



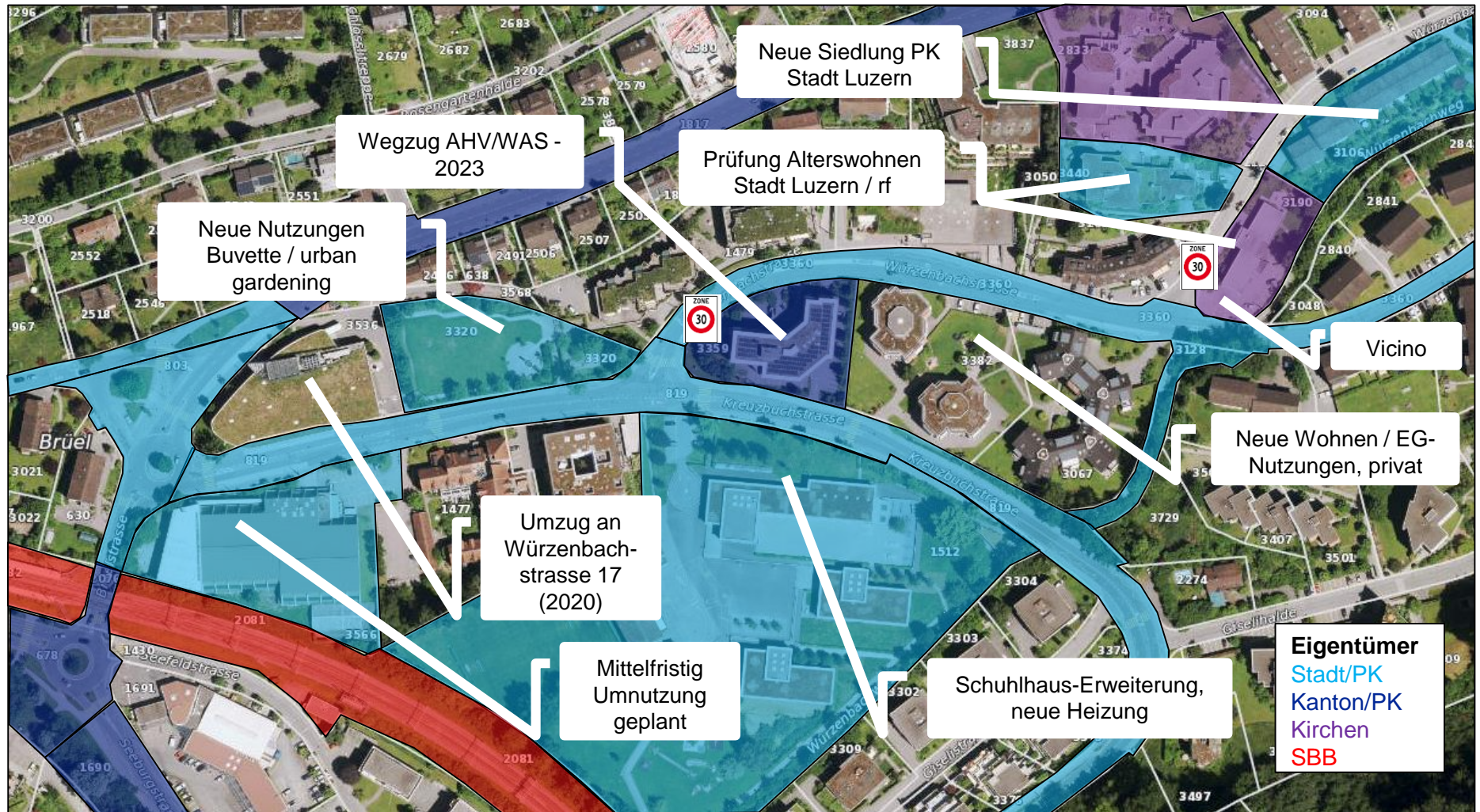
Entwicklung Quartierzentrum

Grundlagen Zukunft Würzenbach

Luzern, September 2019/TSch



1. Entwicklung Quartierzentrum





Grundlagen Raumentwicklungskonzept



REK Bericht – lebendige Quartiere

5.4 Lebendige Quartiere

Ziel des Stadtrates ist es, die Quartiere als Identifikations- und Lebensräume zu stärken. Dazu gehören eine Nahversorgung für den täglichen Bedarf, Begegnungsorte, optimale ÖV-Anbindung und gut in das Quartier integrierte Schulen und Kindergärten. Der Stadtrat will die Quartierzentren als dezentrale Knotenpunkte mit einer hohen Aufenthaltsqualität und vielfältigen Versorgungseinrichtungen stärken.

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. Viele Quartierzentren zeichnen sich zudem nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch durch ihre «Atmosphäre» (Aufenthaltsqualität, Ort des Verweilens) oder historische Bedeutung aus. Quartierzentren beziehen sich nicht auf Quartiervereinsgrenzen, sondern auf funktionale Räume.

Quelle : Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern, 2017/18



REK Bericht – lebendige Quartiere

Es besteht ein breiter fachlicher Konsens, dass die Innenentwicklung mit der Schaffung bzw. dem Erhalt von Identität und Qualität von Ortszentren, Quartieren und vielfältig nutzbaren Freiräumen im Sinne eines «Design für alle» einhergehen muss.⁶⁹ Die wohnungsnaher Versorgung mit Produkten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, medizinischen Angeboten wie Apotheken oder Arztpraxen, Bildungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Kitas usw. ist dabei von zentraler Bedeutung und bildet einen wichtigen Aspekt der Lebensqualität.⁷⁰

Publikumsorientierte Nutzungen wie Detailhandel oder gastronomische Einrichtungen in Quartierzentren (in der Regel in Erdgeschoss) prägen zudem die Attraktivität von Ortszentren und den umliegenden Wohngebieten.⁷¹ Der Onlinehandel führt zwar zu einem Strukturwandel im Detailhandel, aber laut Expertinnen und Experten nicht zwingendermassen zu einem Ladensterben.

