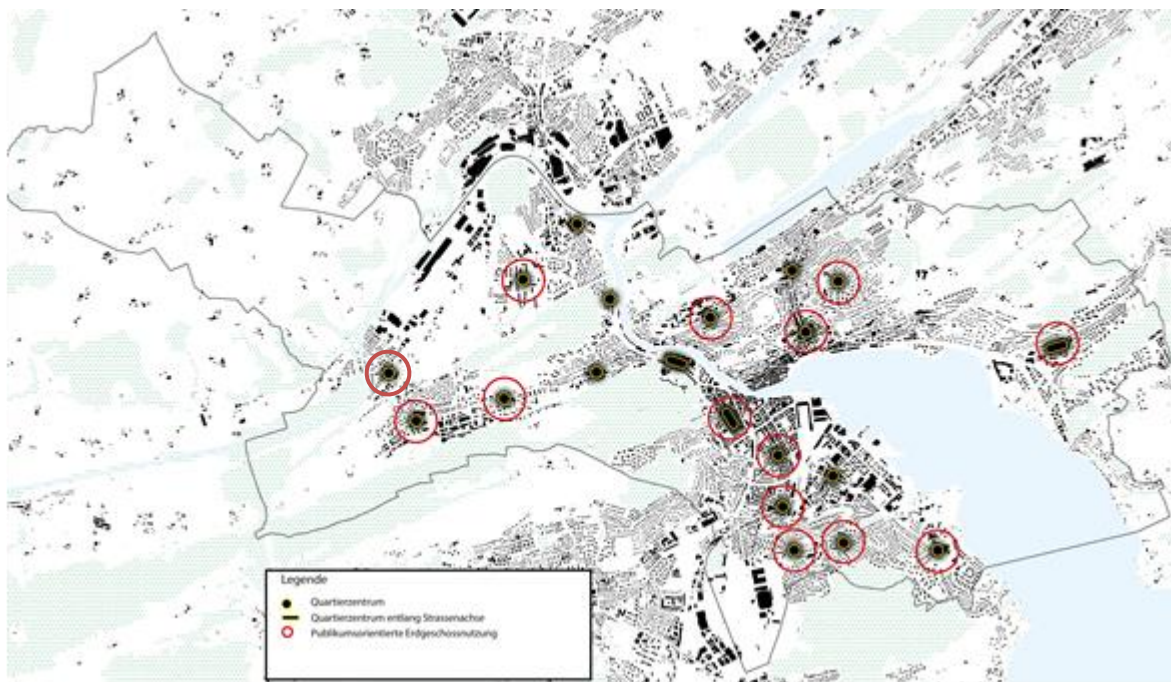
- Analog zum Art. 47 Arbeitsnutzung im Erdgeschoss wird eine Mindestgeschosshöhe von «in der Regel» 4 m definiert. «In der Regel» bedeutet, dass Ausnahmen gemacht werden können, wenn es um Zielkonflikte wie dem Ortsbildschutz oder anderen öffentlichen Interessen geht.
- Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe wie Kitas, kulturelle Einrichtungen. Unzulässig sind reine Büronutzungen (z.B. Advokatur- oder Architekturbüros, Treuhandbüros).
- Ausnahmsweise können nicht publikumsorientierte Arbeitsnutzungen bewilligt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine publikumsorientierte Nutzung für den entsprechenden Standort gefunden werden kann. Der Nachweis der fehlenden Nachfrage muss von der Grundeigentümerschaft erbracht werden. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- Im Rahmen einer Umnutzung kommt die nutzungsbezogene Bestimmung zur Anwendung, nicht aber die bauliche Bestimmung.

