

## **Erläuterungsbericht Urnerhof**

Öffentliche Auflage von 24. Oktober bis 22. November 2022



# 1 Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern 2019 wurde die Änderung der Bau- und Zonenordnung Areal Urnerhof zu einer 1. und 2. Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der laufenden kantonalen Überprüfung des Projekts Spange Nord und möglichen alternativen Linienführungen, welche auch das Areal Urnerhof tangieren könnten, wurde eine abschliessende Vorprüfung durch den Kanton zurückgestellt. Aktuell kann damit gerechnet werden, dass das Projekt Spange Nord im Frühling 2021 definitiv sistiert wird.

Mit der BZO-Gesamtrevision 2013 wurde das bisherige Familien-Gartenareal von der Sport- und Freizeitzone in die Wohn- und Arbeitszone mit ÜZ 0.25 und 3 Vollgeschossen umgezont (offene Bauweise, Gestaltungsplanpflicht, erhöhter Gebäudestandard und Gebiet für gemeinnützige Wohnungen). Die Bezeichnung als Gebiet für gemeinnützige Wohnungen folgte erst im Rahmen der Beschlussfassung, in dem das Parlament einen Antrag für die Zuteilung des Areals gemäss Art. 7 Abs. 5 BZR Stadtteil Luzern 2013 zur gemeinnützigen Wohnnutzung gutgeheissen hat. Infolgedessen hat der Stadtrat 2014 eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, die zeigt, dass für die vom Parlament beabsichtigten Nutzungen eine dichtere und vor allem höhere Bebauung raumplanerisch sinnvoller sind.

## 2 Änderung Bau- und Zonenordnung

### 2.1 Machbarkeitsstudie

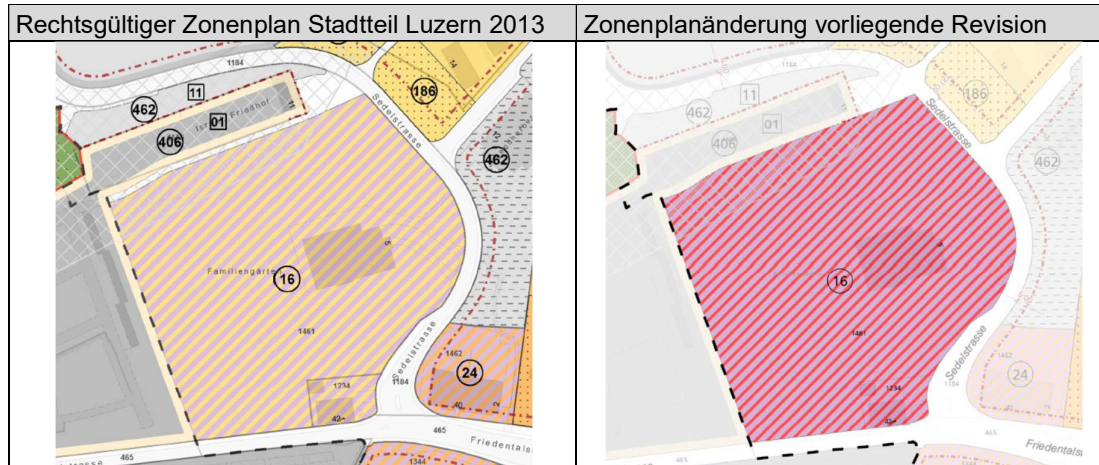
Die Festlegungen stützen sich auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie futurafrosch vom 1. Dezember 2014 sowie die Beratung mit der Stadtbaukommission und der Baudirektion ab. Wichtigste Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie Urnerhof und der Beratungen:

- Luzern soll als Wohnstadt mit urbanen Siedlungen aufgewertet werden
- Quartier mit hochwertigem baulichen Kontext und mit hohem Freiflächenanteil
- Qualitätsvolle Verdichtung mit höheren Dichtemassen gegenüber BZO 2013 zweckmässig
- Strategie „Randfigur und Hof“ und Strategie „Stadtterrasse und Gartenzeile“ als Referenzprojekte für die planerische Vorgabe
- Abgabe an Bauträger und Investoren (geplant 50% gemeinnützige Träger und 50% private Investoren)

Als Resultat der Studie stehen zwei Projektstrategien im Fokus: Die Strategie B «Randfigur und Hof» bildet allseitig eine scharfe Grenze gegenüber der Nachbarschaft und konzentriert den Freiraum in Innern des Areals in Form eines gemeinschaftlichen Hofes. Die Strategie C «Stadtterrasse und Gartenzeilen» geht von zwei unterschiedlichen Haltungen aus. Während gegenüber dem Stadtkörper mit einer geschlossenen Überbauung ein urbaner Ausdruck erzeugt wird, erzeugen die Zeilenbauten gegenüber dem Friedhof das Bild eines durchgrüntes Wohnquartiers. So sehr sich die beiden Varianten typologisch unterscheiden, verspricht das Areal Urnerhof - gerade auch auf Grund der komplexen Rahmenbedingungen - grosses Potenzial zur Umsetzung eines zukunftsfähigen, reichhaltigen Quartierteils und einer Verdichtung des Stadtkörpers nach innen.

Die baulich ideale Dichte liegt gemäss Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und gestützt auf die Beratung der Stadtbaukommission bei rund 30'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (oberirdische Geschossfläche = Geschossfläche nach SIA – Untergeschosse – Unterniveaubauten). Die Ausführungen zum Lärmschutz und der Störfallvorsorge finden sich in separaten Berichten. Diese zeigen, dass die auf Basis der Machbarkeitsstudie nachfolgend beschriebene Änderung der Bau- und Zonenordnung möglich ist.

## 2.2 Überbauungsziffer und Gesamthöhe



Nr.	Zone	Ortsbildschutzzone A/B	ÜZ	GL	GH Flachdach	Bauweise	Weitere Bestimmungen
16	WA		0.3		27	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht: Abweichungen Art. 58 Abs. 2 BZR nur für gemeinnützige Wohnungen und nur für ÜZ von max. 5% zulässig. Die GH ist ein Maximalwert und gilt nicht für jeden Baukörper. Die Höhen sind differenziert mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen; Art. 46 100%; Art. 77

Es soll eine differenzierte Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen ermöglicht werden. Eine Abstützung lediglich auf die maximale Gesamthöhe und Überbauungsziffer würde ein zu hohes, theoretisches Bauvolumen ergeben. Aus diesem Grund war beabsichtigt, eine maximale Geschossfläche ins Bau- und Zonenreglement aufzunehmen. Eine solche Festlegung wurde jedoch in der ersten Vorprüfung durch den Kanton als unzulässig beurteilt, da diese nicht IVHB-konform ist. Dementsprechend muss eine maximale Gesamthöhe festgelegt werden, welche in den «Weiteren Bestimmungen» differenziert wird.