Quelle: Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern, 2017/18



Quartieranalyse

Quartierzentrum Würzenbach



Strategien

→ weiterentwickeln

Die Zentrumsfunktionen entlang der Würzenbachstrasse gilt es zu sichern (Vorschrift EG-Nutzungen im Zonenplan prüfen). Nahversorgung, Cafés und Dienstleistungsangebote sind heute bereits vorhanden. Das Einzugsgebiet ist vergleichsweise gross. Die Strasse könnte mit Umgestaltung zur Begegnungszone stärker als Quartierzentrum betont werden. Es besteht eine hohe Querungsfrequenz. Zudem bietet die Verzweigung Würzenbachmatten/Würzenbachstrasse das Potenzial, in einen Platz umgestaltet zu werden und eine Begegnungszone einzurichten. Die Migros befindet sich etwas weiter weg und ist mit der Parkierungsanlage auf Erdgeschosshöhe wenig attraktiv und zugänglich gestaltet. Mit den anstehenden baulichen Entwicklungen und Transformationen im Quartier (Hochhüslweid, Schulhaus Schädtrüti, Umnutzung Räume reformierte Kirche usw.) bietet sich die Chance, das Quartierzentrum weiterzuentwickeln.

| | |
|--|--|
| Zentralität: <ul style="list-style-type: none">▪ Lage am Stadtrand, zwei Gehminuten zur Bushaltestelle Brülstrasse (Knotenpunkt diverser Linien). Anschluss an Naherholungsgebiet.▪ Funktionale Zentralität vorhanden: Einkauf (Spar), Post (jedoch baldige Schliessung), Café, Bäckerei, Kirche u. a.▪ Migros: etwas weiter entfernt, Parkierungsanlage lädt zum Einkaufen mit dem Auto ein.▪ QZ weist zzt. Bipolarität auf (Migros – Kreuzung Würzenbachstrasse/Kreuzbuchstrasse).▪ symbolische Zentralität durch kirchliche Einrichtungen. | Diversität: <ul style="list-style-type: none">▪ Wohnquartier, gewisse Nutzungsdiversität im Bereich des Quartierzentrums jedoch vorhanden.▪ Bevölkerungsstruktur tendenziell überaltert. Mässige soziale Diversität, Nutzung des Zentrums v. a. durch Quartierbewohnende. |
| Interaktion: <ul style="list-style-type: none">▪ Relativ grosses Einzugsgebiet, jedoch mit tw. weiten Distanzen und Niveauunterschieden.▪ Interaktionsintensität bzw. -dauer im Bereich des Spars mässig, im Bereich Café/Bäckerei eher hoch.▪ Strassenraumgestaltung weist Verbesserungspotenzial auf. Keine «richtige» Platzsituation mit Aufenthaltsqualität. | Zugänglichkeit: <ul style="list-style-type: none">▪ Zugänglichkeit aufgrund der gesamtstädtischen Lage und Lage im Quartier eingeschränkt (Stadtrand).▪ Optimierungspotenzial ÖV-Erschliessung (Frequenz).▪ Topografie als Barriere.▪ Nutzung Quartierzentrum von Öffnungszeiten der Geschäfte und gastronomischen Einrichtungen abhängig. |
| Adaptierbarkeit: <ul style="list-style-type: none">▪ Umnutzbarkeit gegeben.▪ Umbaubarkeit und Umdeutbarkeit theoretisch möglich. | Aneignung: <ul style="list-style-type: none">▪ Eingeschränkte Gestaltbarkeit und Nutzungsoffenheit (viel Strassenraum als grösstes Potenzial, zzt. MIV-dominiert). |

