



## **Entwicklungskonzept LuzernSüd Vertiefungsgebiet I – städtebauliche Richtlinien**

**(Teilbereich Artikel 20 BZR Kriens)**



**Auftraggeber** Gemeindeverband LuzernPlus  
Thomas Glatthard (Gebietsmanager LuzernSüd)  
  
Riedmattstrasse 14  
6031 Ebikon

**Verfasser** Städtebau / Federführung  
Ernst Niklaus Fausch Architekten eth/sia gmbh  
Feldstrasse 133 | CH-8004 Zürich  
t: 0041 (0)43 500 10 40 | f: 0041 (0)43 500 10 49  
info@enf.ch\_www.enf.ch

Ursina Fausch | Lena Feldhahn | Anne Brandl

Freiraumplanung  
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten BSLA  
Vulkanstrasse 120 | CH-8048 Zürich  
t: 0041 (0)43 336 60 70 | f: 0041 (0)43 336 60 80  
info@schweingruberzulauf.ch  
www.schweingruberzulauf.ch

Lukas Schweingruber | Sandra Schlosser

Verkehrsplanung  
Bürokobi GmbH  
Bärenstutz 11K | 3110 Münsingen  
t: 0041 (0)31 721 96 39  
kobi.fritz@bluewin.ch

Fritz Kobi

© 2013 enf

**weitere Beteiligte** Andreas Wirth, Steuerungsgruppe LuzernSüd  
Matthias Senn, Gemeindeammann Kriens  
Urs Muff, Gemeinde Kriens  
Jürg Rehsteiner, Stadt Luzern  
Markus Bachmann, Gemeinde Horw  
Roger Michelin, Ortsplaner Kriens  
Monika Jauch-Stolz, Beirat Städtebau LuzernSüd  
Pierre Feddersen, Beirat Städtebau LuzernSüd  
Tomaso Zanoni, Beirat Städtebau LuzernSüd  
Armando Meletta, Beirat Städtebau LuzernSüd  
Ernst Schmid, Gesamtverkehrskordinator vif  
Richard Blättler, Fachstelle Verkehr Kriens

11.11.2013



## Teil 1 | Einleitung

- 7 I | **Ausgangslage**
- 1. Auftrag und Zielsetzung
  - 2. Grundlagen

## Teil 2 | Planungsvorschriften

- 8 II | **Allgemeine Bestimmungen**
- 3. Geltungsbereich
  - 4. Zweck
- 8 III | **Bebauung**
- 5. Baubereiche
  - 6. Mantelbaulinie
  - 7. Pflichtbaulinie
  - 8. Gebäudehöhen
- 9 IV | **Nutzung**
- 9. Nutzungsart
  - 10. spezielle Nutzungen
  - 11. Nutzungsvorschriften
- 11 V | **Dichte**
- 12. Allgemeine Festlegungen Dichte
  - 13. Vorgaben für Bereiche mit Hochpunkten und Hochhäusern
- 11 VI | **Grün- und Freiräume**
- 14. Allgemeine Gestaltungskonzepte
  - 15. Südallee
  - 16. Autobahnpark
  - 17. Freiraumverbindungen
  - 18. Anbindung Promenade
  - 19. Vorzonen Südallee
- 12 VII | **Verkehr**
- 20. Öffentlicher Verkehr
  - 21. Langsamverkehr
  - 22. motorisierter Individualverkehr
  - 23. Erschlussbereiche
  - 24. Parkierung
  - 25. Veloabstellplätze
- 13 VIII | **Umwelt / Sicherheit**
- 26. Energie-Standard
  - 27. Lärmschutz
  - 28. Sicherheit

## Teil 1 | Einleitung



Luzern Süd, Bild-Quelle: Marco Rupp, ecoptima (2010)