## 2.3 Standorte im Zonenplan

Es wurden alle Quartierzentren detailliert untersucht. Die Bezeichnung der Strassen- und Fussgängerbereiche wurde anhand folgender Grundsätze vorgenommen:

- Die Erdgeschossnutzungsvorschrift wird auf so kleine Bereiche wie möglich angewendet und bei der Festlegung die Grösse des jeweiligen Quartierzentrums berücksichtigt.
- Die Erdgeschossnutzungsvorschrift orientiert sich wenn möglich an heutigen etablierten publikumsorientierten Nutzungen.
- Um Quartierentwicklungen anzustossen oder zukünftigen Entwicklungen gerecht zu werden, werden auch Standorte festgelegt, welche in Zukunft einen Beitrag zur Belebung und Durchmischung leisten sollen.
- In Gebieten mit einem Bebauungsplan werden im Nachhinein keine Erdgeschossnutzungsvorschriften definiert, da die Vorschriften bereits mit dem Bebauungsplan gemacht wurden oder werden.

In den auf der Abbildung rot eingekreisten 14 von 20 Quartierzentren werden Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben werden.



In den sechs Quartierzentren Baselstrasse, Bernstrasse, Lindenstrasse, Reussbühl, Maihof und Tribtschen werden aus den folgenden Gründen keine publikumsorientierten Nutzungen vorgeschrieben.

### **Baselstrasse**

Im Quartierzentrum Baselstrasse ist kein spezifischer Kristallisationspunkt auszumachen, entlang der ganzen Baselstrasse sind quartiertragende Erdgeschossnutzungen vorzufinden. Für die Weiterentwicklung des linearen Quartierzentrums werden im Rahmen des Entwicklungskonzepts Basel- und Bernstrasse neue Fokusgebiete und Handlungsfelder mit Fokus auf den öffentlichen Freiraum ausgearbeitet. Aus der BZO 2013 besteht in der Baselstrasse die Vorgabe für die Arbeitsnutzung im Erdgeschoss mit der baulichen Bestimmung, diese bleibt bestehen.

### **Bernstrasse**

Das Quartierzentrum zieht sich linearförmig entlang des gesamten Strassenraumes. Mit der Überbauung an der oberen Bernstrasse wird das Angebot an Erdgeschossnutzungen zusätzlich erweitert. Zudem wird mit dem in der neuen Überbauung geplanten Platz ein bisher fehlender verkehrsfreier Quartiertreffpunkt geschaffen, der das Quartier zusätzlich belebt. Weitere Quartierentwicklungsmassnahmen werden aus dem Entwicklungskonzept Basel- und Bernstrasse abgeleitet und in weiteren Einzelprojekten konkretisiert. Aus der BZO 2013 besteht die Vorgabe für die Arbeitsnutzung im Erdgeschoss mit der baulichen Bestimmung, diese wird übernommen.

### **Lindenstrasse**

Im Bebauungsplan Lindenstrasse sind bereits eine Geschosshöhe von 4m und publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben.

### **Reussbühl**

Mit den Entwicklungen in Luzern Nord, der verkehrsberuhigten Hauptstrasse und der Umnutzung der CKW-Shedhalle bietet sich die Chance, ein Quartierzentrum zu entwickeln. Es werden keine Erdgeschossnutzungsvorschriften erlassen, da diese in den Bebauungsplänen von Reussbühl Ost und West vorgesehen sind.

### **Maihof**

Der Schlossberg sowie die Zürichstrasse weisen eine hohe Diversität an Erdgeschossnutzungen auf, welche sich linearförmig entlang der Strasse befinden. Eine Nutzungsvorschrift an einem bestimmten Punkt zu machen ist deshalb nicht sinnvoll. Aus der BZO 2013 besteht Vorgabe für die Arbeitsnutzung im Erdgeschoss mit der baulichen Bestimmung, diese wird übernommen. Damit sind die zonenplanrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung von weiteren Zentrumsfunktionen vorhanden.

### **Tribtschen**

Entlang der Tribtschenstrasse befinden sich verschiedene publikumsorientierte Nutzungen, die eine Zentrumsfunktionen aufweisen. Ein klarer Kristallisationspunkt kann jedoch nicht ausgemacht werden. Aus der BZO 2013 besteht Vorgabe für die Arbeitsnutzung im Erdgeschoss mit der baulichen Bestimmung, diese wird übernommen.