Quelle: Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern, 2017/18



Protokoll Quartiergespräch, 30. Januar 2018

Quartierzentrum Würzenbach

Stärken

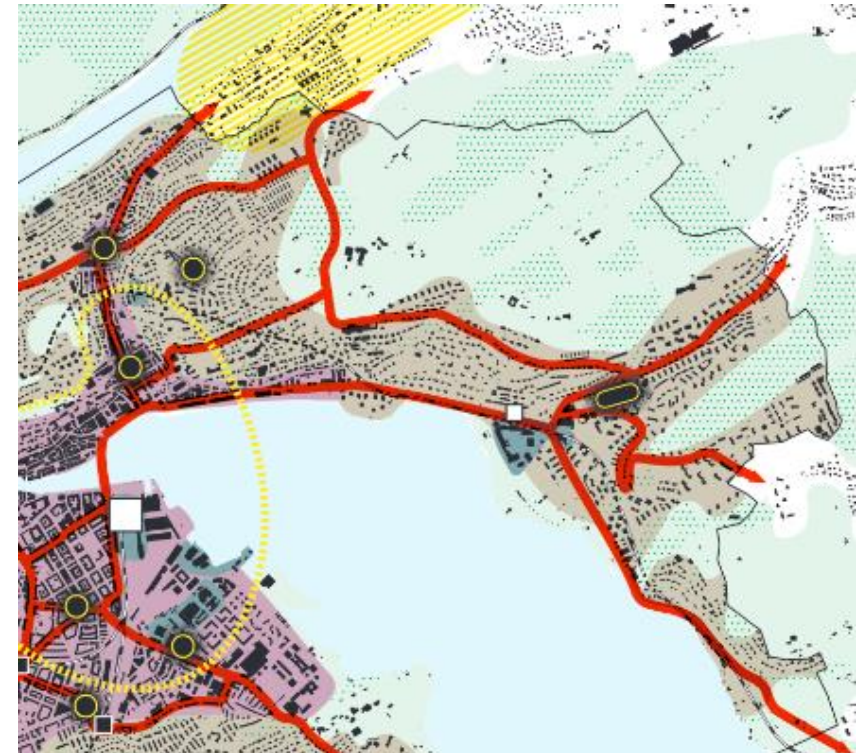
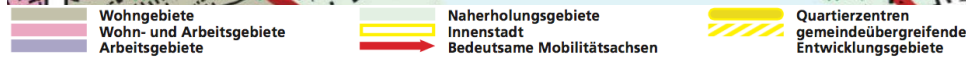
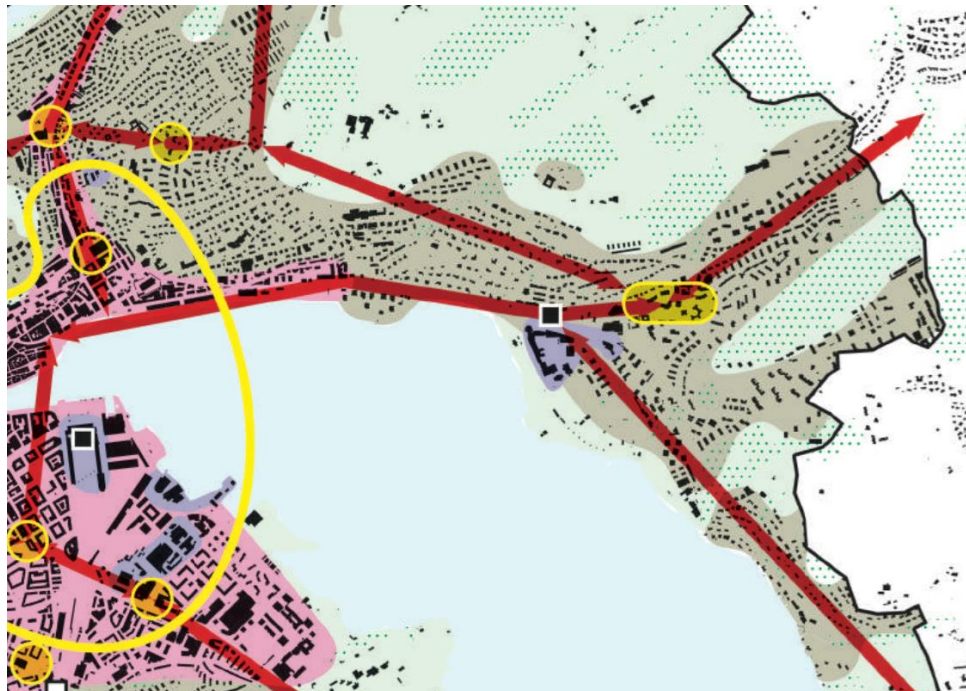
- Würzenbach als «bestes Quartier» der Stadt wahrgenommen (vor allem wegen den persönlichen Beziehungen untereinander, «man kennt sich»)
- Einkaufsmöglichkeiten (Spar), Infrastruktur (Post), Gastronomieangebot (Bäckerei): Nahversorgung gewährleistet
- Breiter Angebotsmix für Jung und Alt
- Lebenswertes Wohnquartier Würzenbach (organisch gewachsen, bietet alles was man braucht)
- Quartierzentrum in einer Sackgasse: verkehrsberuhigt, eher ein ruhiges Quartierzentrum
- Strasse bietet viel Freiraum
- Zugang zu Grünraum

Schwächen

- Aufenthaltsqualität kann verbessert werden (Plätze, Grünräume, Strassenraum, Fusswegverbindungen)
- EG-Nutzung momentan blockiert durch Parkplätze (Strasse und Auto dominieren)
- Wegnetz verbessern (Büttenen – Würzenbach – Schulhaus – Kreyenbühl – Schädprüthalde)
- Temporeduktion wäre sinnvoll, z. B. Begegnungszone mit Tempo 20 kmh: viele Fussgänger
- ÖV-Umsteigepunkt verbessern
- Grünräume vernachlässigt (Wiesen zwischen Migros und Spar sowie bei der Kreuzbuchstrasse)
- Wohnraum für ältere Bewohner fehlt (Alterswohnungen, betreutes Wohnen)
- Quartier Würzenbach ist eher überaltert, es fehlen Familien
- Quartierzentrum momentan noch bipolar (Migros – Liegenschaft Reformierte Kirche): bessere Verbindung der beiden Enden notwendig für Entwicklung vom Quartierzentrum
- Nutzung ehemaliger Zirkusplatz
- Parkplätze vor der Bäckerei sollten aufgehoben werden

Karten Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern (2018)