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung sieht die Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.25 auf 0.3 und eine maximale Gesamthöhe von 27 m vor (bisher 3 Vollgeschosse). Die effektiv realisierbare Bebauung wird gemäss den Machbarkeitsstudien und Höhenstaffelung nicht das maximal zulässige Volumen ausschöpfen. Deshalb wird im Bau- und Zonenreglement zu Ordnungsnummer 16 die Auflage eingefügt, dass die GH ein Maximalwert ist und nicht für jeden Baukörper gilt. Die Höhen sind differenziert mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen und mit der Vergabe des Areals an die Bauunternehmer festzulegen.

In der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung und im Bericht und Antrag an den Grossen Stadtrat wird die vertretbare Dichte von rund 30'000 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche erwähnt werden.

## **2.3 Gestaltungsplanpflicht und erhöhter Gebäudestandard**

Es sollen nach wie vor eine Gestaltungsplanpflicht und der erhöhte Gebäudestandard gelten. Die Erhöhung der Gesamthöhe im Rahmen eines Gestaltungsplans soll jedoch nicht möglich sein und wird deshalb in den «Weiteren Bestimmungen» ausgeschlossen. Der Bonus im Rahmen des Gestaltungsplans gemäss Art. 58 Abs. 2 BZR kann nur für die Überbauungsziffer und nur für gemeinnützige Wohnungen im Rahmen von max. 5% beansprucht werden. Der Bonus für die gemeinnützigen Wohnungen wird für die effektiv genossenschaftlichen Flächen gewährt. Es ist vorgeschrieben, dass 100% der Flächen an gemeinnützige Träger abgegeben wird (Art. 46 BZR). Die zusätzliche Gewährung von 5% auf die ÜZ im Rahmen des kantonalen Energiebonus ist möglich.

## **2.4 Geschlossene Bauweise**

Es erfolgt eine Änderung der in der BZO 2013 gemachten Vorgabe der offenen Bauweise zur geschlossenen Bauweise. Die geschlossene Bauweise besagt, dass eine Bauweise mit verminderten Grenzabständen nach § 129 PBG möglich ist. Das Areal Urnerhof grenzt an das städtische Grundstück des Friedhofs Friedental (Zone für öffentliche Zwecke), private Eigentümerschaften sind nicht betroffen.

## **UHL: Studie Urnerhof - Schlussbericht**

**Objekt:**

Machbarkeitsstudie  
Areale Urnerhof und Gopplismoos, Luzern

**Auftraggeber:**

Stadt Luzern, Immobilien  
Piroska Vaszary

**Projektverfasser:**

Futurafrosch GmbH  
Kornelia Gysel  
Martina Maurer

**Zusammenarbeit:**

Andreas Geser, Landschaftsarchitekt  
Planteam GHS, Bauphysik / Akustik  
durable Planung und Beratung GmbH, Nachhaltigkeit

**Datum:**

01.12.2014

# **futurafrosch**

Zentralstrasse 47  
8003 Zürich  
T: +41 44 450 19 46  
M: info@futurafrosch.org

[www.futurafrosch.org](http://www.futurafrosch.org)





## 1. Zusammenfassung

### Inhalt

Die Machbarkeitsstudie für die Areale Urnerhof und Gopplismoos in Luzern wurde von März bis September 2014 im Auftrag der Stadt Luzern Immobilien durch das Büro Futurafrosch GmbH erstellt.

Die Stadt Luzern Immobilien beabsichtigt, das bauliche Potential auf dem städtischen Grundstück Urnerhof zu realisieren. Auf dem Grundstück, welches sich heute im Finanzvermögen befindet, soll neuer Raum für Wohnen und Arbeiten entstehen.

Erweitert wird der Betrachtungsperimeter um die Siedlung Gopplismoos. Die bestehende Siedlung der Holzbaugenossenschaft wurde im Baurecht der Stadt Luzern um 1947 erstellt, das Grundstück ist Teil des Finanzvermögens. Hier soll das Potential im Hinblick auf einen allfälligen Heimfall des Baurechts aufgezeigt werden.

Ziel des Verfahrens war eine Analyse der Areale Urnerhof und Gopplismoos und die Erarbeitung verschiedener Bebauungsszenarien unter Einbezug der neuen BZO (mit Gestaltungsplanpflicht für die betreffenden Areale) als Grundlage für zukünftige Entwicklungsschritte des Standortes. Während es sich für das Areal Urnerhof um ein Neubau-Szenario handelt, geht es beim Areal Gopplismoos in erster Linie um die Abwägung des Potentials eines möglichen Ersatzneubaus.

Als Resultat der Machbarkeitsstudie wurden einerseits qualitative Ziele erarbeitet, welche als Eckpunkte für weiterführende Verfahren dienen können und gleichzeitig der Offenheit und Weite der Aufgabenstellung gerecht werden. Andererseits werden quantitative Aussagen gemacht über realisierbare Nutzflächen und Bauvolumen.

*Zusammenfassend können drei Leitsätze als Grundlage für die weitere Entwicklung formuliert werden.*

*Ein erfolgreiches Projekt am Urnerhof muss:*

- *Potential schaffen für die Stadt Luzern*
- *Potential schaffen für die Nachbarschaft*
- *Potential schaffen für den Standort selbst*

### Dokumentation

Der vorliegende Schlussbericht dient der inhaltlichen und formellen Zusammenfassung des gesamten Prozesses. Er gilt als Erläuterung zu den grossformatigen Planunterlagen, sowie als Dokumentation der wesentlichen Diskussionen im Projektteam, kann diese jedoch nicht abschliessend und vollumfassend dokumentieren.

Für einen vollständigen Überblick sind sämtliche Unterlagen des Verfahrens zu konsultieren. Dazu zählen die Planunterlagen der Zwischenpräsentationen und der Schlusspräsentation sowie die Arbeitsmodelle. Zusätzlich liegen zu den Themen Lärm und Nachhaltigkeit die vertiefenden Berichte der beigezogenen Fachexperten vor.