### I | Ausgangslage

#### 1. Auftrag und Zielsetzungen

Für den definierten Bearbeitungsperimeter gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Bearbeitungsperimeter gemäss Plan
- Projekt und Lage der Verkehrsspanne Süd sind nach wie vor gültig und in die Überarbeitungen mit einzubeziehen

Zielsetzungen und Arbeitsschwerpunkte gemäss Auftragsbescrieb Monika Jauch-Stolz vom 3. Juni 2013:

- Präzisierung der Lage der Baubereiche, Erschliessungsbereiche und Freiraumverbindungen
- Kriterien der Bebauungshöhen
- generelle Nutzungsverteilung
- Anforderungen an Erschliessung und Freiräume (SüdAllee, Promenade, Freiraum- und Erschliessungsverbindungen)

#### 2. Grundlagen

Grundlagen für die Bearbeitung bilden:

- Leitbild LuzernSüd vom Dezember 2010
- Resultat Team enf Studienauftrag LuzernSüd vom Januar 2013
- Entwicklungskonzept LuzernSüd vom September 2013
- bestehende Planungen und Projekte

## Teil 2 | Planungsvorschriften

### II Allgemeine Bestimmungen

#### 3. Geltungsbereich

- Die städtebaulichen Richtlinien LuzernSüd, Vertiefungsgebiet I (Teilbereich Artikel 20 BZR Kriens), bestehen aus dem Richtlinienplan, dem Illustrationsplan und den Planungsvorschriften mit Erläuterungen.
- Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und Planungsvorschriften sind allgemein verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie die Erläuterungen mit Prinzipskizzen bzw. Referenzbilder sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben orientierend.

#### 4. Zweck

Die städtebaulichen Richtlinien LuzernSüd bezwecken die Entwicklung und Transformation des benannten Vertiefungsgebietes der Gemeinde Kriens in den Stadtteil LuzernSüd. Neben der Regelung der Erschliessung und den Grundsätzen der Bebauung sind folgende Ziele besonders zu beachten:

- Transformation in eine städtische Struktur mit wertvollen öffentlichen Freiräumen und einer verträglichen Nutzungsmischung;
- Transformation in ein Stadtgebiet mit einer eigenen stadträumlichen Identität;
- flexible Nutzungszuweisung in angemessener Dichte;
- zweckmässige Verkehrserschliessung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im übergeordneten Netz;
- Gewährleistung einer etappierbaren Umsetzung.

### III Bebauung

#### 5. Baubereiche

- Die Gebäude sind nur innerhalb der mit Mantelbaulinien, Pflichtbaulinien und Anstosslinien festgelegten Baubereiche zulässig. Diese bestimmen die maximale Ausdehnung der Bauten sowohl ober- wie auch unterirdisch.
- Innerhalb der Baubereiche gelten keine weiteren Abstände. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Brandschutzvorschriften.
- Ein Versprung der Baubereiche zu den Freiraumkanten von mindestens 10 m ist vorzusehen. Die genauen Spielregeln zu den Erschliessungs- und Freiraumkanten werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren und/oder Konkurrenzverfahren festgelegt.
- Die Gebäude haben ihre Adresse zur SüdAllee auszubilden und sich dem SüdAllee-Niveau anzupassen.

#### 6. Mantelbaulinie

- Innerhalb der Baufelder 2 bis 17 sind die Hochbauten weitgehend an die Mantelbaulinien zu stellen.

#### 7. Pflichtbaulinie

- Mit den ausgeschiedenen Pflichtbaulinien werden die Stadtkanten zur SüdAllee und zur Promenade gebildet.
- Entlang der SüdAllee müssen mindestens 60% der Gebäudelänge an die Pflichtbaulinie stossen, Rücksprünge im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sind erlaubt.
- Entlang der Promenade und in den Baubereichen 4, 5 und 18 wird auf die komplexere Geometrie der Baubereiche Rücksicht genommen: Die Gebäude müssen mindestens mit einer Ecke an die Pflichtbaulinie stossen.