Im Folgenden werden die Quartierzentren erläutert, in welchen die neue Bestimmung angewendet wird. Der jeweilige Bereich ist im Zonenplan grün markiert.



### 2.3.1 Littau Dorf

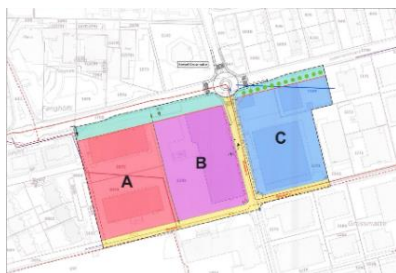
#### Ausgangslage

Das historische Zentrum von Littau befindet sich um die Kirche und das Restaurant Ochsen. Nahversorgungseinrichtungen und weitere Zentrumsnutzungen haben sich jedoch mit dem Bau des Zentrums Fanghöfli Richtung Kreisel nordwärts verschoben. Hier sind u.a. Apotheke, Post, Bank, Einkauf, Arztpraxis und ein Café vorhanden. Gemessen an der sozialen Dichte ist die Interaktionsintensität und -dauer relativ gering. Es mangelt an attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und der entsprechenden Strassenraumgestaltung.

→ Strategie REK: [weiterentwickeln](#)

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Die EG-Nutzungsvorschriften sichern die bestehenden gut funktionierenden Zentrumsfunktionen des Fanghöflis. Der Masterplan Zentrumszone/Stadtteilzentrum Littau (B+A 36/2010) sieht beim Fanghöfli zudem einen Stadtplatz vor, der dazu beitragen soll, einen Begegnungsort zu schaffen. Im Zusammenspiel mit dem Bebauungsplan Grossmatte West, der im Erdgeschoss entlang der Luzernerstrasse in den Baufeldern A, B und C publikumsorientierte Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen vorsieht, entsteht das Quartierzentrum Littau Dorf.