Ein Verzeichnis der Unterlagen findet sich im Anhang.

## 2. Überblick

### 2.1 Aufgabenstellung

Für den ganzen Perimeter sollen die Rahmenbedingungen einer Projektentwicklung im Hinblick auf ein 2000W-taugliches Quartier, eine 2000W-taugliche Stadt geprüft werden.

Für das Areal Urnerhof handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des Areals als Wohnstandort.

Das Areal ist weitgehend unbebaut. Nebst dem bestehenden Gebäude Friedentalstrasse 42, genutzt als Wohn- und Dienstleistungsflächen, ist die mächtige Scheune des ehemaligen Urnerhofs erhalten und teilweise als Künstlerateliers umgenutzt. Darüber hinaus wird das Areal als Kleingartenkolonie aktiv bewirtschaftet. Trotz teilweise identitätsstiftenden Chatakters sind die bestehenden Bauten nicht zwingend zu erhalten.

Für die Bebauung des Areals ist die Zielformulierung von 50% gemeinnützigem und 50% privatem Wohnungsbau nachzuweisen und zu überprüfen.

Das Areal Gopplismoos wird im Sinn einer Potentialstudie für einen Ersatzneubau in den Betrachtungsperimeter mit eingeschlossen. Das Grundstück ist heute unternutzt, die bestehende Bebauung ist stark sanierungsbedürftig. Das Grundstück ist derzeit im Baurecht vergeben, im Sinn einer Portfoliobereinigung soll geprüft werden, welches Potential sich aus einem allfälligen Heimfall und/oder Ersatzneubau ergeben könnte.



### 2.2 Ausgangslage

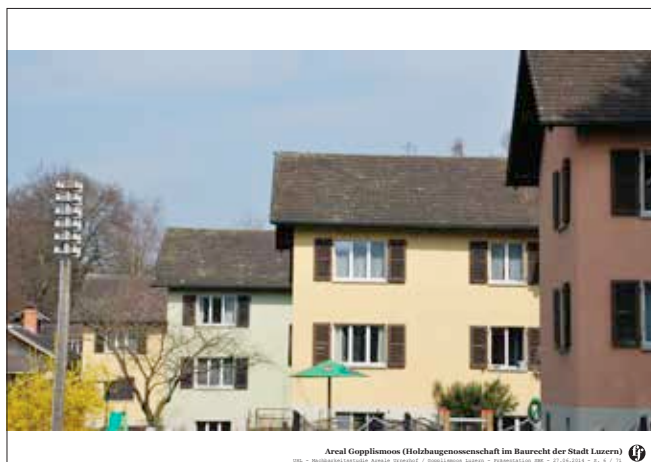
Die Grundstücke sind geprägt durch die verschiedenen angrenzenden Landschaftsräume. Die Lage in der durchgrünten Nachbarschaft ist attraktiv, wenn auch durch die Verkehrsinfrastruktur zeitweilig stark belastet. Trotz grosser Nähe zur Innenstadt von Luzern ist der Bezug zum Zentrum heute unterdurchschnittlich. Dank der relativen Randlage ist der Standort vorallem für den regionalen Individualverkehr gut erschlossen.

Eine Entwicklung der Areale kann den Standort als Wohn- und Arbeitsort stärken und eine Verdichtung nach Innen ermöglichen. Für eine hochwertige Entwicklung sind insbesondere das grosse Verkehrsaufkommen auf den Ausfallstrassen und die starke Lärmbelastung eine nicht unbeachtliche Erschwerung.

Das Quartier ist heute praktisch ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten. Für eine Einbindung in die städtische Entwicklung ist der Quartiersversorgung und Infrastruktur des öffentlichen Lebens besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

*Die Projektentwicklung für die Areale an der Sedelstrasse will:*

- den Lebensmittelpunkt im Quartier ermöglichen
- den Bezug zur Stadt sicherstellen
- die Nachbarschaft zur Natur thematisieren





## 2.5 Resultat

Als Resultat des Verfahrens stehen zwei Projektstrategien im Fokus:

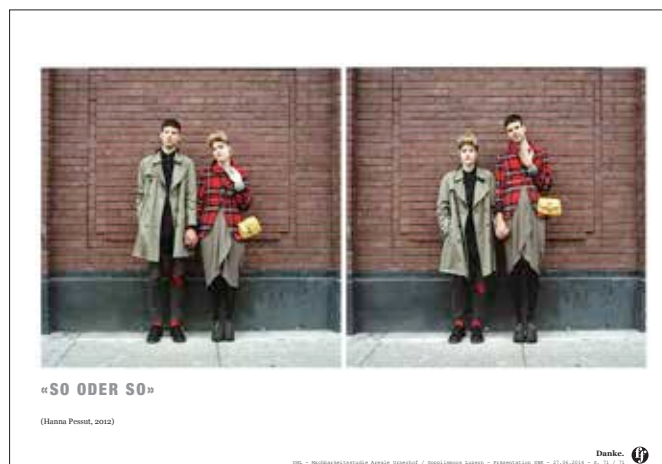
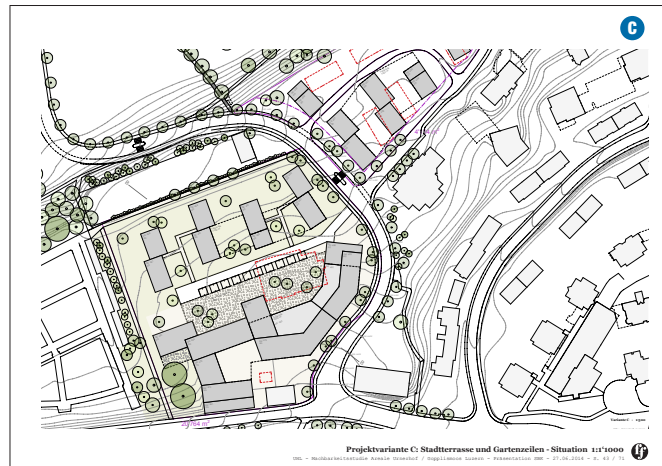
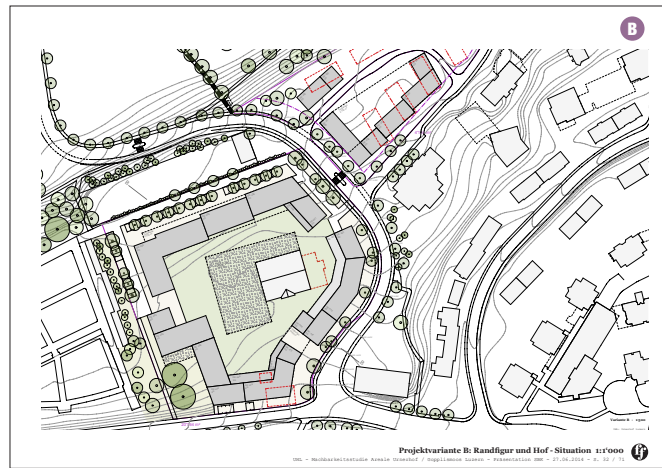
- Die Strategie B «Randfigur und Hof» bildet allseitig eine scharfe Grenze gegenüber der Nachbarschaft und konzentriert den Freiraum in Innern des Areals in Form eines gemeinschaftlichen Hofes.
- Die Strategie C «Stadterrasse und Gartenzeilen» geht von zwei unterschiedlichen Haltungen aus. Während gegenüber des Stadtkörpers mit einer geschlossenen Überbauung ein urbaner Ausdruck erzeugt wird, erzeugen die Zeilenbauten gegenüber des Friedhofs das Bild eines durchgrünt Wohnquartiers.