#### 8. Gebäudehöhen

- Innerhalb der Baubereiche ist eine Maximalgebäudehöhe von 24m zulässig. Bezugnehmende Höhe ist jeweils der Anschluss an die SüdAllee bzw. an die Promenade. Für Gebäude innerhalb der Baubereiche ohne Adresse zu SüdAllee oder Promenade ist das gewachsene Terrain massgebend.

## Teil 2 | Planungsvorschriften

- In den speziell gekennzeichneten Bereichen sind städtebauliche Hochpunkte von maximal 45m erlaubt.
- In den speziell gekennzeichneten Bereichen sind Hochhäuser von maximal 60m erlaubt.
- Für die Baubereiche 11 und 12 (Areal Mattenhof I) sowie für den Baubereich 10 (Areal Sternmatt) gelten die Höhenvorgaben gemäss Gestaltungsplan und BZR Kriens.
- Es gilt eine Minimalgebäudehöhe von 7m zur Südallee.
- Entlang der Südallee ist zu empfehlen, das Erdgeschoss mit 4m auszubilden.
- Entlang der Promenade ist zu empfehlen, das erste Obergeschoss ab 4m auszubilden.

### IV Nutzung

#### 9. Nutzungsart

Das Stadtquartier soll in ein urbanes, durchmischtes Gebiet transformiert werden. Wohnnutzungen sind erwünscht. Für Gewerbebetriebe sind folgende Vorgaben zu empfehlen:

- Erlaubt sind nicht oder nur mässig störende Betriebe und Dienstleistungsunternehmen.
- Nicht zulässig sind Einkaufs- und Fachmarktzentren gemäss PBG.

#### 10. spezielle Nutzungen

- Innerhalb der Baubereiche 1, 3 und 4 sind spezielle Nutzungen wie z.B. Musik-, Tanz-, Theaterstätten, Ausbildungsstätten oder sonstige soziale und/oder kulturelle Angebote erwünscht.
- Die gekennzeichneten Baubereiche zeigen mögliche zukünftige Schulstandorte bei entsprechendem Bedarf.

#### 11. Nutzungsvorschriften

Ziel ist, ein urbanes, gemischtes Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen zu bilden und eine rasche Transformation zu ermöglichen.

Für die nachstehende Baubereiche **1 bis 12 im Gebiet Nidfeld Ost** sind folgende Nutzungsvorschriften zu empfehlen:

| Nr. | Wohnen   | Arbeiten  | Besonderes                                    |
|-----|----------|-----------|---|
| 1.  | 0 - 30%  | /         | spezielle Nutzungen                           |
| 2.  | 40 - 80% | 20 - 60%  | Option Schulstandort                          |
| 3.  | /        | /         | Südpol, spezielle Nutzung                     |
| 4.  | 0 - 30%  | /         | Musikhochschule, Wohnen in Verbindung mit MHS |
| 5.  | 40 - 80% | 20 - 60%  | Option Schulstandort                          |
| 6.  | 40 - 80% | 20 - 60%  | Option Schulstandort                          |
| 7.  | 40 - 80% | 20 - 60%  | /   |
| 8.  | 40 - 80% | 20 - 60%  | /   |
| 9.  | 40 - 80% | 20 - 60%  | Vorgaben gem. GP                              |
| 10. | 0 - 30%  | 70 - 100% | Vorgaben gem. GP                              |
| 11. | 0 - 30%  | 70 - 100% | Vorgaben gem. GP                              |

## Teil 2 | Planungsvorschriften

| Nr. | Wohnen  | Arbeiten  | Besonderes       |
|-----|---------|-----------|------------------|
| 12. | 0 - 30% | 70 - 100% | Vorgaben gem. GP |

- Entlang der SüdAllee ist Wohnen ab 4m Fassadenhöhe möglich.
- Publikumsorientierte Erdgeschosse sind entlang der SüdAllee anzuordnen.
- Entlang der Promenade ist Wohnen in den Erdgeschossen möglich.
- Eine Zugänglichkeit der Bauten zur Promenade ist zu gewährleisten.
- Optionale Schulstandorte haben ihre Adresse zur Promenade auszubilden.