## 2.3.2 Ruopigen

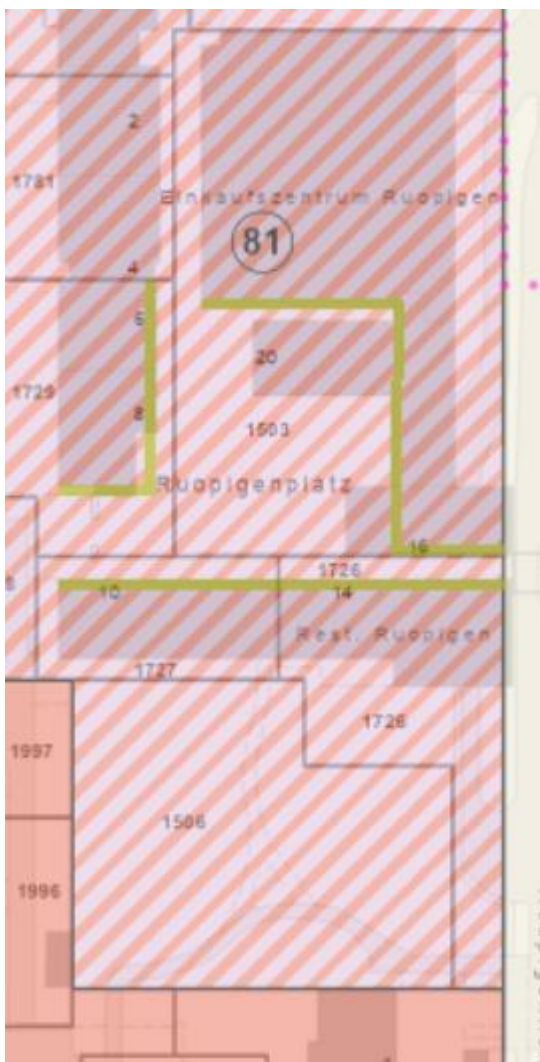
### Ausgangslage

Mit dem Ruopigen Zentrum wurde bewusst ein Quartierzentrum mit Nahversorgungseinrichtungen, Café und einem autofreien Quartierplatz geschaffen. Die funktionale Zentralität ist durch das vielfältige Angebot gegeben (Läden, Boutiquen, Bibliothek, Restaurant, Café, Coiffeur, Post, Arztpraxen). Die Interaktionsintensität und -dauer ist nicht sehr hoch. Die Aufenthaltsqualität könnte durch eine bessere Gestaltung der Aussenräume verbessert werden.

→ Strategie REK: [weiterentwickeln](#)

### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Die Erdgeschossnutzungen des Ruopigen Zentrums konzentrieren sich um den Quartierplatz, sie entsprechen teilweise bereits publikumsorientierten Nutzungen. Rund um den Quartierplatz werden publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben. Mit den zukünftigen Entwicklungsgebieten Stafelntäli und Vorderruopigen soll das Ruopigen Zentrum weiter gestärkt werden.





### 2.3.3 Luzernerstrasse/St. Michael

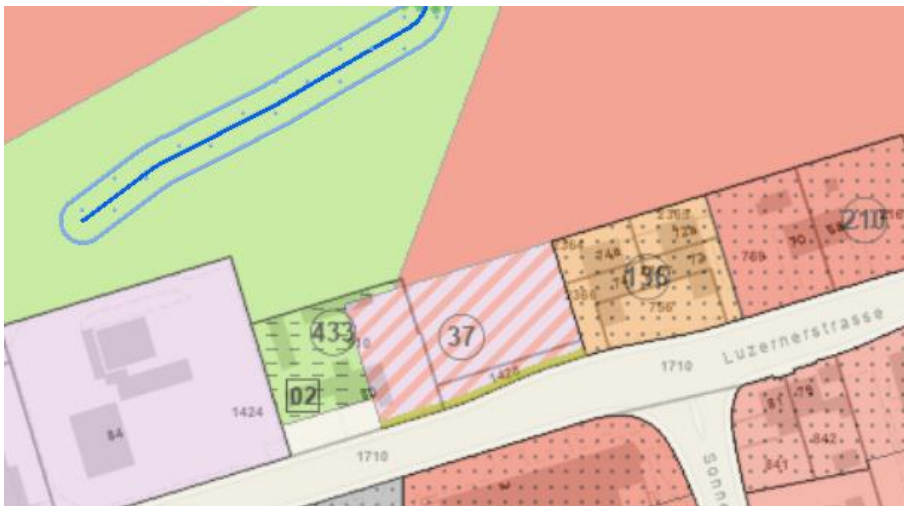
#### Ausgangslage

Im Bereich Luzernerstrasse/St. Michael sind durch das St. Michael Zentrum (Kindergarten, Seminar-, Kultur- und Begegnungszentrum) sowie durch den Coop und dem dazugehörigen Café Zentrumsfunktionen gegeben. Die soziale Dichte ist vor allem vom Einkaufsverhalten bestimmt, tagsüber sind eher Arbeitnehmende vertreten, zum Feierabend und am Wochenende sind es Anwohnerinnen und Anwohner. Für weitere Erdgeschossnutzungen fehlen die räumlichen Möglichkeiten. Die Aufenthaltsmöglichkeit im öffentlichen Raum sind aufgrund der Verkehrs- und Parkierungsflächen relativ begrenzt. Mit der Entwicklung der städtischen Grundstücke Längweiher/Udelboden wird das Gebiet einige Veränderungen erfahren.