Siedlung, Freiraum, Mobilität

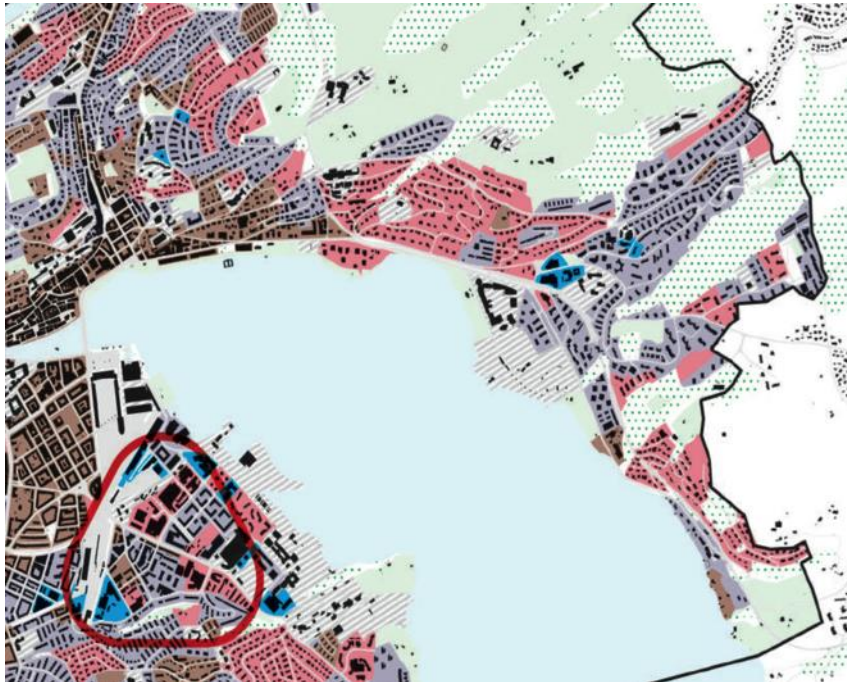


Vor Anhörung – Januar 2018

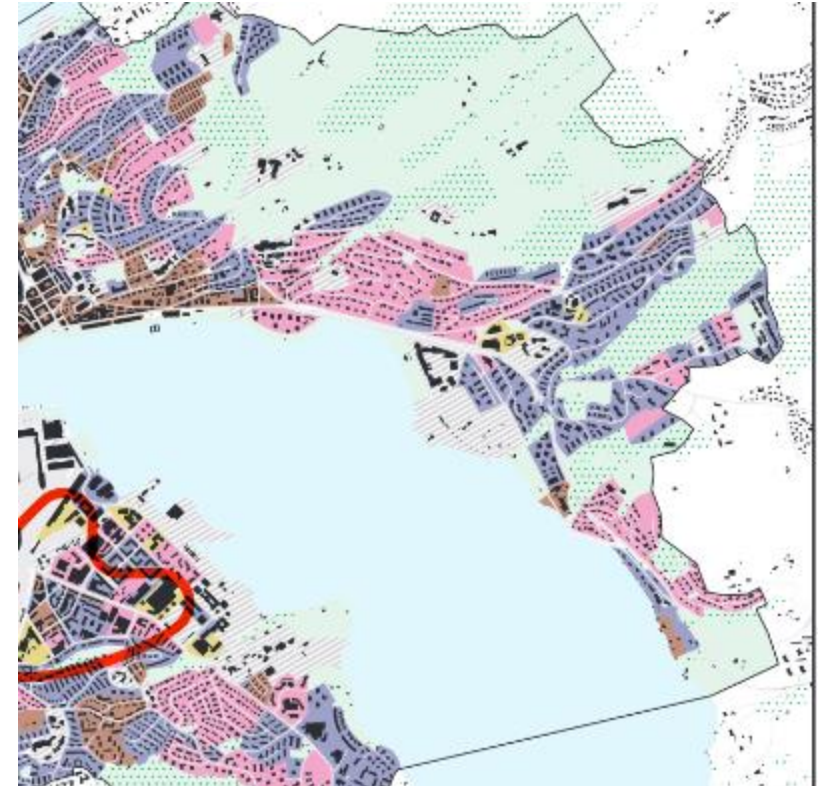
nach Anhörung – Mai 2018

Karten Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern (2018)

Entwickeln, Wohnen, Arbeiten



Vor Anhörung – Januar 2018



nach Anhörung – Mai 2018



Entwicklungsspielraum: klein ← → gross

| | A) Statische Siedlungsgebiete | | B) Dynamische Siedlungsgebiete | |
|-----------------|---|--|--|--|
| Grundsatz | Art und Mass der Nutzung orientieren sich am Bestand | | Art und Mass der Nutzung orientieren sich am Entwicklungspotenzial unter Wahrung der Bestandesgarantie | |
| Strategie | A1) Bewahren | A2) Erneuern | B1) Umstrukturieren | B2) Verdichten |
| Zielsetzung | Wahrung der Schutzinteressen, Berücksichtigung ISOS | Städtebauliche Aufwertung und zeitgemässe Erneuerung des Bestandes | Ausrichtung auf neue Nutzungsart | Ausrichtung auf neue Dichte und angestrebte Entwicklung |
| Herausforderung | Bewahren der Bausubstanz und Baustruktur vs. Verdichtung, Energieeffizienz | Ausrichtung von Art und Mass der Nutzung am Bestand unter Wahrung eines angemessenen Handlungsspielraums | Gestaltung des Transformationsprozesses unter Wahrung der Bestandesgarantie | Gestaltung des Verdichtungspotenzials unter Wahrung der Bestandesgarantie. Definition der angestrebten Entwicklung. |
| Lösungsansatz | Ausscheiden von überlappten Schutzzonen; Fallweise Beurteilung von Bauvorhaben durch SBK/EKD | Ausscheiden von Nutzungszonen, die sich am Erneuerungsbedarf des Bestandes orientieren. | Ausscheiden von Nutzungszonen, die sich an der angestrebten Nutzungsart orientieren. Bei grösseren Gebieten: Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen | Ausscheiden von Nutzungszonen, die sich am Entwicklungspotenzial orientieren. Bei grösseren Gebieten: Entwicklungskonzepte, Studien, Sondernutzungspläne |
| Ergebnis | qualitative Entwicklung (Sanierungen, ausnahmsweise Ersatzneubauten), Ortsbildschutzzone A oder B | Qualitative und moderate quantitative Entwicklung (Sanierungen, punktuelle Eingriffe wie An-/Ausbauten) | Quantitative und qualitative Entwicklung in einem (teilweise) anderen Nutzungssegment | Quantitative und qualitative Entwicklung von Bestand und unbebauten Gebieten (Ersatz-/Neubauten, Aufstockungen, An-/Aus-/Umbauten) |