Für die nachstehenden Baubereiche **13 bis 18 im Gebiet Nidfeld Südwest** sind folgende Nutzungsvorschriften zu empfehlen:

| Nr. | Wohnen   | Arbeiten  | Besonderes                                 |
|-----|----------|-----------|--|
| 13. | 0 - 30%  | 70 - 100% | /  |
| 14. | 40 - 80% | 20 - 60%  | /  |
| 15. | 40 - 80% | 20 - 60%  | /  |
| 16. | 40 - 80% | 20 - 60%  | /  |
| 17. | 40 - 80% | 20 - 60%  | Option Schulstandort an Freiraumverbindung |
| 18. | 20 - 60% | 40 - 80%  | Lärmschutz ist zu beachten                 |

- Entlang der SüdAllee ist Wohnen ab 4m Fassadenhöhe möglich.
- Rücksprünge in den Erdgeschossen sind möglich.
- Rücksprünge in den Erdgeschossen bei Zugängen direkt von der SüdAllee sind verpflichtend.
- Publikumsorientierte Erdgeschosse sind entlang der SüdAllee anzuordnen.
- Den erhöhten Lärmschutzanforderungen (Autobahn) ist Rechnung zu tragen.

Für die nachstehende Baubereiche **19 bis 20 im Gebiet Nidfeld Nordwest** sind folgende Nutzungsvorschriften zu empfehlen:

| Nr. | Wohnen   | Arbeiten  | Besonderes                 |
|-----|----------|-----------|----------------------------|
| 19. | 0 - 30 % | 70 - 100% | Lärmschutz ist zu beachten |
| 20. | 20 - 80% | 20 - 80%  | Lärmschutz ist zu beachten |

- Entlang der SüdAllee ist Wohnen ab 4m Fassadenhöhe möglich.
- Publikumsorientierte Erdgeschosse sind entlang der SüdAllee anzuordnen.
- Eine differenzierte Gebäudeabwicklung (Rücksprünge, Staffelungen) zum Autobahnpark ist anzustreben.
- Die Freiräume innerhalb der Baubereiche folgen den Regeln des Freiraumkonzeptes Autobahnpark.
- Den erhöhten Lärmschutzanforderungen (Autobahn) ist Rechnung zu tragen.

### V Dichte

#### 12. Allgemeine Festlegungen Dichte

- Für die Umzonung in ein Mischgebiet ist eine Definition der Ausnützung zu empfehlen. Für das bearbeitete Vertiefungsgebiet gilt eine Ausnützungsziffer von 2.2.
- Diese Vorgabe bezieht sich auf das gesamte Areal, abzüglich der benötigten Flächen für die SüdAllee sowie für ausgeschiedenen öffentlichen Strassen. Das heisst, dass innerhalb der Baubereiche die Dichte über den Richtwert 2.2 steigen kann, da die anrechenbare Grundstücksfläche auch die Erschliessungsbereiche und Freiraumverbindungen mit einbezieht.
- Bei allfälligen weiteren Ausscheidungen von öffentlichen Strassen und Wegen innerhalb der Erschliessungsbereiche werden diese von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen.

#### 13. Vorgaben für Bereiche mit Hochpunkten und Hochhäusern

- In den ausgewiesenen Bereichen für Hochpunkte bis 45m und Hochhäuser bis 60m ist eine maximale Grundfläche der Bauten zu definieren, um eine Barrierewirkung zur SüdAllee bzw. zur Promenade zu vermeiden.
- Die genaue Festlegung der maximalen Grundfläche ist je Baubereich im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und/oder Konkurrenzverfahren zu definieren.