→ Strategie REK: **neu entwickeln**

#### Erdgeschossnutzungs Vorschrift

Die Gebietsentwicklung Längweiher/Udelboden mit zirka 600 Wohnungen bietet die Chance ein neues Quartierzentrum zu etablieren. Die heutigen quartiertragenden Nutzungen werden in die Erdgeschossnutzungs Vorschriften integriert. Zudem wird mit der Überbauung Längweiher/Udelboden ein neuer Quartierplatz angestrebt. Der Vorteil davon ist, dass die einseitige Länge unterbrochen und ein verkehrsfreier Quartierplatz mit guter Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann.



### 2.3.4 Bruchstrasse

#### Ausgangslage

Das Quartierzentrum Bruchstrasse ist sehr gut erschlossen und weist diverse Zentrumsfunktionen auf, die sich nicht nur an die Quartierbevölkerung richten. Die Zentrumsfunktionen ziehen sich vor allem entlang der Bruchstrasse, die von einer hohen Nutzungs- und Angebotsvielfalt (Coop, Migros, div. Restaurants, Cafés, Bars, Boutiquen, Bäckereien usw.) geprägt ist. Das Quartier weist auch eine hohe soziale Diversität (Arbeitnehmende, Anwohner/innen, Schüler/innen) auf.

→ Strategie REK: **halten**

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Im Bereich Kreuzung Bruch-/Klosterstrasse ist ein klarer Kristallisationspunkt von quartierspezifischen Nutzungen auszumachen, insbesondere aufgrund der gastronomischen Einrichtungen und der nicht kommerziellen Sitzgelegenheiten ist eine hohe Interaktionsintensität und -dauer gegeben. Die EG-Nutzungsvorschriften orientieren sich dabei an den schon heute bestehenden Erdgeschossnutzungen und erhalten das gut funktionierende Quartierzentrum somit auch in Zukunft. Hinzu kommt, dass mit der Erdgeschossnutzungsvorschrift der Platz als Quartierplatz gestärkt wird. Mit einer Temporeduktion könnte die Aufenthaltsqualität zusätzlich verbessert werden.





### 2.3.5 Geissenstein

#### Ausgangslage

Das Quartier ist heute fast ausschliesslich durch Wohnnutzungen geprägt und es sind kaum Erdgeschossnutzungen vorhanden. Die Nahversorgung wird durch den Lebensmittelladen beim Platz gedeckt. Es fehlen jedoch weitere Zentrumsfunktionen wie eine Apotheke oder ein Café. Der Platz an der Dorfstrasse ist eine Begegnungszone.

→ Strategie REK: **halten**

#### Erdgeschossnutzungs Vorschrift

Die Dorfstrasse ist mit der Begegnungszone, dem Quartierplatz und der Einkaufsmöglichkeit als Quartierzentrum belebt und wahrnehmbar. Es ist wichtig, die heutige Situation mittels EG-Nutzungs Vorschrift zu erhalten und die quartierspezifische Zentrumsfunktion des Platzes zu sichern.





### 2.3.6 Hubelmatt

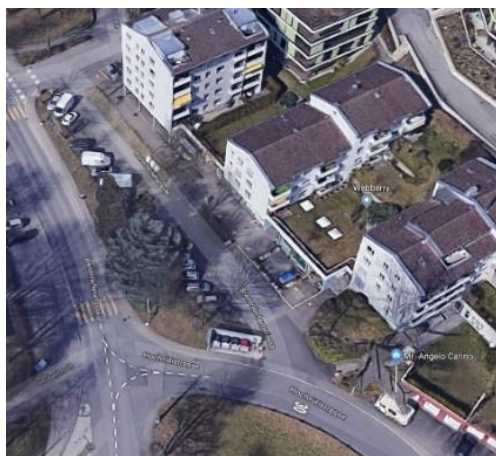
#### Ausgangslage

Das Quartierzentrum Hubelmatt ist verhältnismässig verkehrsarm und in eine durchlässige Quartierstruktur eingebettet. Die Nutzungsstruktur besteht vor allem aus Wohnen. Die Nahversorgung wird durch den Coop gewährleistet, zusätzlich sind in angrenzenden Erdgeschossnutzungen ein Velogeschäft und ein Coiffeur untergebracht. Weitere Zentrumsfunktionen wie beispielsweise ein Café, eine Apotheke oder ein Bankautomat fehlen.