So sehr sich die beiden Varianten typologisch unterscheiden, verfolgen sie baurechtlich die gleiche übergeordnete Haltung. Die maximale Ausschöpfung der gültigen Zonenvorschriften wird angestrebt:

- Die verfügbare ÜZ wird vollständig ausgeschöpft. Darin eingeschlossen sind auch Boni im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht und für Gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Bonus für energieeffiziente Projekte wird im Sinn eines späteren Projektierungsspielraums noch nicht eingerechnet.
- Für eine gute städtebauliche Einordnung treten die Bauten zur Sedelstrasse und zur Friedentalstrasse fünfgeschossig in Erscheinung. Hofseitig wird dadurch die maximale Gebäudehöhe von 21m ausgeschöpft. Die rechtliche Grundlage dafür ist im weiteren Prozess zu schaffen.
- Gegenüber den beiden Friedhöfen ist eine städtebaulich präzise und gleichzeitig rücksichtsvolle Bebauung angedacht. Die Bauten treten nur drei- bis viergeschossig in Erscheinung.

Es hat sich im Rahmen der Studie gezeigt, dass für die gewünschte Aufteilung auf verschiedene Baukörper - oder sogar einer Abarzellierung - ein Spielraum gewährt werden muss. Die Schritte können unabhängig von einem Projekt nur unzureichend bzw. mit ungenügender Qualitätssicherung für das Gesamtareal vorweggenommen werden.

Auf Grund der zahlreichen Rahmenbedingungen kann letztlich der typologische Nachweis ohne spezifisches Projekt nicht erbracht werden. Die Abhängigkeiten von Topographie, Arealerschliessung, Stadtraum und hochwertiger Nachbarschaft erfordern eine komplexere Abstimmung der Tatsachen und eine schrittweise Qualitätssicherung im weiteren Projektierungsverlauf.





### 3. Fazit

#### 3.1 Empfehlungen Futurafrosch GmbH

Das Areal Urnerhof verspricht - gerade auch auf Grund der komplexen Rahmenbedingungen - grosses Potential zur Umsetzung eines zukunftsfähigen, reichhaltigen Quartierteils. Die Entwicklung des Areal Gopplismoos kann dabei unterstützend wirken. An diesem Standort kann eine Verdichtung des Stadtkörpers nach innen erfolgen, mit der Chance auf Mehrwert für Luzern in vielerlei Hinsicht.

Auf Grund der komplexen Anforderungen kann jedoch nicht von einem standardisierten Entwicklungsprozess ausgegangen werden. Der kritische Pfad führt zwingendermassen über eine behutsame Entwicklung und sorgfältige Qualitätssicherung. Nur so können sich die Massnahmen gegenseitig befruchten und ihre volle Wirkung entfalten.

*Im Sinn von drei Leitsätzen fassen wir die Inhalte wie folgt zusammen. Das Projekt soll:*

##### *Potential schaffen für die Stadt*

- Volumetrische und funktionale Anbindung an den Stadtkörper sicherstellen.
- Dank Orten mit öffentlichem Charakter und punktuell städtischen Räumen den Urnerhof auch für Nutzerinnen und Nutzer von ausserhalb attraktiv gestalten.
- In der Kombination von baulicher Dichte und landschaftlicher Weite eine durchgrünte Urbanität entwickeln.

##### *Potential schaffen für die Nachbarschaft*

- Adressen entlang der Strassen geben dem Quartier ein Gesicht und machen aus der Überlandstrasse eine städtische Achse.
- Die mehrfache Durchmischung der Zielgruppe (Alter, Einkommen, Kultur, Aufenthaltsdauer) macht den Urnerhof zu einem lebhaften, aktiv genutzten Quartier zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten.
- Ein angemessener Anteil von Nicht-Wohn-Nutzungen muss zwingend vorhanden sein und garantiert für Standortqualität.