### VI Grün- und Freiräume

#### 14. Allgemeine Gestaltungskonzepte

Für die einzelnen Grün- und Freiräume sind übergeordnete Gestaltungskonzepte notwendig. Diese müssen spätestens mit der Baueingabe von Neubauten in einem angrenzenden Baubereich vorgelegt werden.

#### 15. SüdAllee

Für die Umgestaltung der Arsenal-/Nidfeldstrasse in die SüdAllee ist ein Verkehrs-, Betriebs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Es zeigt die Potenziale für den öffentlichen und den Langsamverkehr in Verbindung mit einer gezielten Steuerung des Individualverkehrs. Eine durchgehende Gestaltung mit Rücksicht auf die verschiedenen Rahmenbedingungen der Abschnitte ist anzustreben.

#### 16. Autobahnpark

Für die Gestaltung des Autobahnparks sind die Vorgaben gemäss Entwicklungskonzept LuzernSüd massgebend.

Für den Abschnitt B1 gelten folgende Vorgaben:

- Eine durchgehende, öffentliche Langsamverkehrsverbindung von Norden nach Süden ist zu sichern.
- Öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzungen sind zu integrieren.
- Es ist zu empfehlen, einen Puffer zur Autobahn mit einheimischen Gehölzen anzupflanzen.
- Es ist zu empfehlen, Sondernutzungen wie Urban Farming und Retentionsfunktionen in die Parkgestaltung zu integrieren.

#### 17. Freiraumverbindungen

Für die Gestaltung der Freiraumverbindungen sind die Vorgaben gemäss Entwicklungskonzept LuzernSüd massgebend.

Es sind folgende weitere Vorgaben zu berücksichtigen:

- Zwischen den Baubereichen sind Freiraumverbindungen mit einer minimalen Breite von 25m vorgesehen.
- Versprünge in der Breite müssen mindestens 10m aufweisen und sind gemäss den Bebauungskonzepten der angrenzenden Baubereiche anzuordnen.
- Öffentliche Langsamverkehrsverbindungen sind in ausreichender Breite und mit Rücksicht auf die Topographie sicherzustellen.

## Teil 2 | Planungsvorschriften

- Motorisierter Verkehr ist mit Ausnahme von Fahrzeugen für Schutz und Rettung nicht gestattet.
- Kleinbauten und Pavillons im übergeordneten Interesse sind erlaubt.

### 18. Anbindung Promenade

Die Promenade bietet eine wichtige Verteilfunktion für den lokalen und übergeordneten Langsamverkehr. Daher ist zu empfehlen, die Baubereiche zur Promenade hin durchlässig auszubilden bzw. eine Zugänglichkeit zu dieser zu gewährleisten.

- Private Vorzonen/Vorgärten zur Promenade sind möglich.
- Bei öffentlichen Nutzungen zur Promenade ist eine gemeinsame Gestaltung von Vorzone und Promenade anzustreben. Für den Langsamverkehr ist in diesem Fall die Hauptadresse zur Promenade anzuordnen.
- Bei Wohnbauten ist eine Zugänglichkeit zur Promenade für alle Bewohner zu gewährleisten.

### 19. Vorzonen SüdAllee

Eine gemeinsame Gestaltung von privaten Vorzonen und öffentlichen Trottoirflächen ist erwünscht und zu empfehlen. Das zu erstellende Gestaltungskonzept der SüdAllee ist wegleitend.

## VII Verkehr

### 20. Öffentlicher Verkehr

Für den öffentlichen Verkehr sind die Angaben des Entwicklungskonzeptes LuzernSüd massgebend.

### 21. Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr sind die Angaben des Entwicklungskonzeptes LuzernSüd massgebend.