→ Strategie REK: [weiterentwickeln](#)

#### Erdgeschossnutzungs Vorschrift

Das Quartierzentrum bietet mit der bestehenden Einkaufsmöglichkeit, dem grosszügigen Platz, dem gegenüberliegenden Schulhaus und der Grünanlage optimale Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung. Die EG-Nutzungs Vorschrift orientiert sich an den heutigen EG-Nutzungen und sichert so wichtige Versorgungsstrukturen in einem ansonsten von Wohnen geprägten Quartier. Für eine zukünftige Quartiersentwicklung ergibt sich die Chance, die Platzgestaltung sowie die Aufenthaltsqualität zu verbessern.







### 2.3.8 Löwenplatz

#### Ausgangslage

Mit dem Löwendenkmal und dem Bourbaki Panorama hat der Löwenplatz eine hohe gesamtstädtische symbolische Bedeutsamkeit. Es ist eine hohe Dichte an gastronomischen Einrichtungen und Einkaufsangeboten vorhanden. Der Platz bietet neben Boulevardgastronomie auch nicht-kommerzielle Sitzgelegenheiten.

→ Strategie REK: **weiterentwickeln**

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Als innerstädtisches Quartierzentrum weist der Löwenplatz mit dem Löwencenter, dem Löwendenkmal, diversen Shops und dem vielfältig genutzten Bourbaki Panorama verschiedene Funktionen für Quartierbewohnerschaft, Gäste, Arbeitnehmende sowie Touristinnen und Touristen auf. Die Erdgeschossnutzungsvorschriften sollen dazu dienen, diesen wichtigen gesamtstädtischen Platz als Quartierzentrum zu sichern. Die bezeichneten Bereiche (grün markiert) orientieren sich an den bereits heute publikumsorientiert genutzten Rändern des Platzes, da diese ausschlaggebend für die Interaktions- und Aufenthaltsdichte sind. Die gelb markierten Bereiche stammen aus der BZO 2013 und bedeuten eine Erdgeschosshöhe von mindestens 4m und eine Arbeitsnutzung (vgl. Kapitel 1).



### 2.3.9 Neustadt

#### Ausgangslage

Die Neustadt ist von einer hohen Nutzungsdiversität geprägt und ist ein Begegnungsort für Quartierbewohnerschaft, Arbeitende und Gäste. Diverse Zentrumsfunktionen sind vorhanden: Detailhandel, Dienstleistungen, Boutique/Designerläden, Cafés, Restaurants, Bars usw. Im Bereich des Helvetiagärtli ist eine hohe Interaktionsintensität und –dichte vorhanden, unter anderem aufgrund der Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang und der Aussengastronomie. Auf dem Helvetiaplatz finden ein Wochenmarkt sowie weitere publikumsorientierte Anlässe statt.

→Strategie REK: **halten**

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Der Helvetiaplatz als «Kern» des Quartierzentrums Neustadt innerhalb des Innenstadtperimeters hat eine gesamtstädtische als auch eine lokale Bedeutung. Die EG-Nutzungsvorschrift hat zum Ziel, die heutige Nutzungsdiversität und die Versorgungsstruktur zu erhalten. Mit den vorgeschriebenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an den Rändern des Platzes wird das Helvetiapärkli als Treffpunkt für Quartierbewohnende, Arbeitende und Gäste zusätzlich gestärkt. Die EG-Nutzungsvorschriften werden als Gegenstück zum Helvetiapärkli an der Waldstätterstrasse und am Kaufmannweg weitergeführt, sodass die wichtigen Raum- und Sichtachsen ebenfalls miteinbezogen werden. Die Erdgeschosse auf der anderen Seite der Moosstrasse werden nicht miteinbezogen, da die Strasse relativ stark befahren ist und somit eine grosse Trennwirkung innehat. Die gelb markierten Bereiche stammen aus der BZO 2013 und bedeuten eine Erdgeschosshöhe von mindestens 4m und eine Arbeitsnutzung (vgl. Kapitel 1).