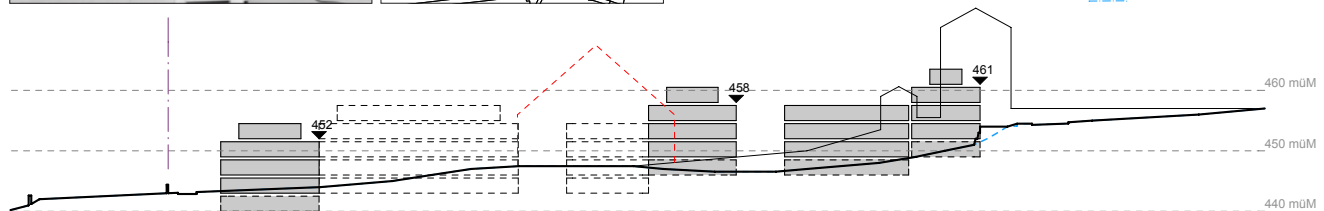
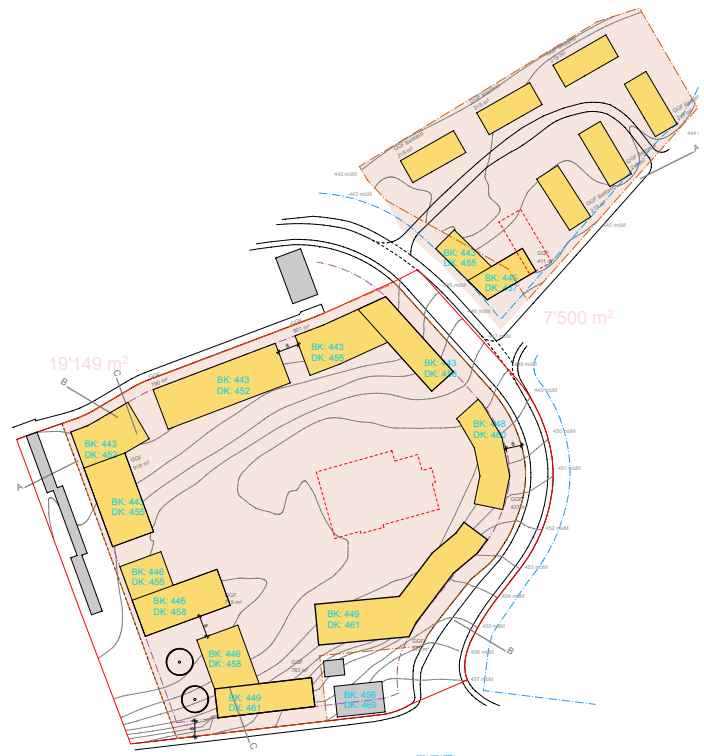
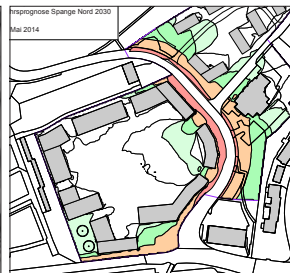
##### *Potential schaffen für den Standort*

- Attraktive Orte im Stadtraum und hochwertige Gestaltung der Bauten bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Vielfältige Raumangebote für Arbeit und Freizeit halten den Lebensmittelpunkt lokal und stärken die Identifikation mit dem Ort.
- Ein differenziertes Angebot an verschiedenen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen sichert die Durchmischung langfristig.

### 5.1.2 Projektvariante B-III: Randfigur und Hof

ÜZ ca. 28.75% (Urnerhof)  
ca. 23% (Gopplismoos, vergrößerter Perimeter)  
Höhe 3 Vollgeschosse + Attika

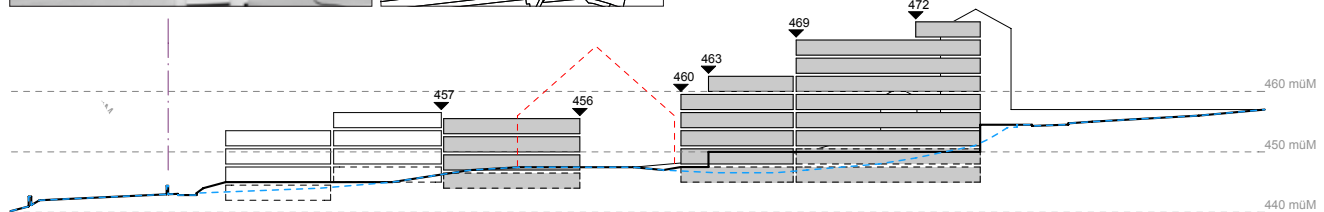
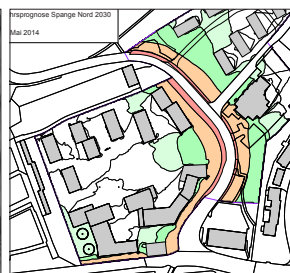
- Typologisch möglich
- Räumlicher Bezug strassenseitig zu niedrig
- Baulicher Lärmschutz durch abgewandte Lüftung der Wohnräume



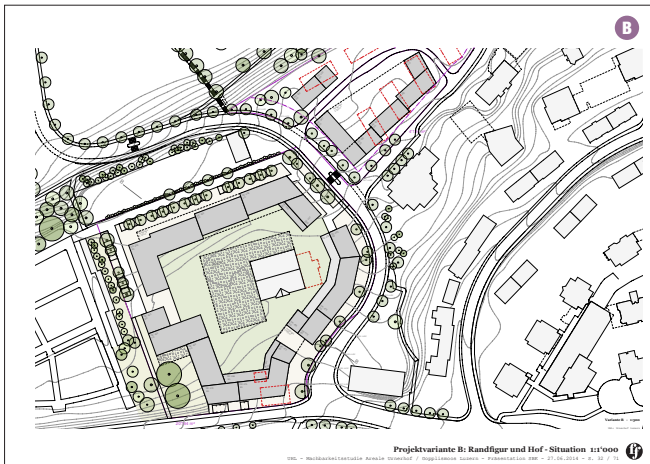
### 5.1.3 Projektvariante C-IV: Stadtterrasse und Gartenzeilen

ÜZ ca. 28.75% (Urnerhof)  
ca. 23% (Gopplismoos, Bestand)  
Höhe 3 - 7 Vollgeschosse, je nach Lage

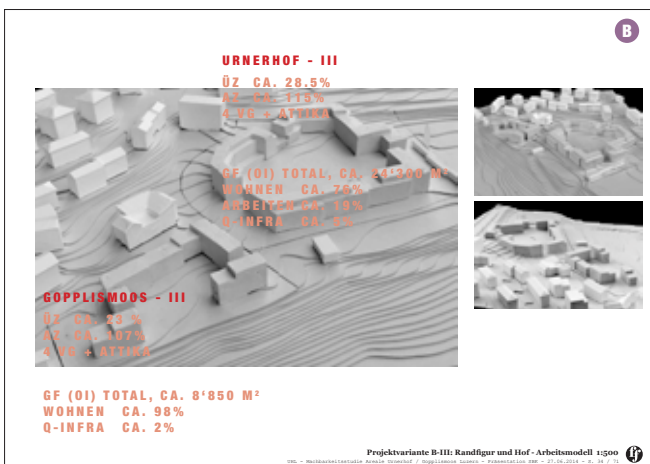
- Typologisch möglich
- Räumlicher Bezug strassenseitig angemessen
- Baulicher Lärmschutz durch abgewandte Lüftung der Wohnräume