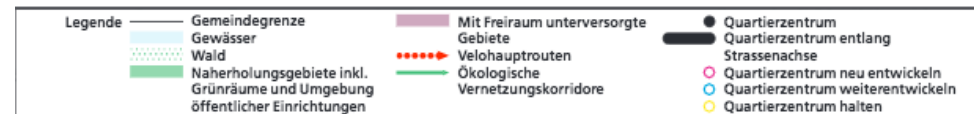
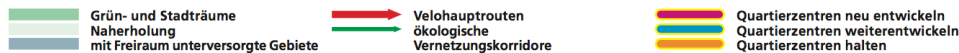
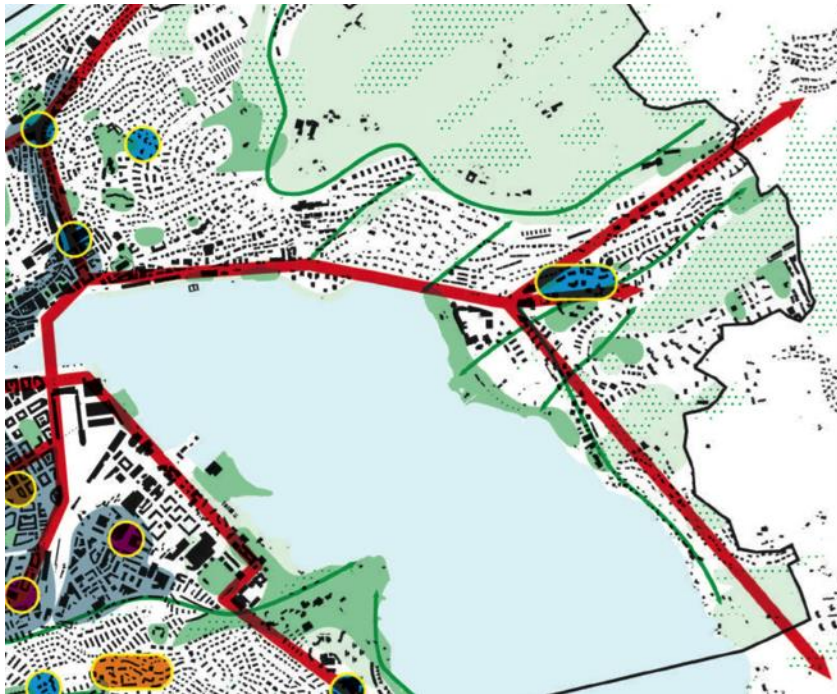
Tab. 8: Strategien Siedlungsentwicklung

Quelle: Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern, 2017/18



Karten Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern (2018)