### 22. motorisierter Individualverkehr

- Die Erschliessung der Baubereiche für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die gemeinsamen Erschliessungsbereiche und nicht direkt ab der SüdAllee.
- Die Kapazität für den motorisierten Individualverkehr wird nicht ausgebaut. Grundsätzlich ist deshalb ein möglichst geringer Individualverkehr anzustreben. In diesem Sinne wird auch das „autofreie Wohnen“ unterstützt. Bezüglich des zu erbringenden Verkehrsnachweises ist bis auf weiteres das Massnahmeblatt SI-7 des Agglomerationsprogramms Luzern 2. Generation massgebend.
- Allfällige weitergehende Auflagen und eventuelle Einschränkungen (Zahl der PP, zulässige Fahrtenzahl, Modal Split, Mobilitätsberatung usw.) können sich aus der geplanten gesamtheitlichen Bearbeitung der Verkehrsfragen und der noch vorhandenen freien Kapazität des Basisnetzes ergeben.

### 23. Erschliessungsbereiche

- Innerhalb der Erschliessungsbereiche werden die Baubereiche über Stichstrassen erschlossen.
- Die Erschliessungsbereiche müssen eine minimale Breite von 25m aufweisen.
- Die Stichstrassen zwischen den Baubereichen sind in der Regel als Begegnungszone und behindertenkonform auszubilden.
- Am Ende der Stichstrassen sind als Platz ausgebildete Wendeanlagen auszuführen. Die Wendeanlagen müssen für einen 10-Meter-Lkw dimensioniert werden.

### 24. Parkierung

- Die erforderlichen Autoabstellplätze sind pro Baubereich möglichst zusammenzufassen und mehrheitlich in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Bei allfälligen Terrainversprüngen können die Garagen auch zum Niveaueversprung genutzt werden.

- Die Zu- und Wegfahrt zu den Sammelgaragen muss innerhalb des Baubereiches erfolgen.
- Die Besucherparkplätze sind in erster Linie in den Erschliessungsbereichen und wenn dies nicht ausreicht in zweiter Linie in den Sammelgaragen vorzusehen.
- Dem Wohnen zugeordnete Parkplätze dürfen nicht als Tagesparkplätze vermietet werden.

### 25. Veloabstellplätze

- Pro Baubereich ist eine auf die Nutzung und den Bedarf abgestimmte Anzahl gedeckter Veloabstellplätze anzubieten:
- pro Einwohner: 2 Veloabstellplätze
- pro Arbeitsplatz: 0.5 Veloabstellplätze, mit nachgewiesener Ausbaumöglichkeit auf bis 1.0 Abstellplätze.
- Die Veloabstellplätze (bei den Wohnungen 50%) sind in unmittelbarer Nähe der Hauszugänge (Haustüre, Eingang ins Geschäftshaus) anzuordnen.
- Für spezielle Nutzungen sind eine genügende Anzahl öffentlicher Veloabstellplätze vorzusehen.

## VIII | Umwelt / Sicherheit

### 26. Energie-Standard

Die Fragen und Zielsetzungen zur Energieversorgung und Energiestandard waren nicht Gegenstand der bisher erfolgten Vertiefungsarbeiten und müssen in den nachfolgenden Vertiefungen präzisiert werden.

### 27. Lärmschutz

Ein aktueller Lärmkataster liegt für das Vertiefungsgebiet bisher nicht vor. Daher waren die Fragen und Auswirkungen des Lärmschutzes nicht Gegenstand der bisher erfolgten Vertiefungsarbeiten und müssen in den nachfolgenden Vertiefungen präzisiert werden.

Den Lärm-Auswirkungen der Autobahn A2 ist besonderes Augenmerk hinsichtlich Stellung und Nutzung der Gebäude zu schenken.

### 28. Sicherheit

Die nötigen Abstände zur Autobahn A2 wurden abgeklärt und in die städtebaulichen Richtlinien integriert.

Allfällige weitere Rahmenbedingungen zum Thema Sicherheit waren nicht Grundlage der bisher erfolgten Vertiefungsarbeiten und müssen in den nachfolgenden Vertiefungen präzisiert werden.