### 2.3.10 Schönbühl

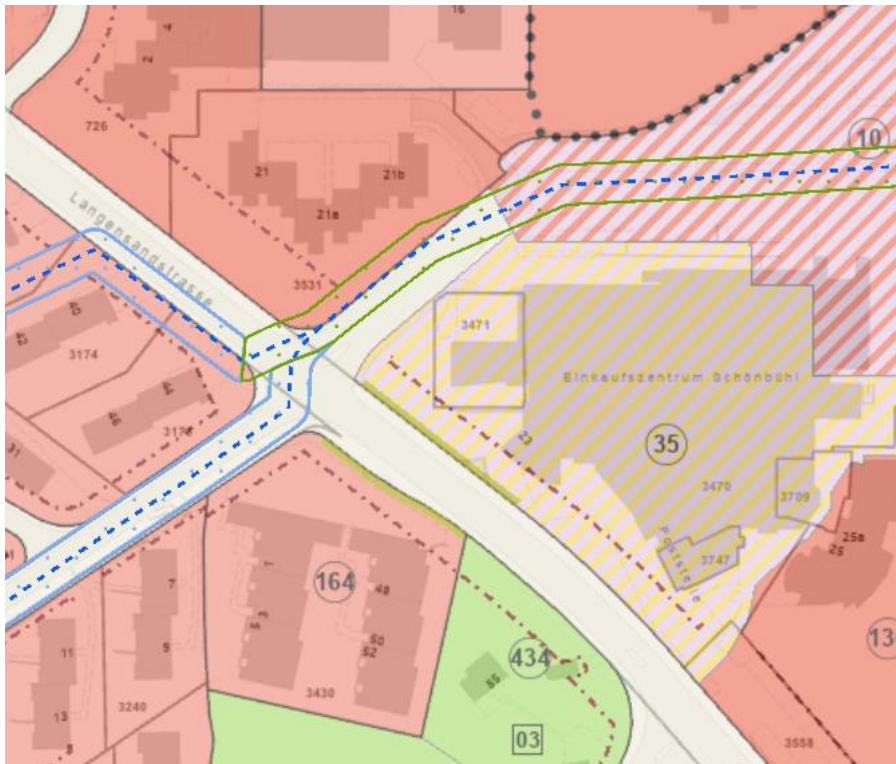
#### Ausgangslage

Durch das Einkaufszentrum Schönbühl ist eine funktionale Zentralität gegeben. Das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums geht über das Quartier hinaus. Eine relative hohe soziale Dichte und soziale Diversität sind gegeben. Die Interaktionsintensität ist vor allem zu den Abendstosszeiten sowie am Samstag hoch. Jedoch ist die Interaktionsdauer im öffentlichen Raum relativ kurz, da er eine geringe Aufenthaltsqualität bietet und Freiräume für Begegnungen ohne Konsumationszwang nicht vorhanden sind.

→ Strategie REK: [weiterentwickeln](#)

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Mit dem Shopping-Center Schönbühl besitzt das Quartier ein wichtiges und breites Detailhandelsangebot. Doch das Einkaufszentrum hat kaum Quartiercharakter, was mit der gegenüberliegenden Seite des Einkaufszentrums verbessert werden soll. Hier besteht bei einer zukünftigen Entwicklung die Chance quartierspezifische und kleinteilige Erdgeschossnutzungen anzusiedeln, was aufgrund der guten Erschliessung und der relativ hohen Frequenz durch das Einkaufszentrum möglich ist.