Bewegen, Begegnung, Erholen



Vor Anhörung – Januar 2018

nach Anhörung – Mai 2018



Weitere Grundlagen

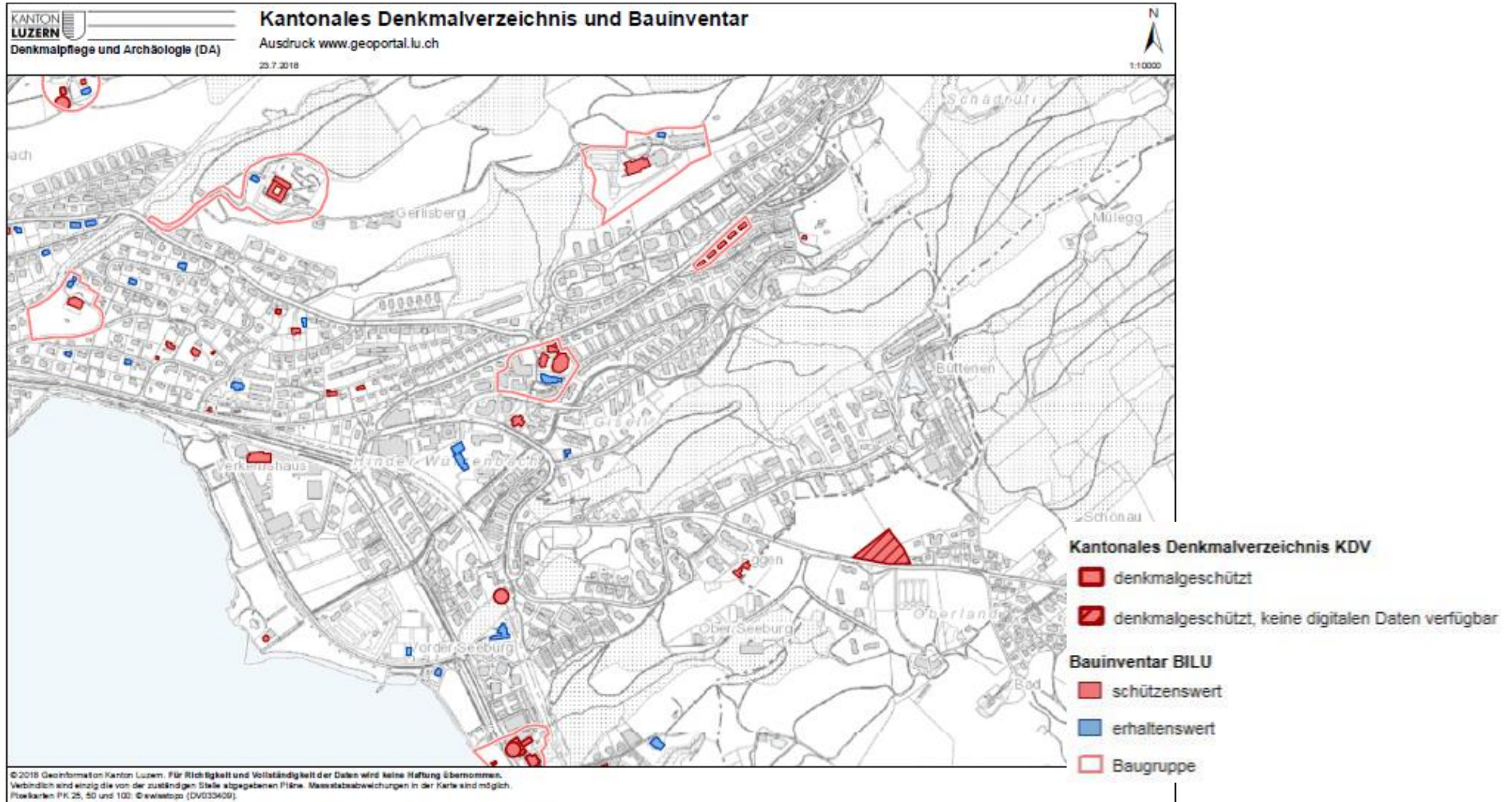


Parzellen-Nummern Quartierzentrum



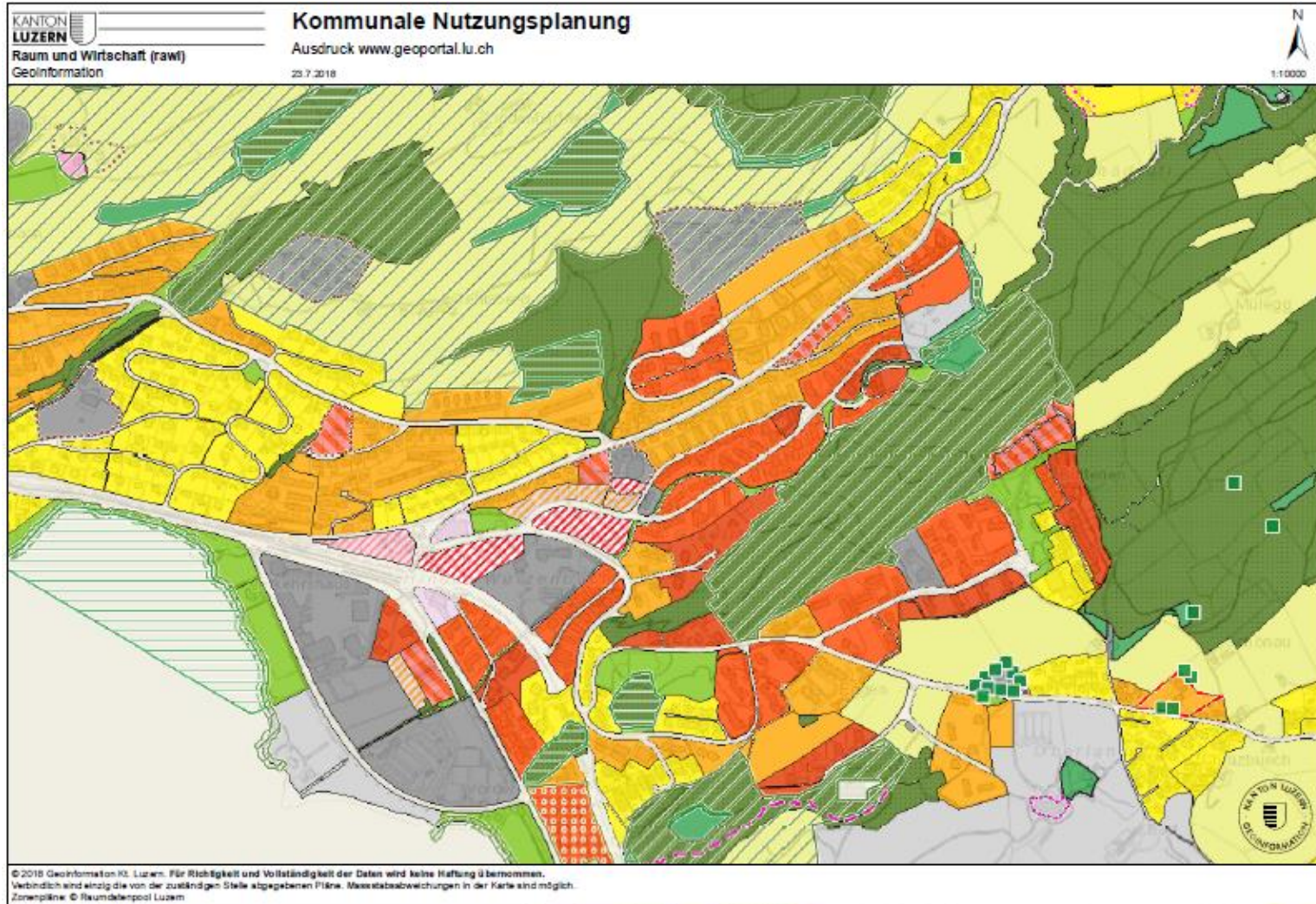


Kantonales Bauinventar






Zonenplan











































Zonenplan Legende

KANTON LUZERN  **Kommunale Nutzungsplanung**
Kartenlegende erstellt am 30. 04. 2018