## 5.2 Projektvarianten - Stufe 2



### 5.2.1 Projektvariante B-III und B-IV: Randfigur und Hof



#### Projektvariante B-III

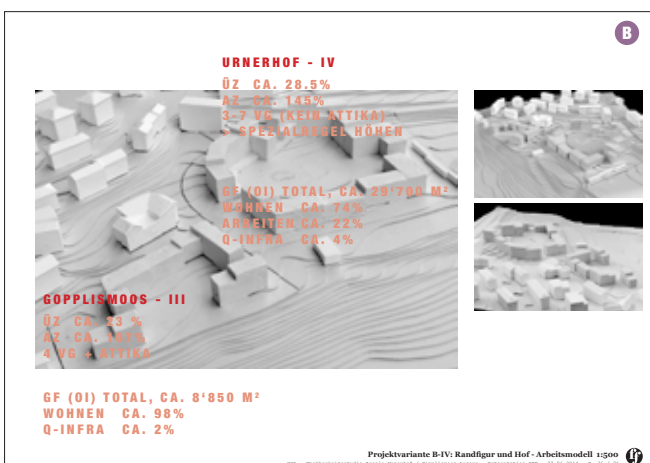
mit Gestaltungsplan  
 4 Vollgeschosse plus Attika

Urnerhof:

ÜZ ca. 28.5%  
 AZ ca. 115%  
 GF (oi) ca. 24'300 m<sup>2</sup>

Gopplismoos

ÜZ ca. 23%  
 AZ ca. 107%  
 GF (oi) ca. 8'850 m<sup>2</sup>



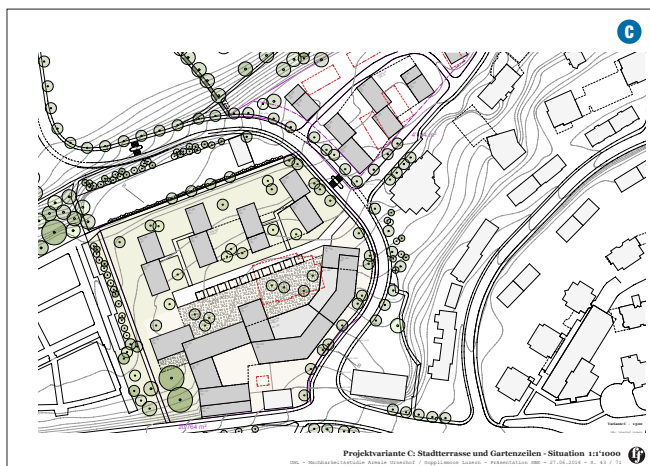
#### Projektvariante B-IV

mit Gestaltungsplan und Umzonierung  
 3-7 Vollgeschosse je nach Lage

Urnerhof:

ÜZ ca. 28.5%  
 AZ ca. 145%  
 GF (oi) ca. 29'700 m<sup>2</sup>

## 5.2.2 Projektvariante C-III und C-IV: Stadterrasse und Gartenzeilen



### Projektvariante C-III

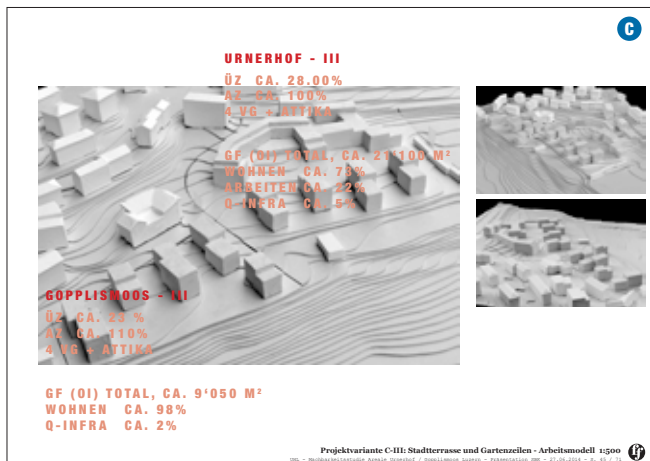
mit Gestaltungsplan  
4 Vollgeschosse plus Attika

Urnerhof:

ÜZ ca. 28.0%  
AZ ca. 100%  
GF (oi) ca. 21'100 m<sup>2</sup>

Gopplismoos

ÜZ ca. 23%  
AZ ca. 110%  
GF (oi) ca. 9'050 m<sup>2</sup>

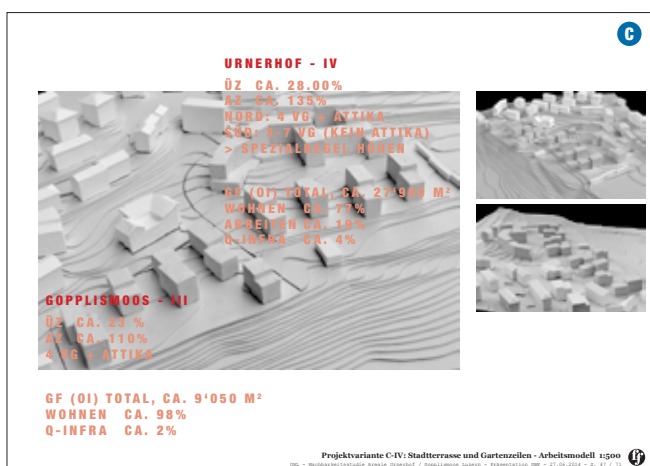


### Projektvariante C-IV

mit Gestaltungsplan und Umzonierung  
3-7 Vollgeschosse je nach Lage

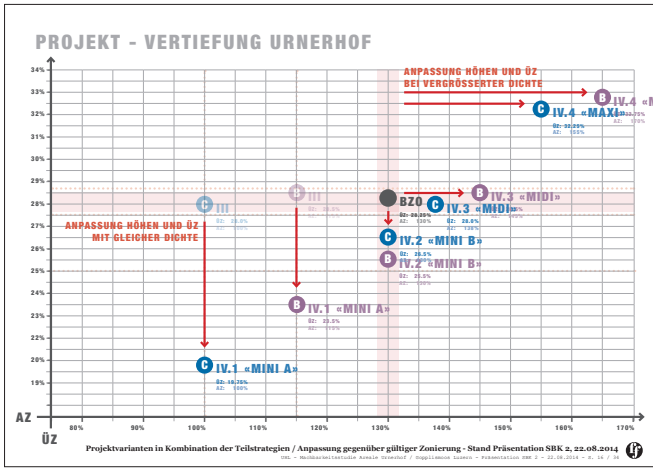
Urnerhof:

ÜZ ca. 28.0%  
AZ ca. 135%  
GF (oi) ca. 27'900 m<sup>2</sup>









### 5.3 Projektvarianten - Stufe 3 Vertiefung Areal Urnerhof

Die breite Auslegeordnung der Vertiefungsstudie zeigt eine Gegenüberstellung möglicher baulicher Dichte, Etappierung und Aufteilung des Areals in Baulose in Abhängigkeit der gewählten Strategie.