### 2.3.11 Steghof

#### Ausgangslage

Der Steghof hat insbesondere mit der Zwischennutzung «Neubad» eine gesamtstädtische Bedeutung erlangt. Das Neubad ist sowohl wochentags als auch am Wochenende aktiv belebt. Im Raum Steghof fehlt es an Einkaufsmöglichkeiten. Der Steghof grenzt an die Innenstadt, ist gut erschlossen und liegt mit dem Freigeis an einer für den nicht-motorisierten Individualverkehr wichtigen Verbindungsachse zwischen Luzern Süd und der Innenstadt.

→ Strategie REK: **neu entwickeln**

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Mit den Gebietsentwicklungen rund um das Neubad (Biregg/Kleinmatt), dem SBB- und ewl-Areal ergibt sich die Möglichkeit, die durch die kulturelle Zwischennutzung Neubad etablierte Quartierzentrumsfunktion aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Die quartierübergreifende Ausstrahlung des Ortes soll erhalten bleiben. Das Neubad und das Feuerwehreal gehören der Stadt. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen im Bereich des heutigen Neubads, des zukünftigen neuen Gebäudes Steghof und ein Quartierplatz sollen entstehen.



### 2.3.12 Wesemlin

#### Ausgangslage

Das Wesemlin-Quartier ist geprägt von Wohnnutzungen. An der Kreuzung Abendweg/Landschaustrasse/Mettenwylerweg ist eine funktionale Zentralität durch die Bündelung mehrerer Nutzungen (Bäckerei inkl. Post, Pfadiheim, Klostersgarten, Bankomat, Drogerie, katholische Kirche) vorhanden. Durch das Kloster erhält der Ort zudem eine symbolische Zentralität. Das Quartierzentrum Wesemlin ist relativ gut mit dem ÖV an die Innenstadt angebunden.

→ Strategie REK: [weiterentwickeln](#)

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Den bereits heute vorhandenen Quartierzentrumscharakter gilt es zu stärken. Der alte Wäsmeli-Träff an der Ecke Abendweg/Landschaustrasse wurde abgerissen. Als Ersatz erstellte die katholische Kirchgemeinde Luzern das Quartierzentrum Wesemlin mit Begegnungsräumen, Dienstleistungsangeboten, Läden und altersgerechten Wohnungen. Die Vorschriften zu den EG-Nutzungen sichern wichtige Versorgungsstrukturen in einem vom Wohnen geprägten Quartier.





### 2.3.13 Würzenbach

#### Ausgangslage

Das Quartierzentrum Würzenbach weist eine gewisse Nutzungsdiversität (Spar, Café, Bäckerei, Kirche) auf. An der Kreuzung Würzenbachstrasse/Würzenbachmatte ist eine hohe Querungsfrequenz feststellbar, insbesondere ist die Interaktionsintensität bei der Bäckerei/Café hoch. Das Einzugsgebiet ist vergleichsweise gross, die hügelige Topografie hat eine einschränkende Wirkung. Das Alter der Durchschnittbevölkerung ist eher hoch, die soziale Diversität ist mässig. Vom Quartierzentrum Würzenbach ist die Bushaltestelle in zwei Gehminuten zu erreichen.

Strategie REK: **weiterentwickeln**

#### Erdgeschossnutzungsvorschrift

Die heutigen Zentrumsfunktionen entlang der Würzenbachstrasse gilt es zu sichern. Insbesondere auch in Hinblick auf die ältere Bevölkerungsstruktur, sodass Versorgungsangebote auch weiterhin in Fussdistanz erreichbar sind.

Mit den anstehenden baulichen Entwicklungen und Transformationen im Quartier (Hochhüsliweid, Schulhaus Schädrüti, Neubau reformierte Kirche) bietet sich die Chance, das Quartierzentrum weiterzuentwickeln. Die Strasse könnte mit Umgestaltung zur Begegnungszone stärker als Quartierzentrum betont werden. Zudem bietet sich mit der Schliessung der Postfiliale und der Entwicklung der neuen Wohnüberbauung die Chance, den heutigen Parkplatz in einen Quartierplatz umzugestalten.