ZONEN GEMÄSS PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

| | | | |
|---|---|--|---|
| Grundnutzung Bauzone | | Grundnutzung Nicht-Bauzone | Gefahrenzonen |
| <i>Wohnzone</i> |  Kernzone A |  Landwirtschaftszone |  geringe Gefährdung |
|  Wohnzone 1 |  Kernzone B |  Bauernhofzone |  mittlere Gefährdung |
|  Wohnzone 2 (bis 11m) | |  Alpwirtschaftszone |  hohe Gefährdung |
|  Wohnzone 3 (11-14m) |  Weilerzone |  Naturschutzzone | |
|  Wohnzone 4 (14-17m) |  Grünzone |  Freihaltezone | |
|  Wohnzone über 17m |  Verkehrszone |  weitere Schutzzone | |
|  Wohnzone Spezial | |  Übriges Gebiet A (<i>Verkehrs-, flächen, Gewässer</i>) | |
| <i>Arbeitszone</i> |  Sonderbauzone |  Übriges Gebiet C (<i>Kt. Natur- und Landschaftsschutz</i>) | |
|  Arbeitszone III |  Deponiezone |  Übriges Gebiet D | |
|  Arbeitszone IV |  Abbauzone |  Reservezone | |
| <i>Wohn- und Arbeitszone (Mischzone)</i> | |  Wald (nur orientierend) | |
|  Mischzone 2 (bis 11m) | | | |
|  Mischzone 3 (11-14m) | | | |
|  Mischzone 4 (14-17m) | | | |
|  Mischzone über 17m | | | |
|  Mischzone Spezial (S) | | | |
|  Zone für öffentliche Zwecke | | | |
|  Zone für Sport und Freizeit | | | |

HINWEIS
Noch nicht rechtskräftige Objekte
sind im Plan **rot umrandet**.



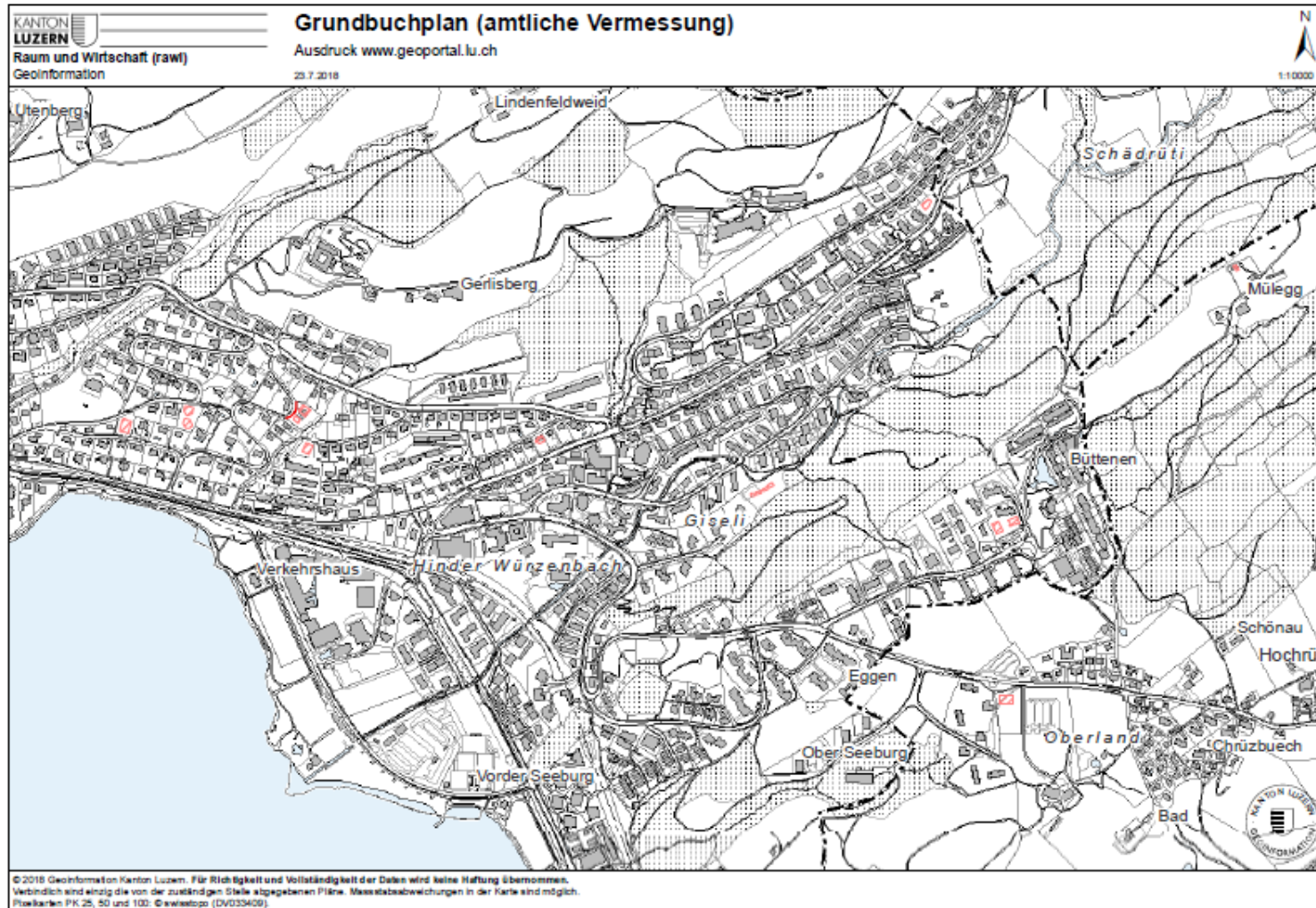


Orthofoto





Amtliche Vermessung





Stadt ZH – Argumentarium Stärkung Quartierzentren

In der im Oktober 2013 öffentlich aufgelegten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich finden sich Bestimmungen zur Nutzung der Erdgeschosse an ausgewählten, zentralen Lagen. Solche Bestimmungen finden sich auch andernorts. Im vorliegenden Bericht sind Argumente zu deren Begründung zusammengestellt. Diese Zusammenstellung basiert auf einer Literaturrecherche. Die Quellen sind am Schluss aufgeführt.