In vier Untervarianten werden inhaltliche Rückschlüsse und ihre unterschiedlichen Vor- und Nachteile gegenübergestellt. Diese werden auf den folgenden Seiten detailliert zusammengefasst.

Abschliessend wird die Variante IV.3 «MIDI» sowohl von den Projektverfassern, der Auftraggeberin als auch der Stadtbildkommission übereinstimmend zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

## PROJEKT - VERTIEFUNG URNERHOF

### BZO

Dichte gemäss BZO, kalkulatorischer Wert inkl. Gestaltungsplan

Höhen: 4 VG + Attika

### III

Dichte gemäss BZO, planerischer Wert inkl. Gestaltungsplan

Höhen: 4 VG + Attika

### IV.1

«MINI A»

Dichte orientiert sich an Vergleichsprojekt gemäss BZO (Var. III)

Höhen: wie B-IV.3

### IV.2

«MINI B»

Dichte orientiert sich an kalkulatorischer Dichte gemäss BZO

Höhen: wie B-IV.3

### IV.3

«MIDI»

Dichte orientiert sich an ÜZ gemäss BZO und Höhedef. Studie

Höhen: Spezial 3-7 VG (o. Attika)

### IV.4

«MAXI»

Dichte auf Basis Umzonierung zu ???

Höhen: wie B-IV.3

**B**

<b>ÜZ: 28.25%</b> <b>AZ: 130%</b> GF: 26'900 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 78% ARBEITEN: 22%	<b>ÜZ: 28.5%</b> <b>AZ: 115%</b> GF: 24'300 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 76% ARBEITEN: 24%	<b>ÜZ: 23.5%</b> <b>AZ: 115%</b> GF: 23'500 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 68% ARBEITEN: 32%	<b>ÜZ: 25.5%</b> <b>AZ: 130%</b> GF: 27'000 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 72% ARBEITEN: 28%	<b>ÜZ: 28.5%</b> <b>AZ: 145%</b> GF: 29'700 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 74% ARBEITEN: 26%	<b>ÜZ: 32.75%</b> <b>AZ: 170%</b> GF: 35'700 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 78% ARBEITEN: 22%
---	--	--	--	--	---

**C**

<b>ÜZ: 28.25%</b> <b>AZ: 130%</b> GF: 26'900 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 78% ARBEITEN: 22%	<b>ÜZ: 28.0%</b> <b>AZ: 100%</b> GF: 21'100 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 73% ARBEITEN: 27%	<b>ÜZ: 19.75%</b> <b>AZ: 100%</b> GF: 20'800 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 69% ARBEITEN: 31%	<b>ÜZ: 26.5%</b> <b>AZ: 130%</b> GF: 27'000 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 76% ARBEITEN: 24%	<b>ÜZ: 28.0%</b> <b>AZ: 138%</b> GF: 28'800 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 76% ARBEITEN: 24%	<b>ÜZ: 32.25%</b> <b>AZ: 155%</b> GF: 32'500 M <sup>2</sup> OBERIRDISCH, TOTAL WOHNEN: 78% ARBEITEN: 22%
---	--	---	--	--	---

STAND 27.06.14

STAND 27.06.14

Projektvarianten in Kombination der Teilstrategien - Stand Präsentation SBK 2, 22.08.2014

UHL - Machbarkeitsstudie Areal Urnerhof / Gopplismoos Luzern - Präsentation SBK 2 - 22.08.2014 - S. 33 / 34





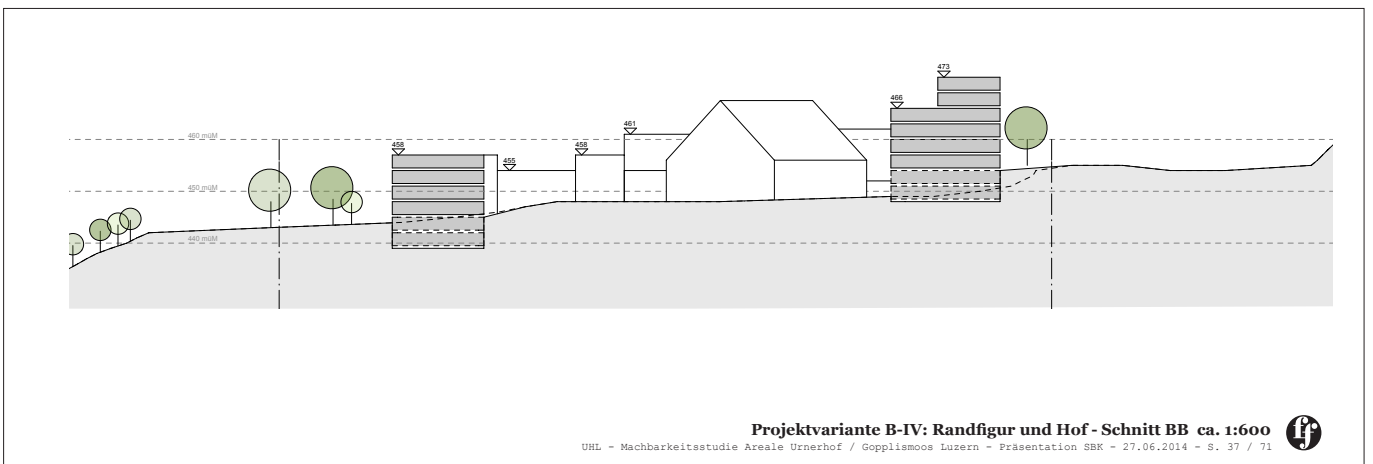
AKTIV GENUTZTER FREIRAUM



HOCHWERTIGER STRASSENRAUM



FRIEDHOF UND STADTKANTE



### 7.3 Projektvariante C-IV.3 im Detail: Stadterrasse und Gartenzeilen

#### Bauliche Dichte

ÜZ ca. 28.0%

AZ ca. 138%

GF (oi) ca. 28'800 m<sup>2</sup>

davon:

Wohnen 76%

Arbeiten 24%

#### Parkplätze und Erschliessung

soll gemäss PPV ca. 250 (min) bis 370 (max) Stk  
Projekt, inkl. Reduktion ca. 145 Stk

Achtung: Rahmenbedingungen für die Reduktion sind zu definieren!

Die Zufahrt auf das Areal erfolgt an der Sedelstrasse, an der gleichen Stelle wie bei Strategie B. Die Pflichtparkplätze werden in zwei Einstellhallen angeordnet, die Einfahrt erfolgt möglichst nah an der Sedelstrasse. Die südliche Einstellhalle tritt auf Grund der Hanglage teilweise als Terrasse in Erscheinung.

Eine neue Quartierstrasse mit Besucherparkplätzen führt von der Kreuzung in die Tiefe des Grundstücks. Während die Zeilenbauten von der Quartierstrasse aus über Fusswege angebunden werden, liegen die Haupteingänge der grösseren Bauten entlang der Sedel- und Friedentalstrasse.

#### Friedhof

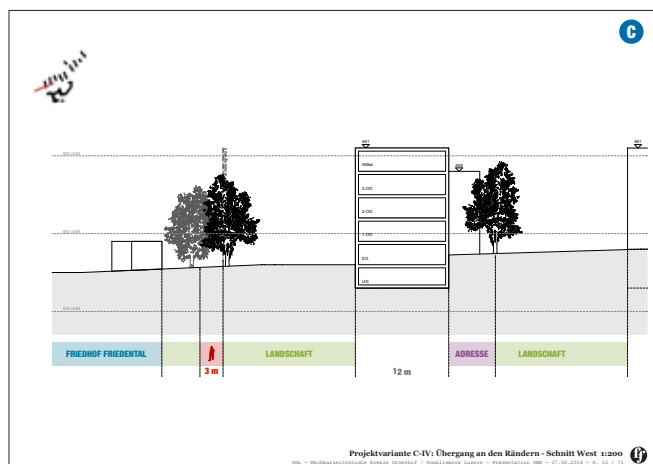
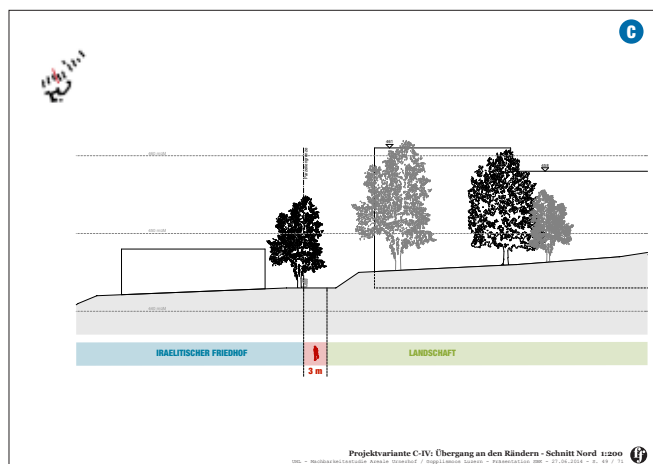
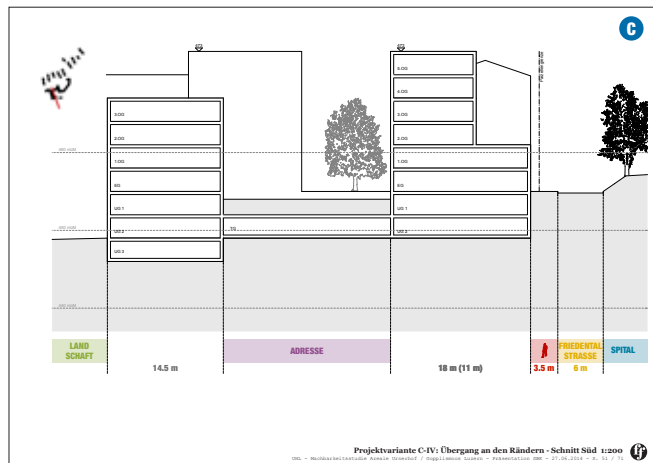
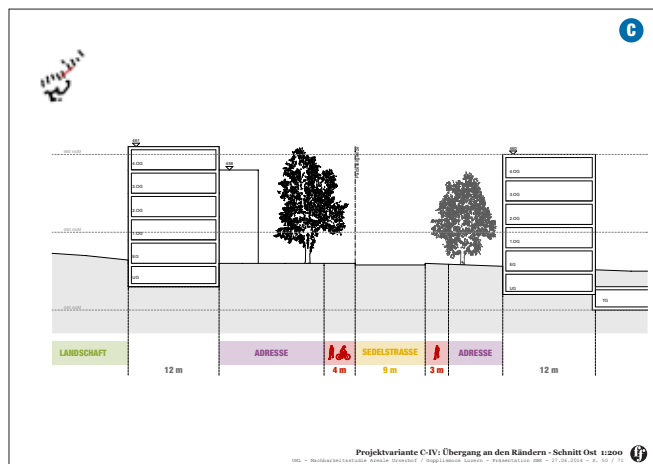
Gegenüber dem Israelitischen Friedhof treten die Zeilenbauten zurückhaltend in Erscheinung. Der Übergang wird durch landschaftliche Elemente gestaltet.

Eine geringfügige Aufschüttung im Rahmen der natürlichen Höhendifferenz trennt die Privatgärten der Zeilenbauten von der Friedhofsnutzung und erzeugt eine natürliche Distanz.

#### Besonderes Potential

Die unterschiedlichen Bautypen erzeugen eine Staffelung des Landschaftsraumes. Strassenseitig können Platzräume attraktive Aufenthaltsorte und Gewerbeadressen an der Südfassade schaffen, im rückwärtigen Bereich entstehen terrassenähnliche Strukturen für Quartiernutzung und funktionale Aussenräume. Die Wohnnutzung in den Obergeschossen profitiert von einer maximalen Weitsicht in richtung Rotsee. Die Zeilenbauten bieten eine klassische durchgrünte Wohnlage.

Die Liegenschaft Friedentalstrasse 42 geniesst Bestandeschutz. Sie dient den dahinerliegenden Bauten als Lärmschutzmassnahme und dem ganzen Urnerhof als vertraute Adresse und Integration.





HOCHWERTIGER STRASSENRAUM



TREFFPUNKT, IDENTITÄTSTRÄGER UND UMSCHLAGPLATZ



DEUTLICHE STADTKANTE UND FLIESSENDER LÄNDLICHES RAUM