Vorgängig wird nun kurz auf die Situation des Detailhandels – also der massgeblichen «Zielgruppe» der EG-Bestimmungen eingegangen.

Eine wichtige Rahmenbedingung ist der **allgemeine Strukturwandel im Detailhandel**. Die Filialisierung und Internationalisierung nimmt immer mehr zu. Die Verkaufsfläche pro Geschäft wird grösser, es gibt jedoch weniger Verkaufsstellen und weniger Beschäftigte. Kleinläden gelten als die Verlierer des Strukturwandels (Credit Suisse, 2012).

Auf der anderen Seite begünstigen die demografische Entwicklung (Zunahme der älteren Bevölkerung), der Trend zu mehr Convenience, mehr Frische und mehr Regionalität die kleinflächigeren Formate. Der Kunde/die Kundin möchte zu (fast) jeder Tageszeit in der Nähe von Arbeits- und Wohnort einkaufen können. **Nähe und Erreichbarkeit** gewinnen an Bedeutung (GDI Gottlieb Dutweiler Institute, KPMG AG, 2013).

Über die tragende Funktion der Stadt- und Ortsteilzentren für die Städte und Regionen besteht ein **breiter politischer und fachlicher Konsens** (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011a). Es besteht über die verschiedenen Fachdisziplinen hinweg grundsätzlich ein Konsens, dass Läden in Quartierzentren wichtig sind und zentrale Versorgungsbereiche geschützt werden müssen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011d). Die Attraktivität von Ortszentren wird massgebend geprägt durch die publikumsorientierten Nutzungen, welche in der Regel die Erdgeschossflächen belegen (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, 2013). Die grundlegende Frage, die diskutiert wird, ist wie dies erreicht werden kann und welche Steuerungsmöglichkeiten es gibt.

In kleineren Gemeinden kommt eine weitere Herausforderung hinzu: Läden ziehen weg, die Nutzungsdichte in den Ortszentren nimmt grundsätzlich ab, es gibt zu wenig Wohnbevölkerung. In diesen Fällen wird Wohnen als Lösung zur Belebung von Zentren bzw. zur Vermeidung von Leerstand angestrebt (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, 2013).

Das Credo der Immobilienbranche «Lage, Lage und nochmals Lage» gilt auch für den Detailhandel und EG-Nutzungen: Hier sind Frequenzen das zentrale Thema. Der Detailhandel orientiert sich in seinen Entscheiden nur am Faktor KundInnen (Koll-Schretzenmayr, 2011).

Ein neues Feld tut sich mit dem Online-Handel auf. In der Schweiz bewegte sich das Volumen des Online-Handels im Jahr 2012 bei ca. 10 Mrd. Franken, zwischen 2010 und 2012 hat der Umsatz um 17% zugenommen. Die Zuwachsraten sind aber im Vergleich zu den Perioden davor nicht mehr so hoch, die Umsätze sind langsamer gewachsen. Gemäss Aussage verschiedener Autoren gehört E-Commerce inzwischen zum normalen Bestandteil des täglichen Einkaufs (Universität St. Gallen, 2013).

Die Trennlinie zwischen online und herkömmlichen Geschäften verschwimmt jedoch zusehends. Klassische Detailhändler eröffnen Online-Shops, Versand- und Onlinehändler stationäre Läden. Man bestellt online und bringt es in den Laden zurück, wenn etwas nicht passt. Diese kombinierte Nutzung, Cross-Channel-Shopping genannt, hat besonders stark bei Bekleidung und Elektronik zugenommen (Bröhm, 2013).



Stadt ZH – Argumentarium Stärkung Quartierzentren

Deshalb gehen Experten auch nicht zwangsläufig von einem Ladensterben aufgrund des zunehmenden E-Commerce aus. Der stationäre Handel muss aber mehr in das Einkaufserlebnis, den Ladenbau und die digitale Technik investieren. Und die Frage der Zentralität und der vitalen Stadt- und Quartierzentren wird weiterhin im Vordergrund stehen (Wotruba, 2013).

Ursprünglich aus der Not in Dörfern/Kleinstädten mit ungenügender Kaufkraft geboren, ergibt sich im Detailhandel der Anreiz für multifunktionale Nutzungen auch in Städten – gerade vor dem Hintergrund der hohen Miet- und Flächenkosten. Folglich werden Mischformate und Hybridformen (vom Waschsalon mit Café, von der Apotheke mit Post) zunehmen, je nachdem auch tageszeitspezifisch – am Morgen ein Café, am Tag ein Laden, am Abend eine Bar (GDI Gottlieb Duttweiler Institute, KPMG AG, 2013).

In der Diskussion über die Nahversorgung spielt das Ethnic Business immer öfter eine Rolle («von Tante Emma zu Onkel Ali/Mehmet»). Unternehmerinnen mit Migrationshintergrund leisten nicht nur einen Beitrag zur Integration, sondern zunehmend auch zur Versorgung der Quartiere (Troxler, 2012). Dort, wo sich für die Grossverteller ein Geschäft nicht rentiert, entstehen oft Angebote des Ethnic Business. Damit füllen diese Geschäfte Angebotslücken, sie zeigen aber auch bei der Personalstruktur und der Nutzung der Verkaufsflächen eine Flexibilität, die sie rascher auf Nachfrageschwankungen reagieren lässt als ihre einheimische Konkurrenz (Stadtentwicklung Zürich, 2008).