



Entwicklung eines integrierten Nutzungskonzepts für das Areal Mattenhof, Luzern Süd

Ablauf

- Einführung
- Methoden
 - Standort- & Marktanalyse
 - SWOT-Analyse
 - Zielsystem
- Integriertes Nutzungskonzept
 - Entwurf der drei Varianten
 - Bewertung der drei Varianten
- Schlussfolgerungen
 - Kritische Reflexion / Schlussbemerkung

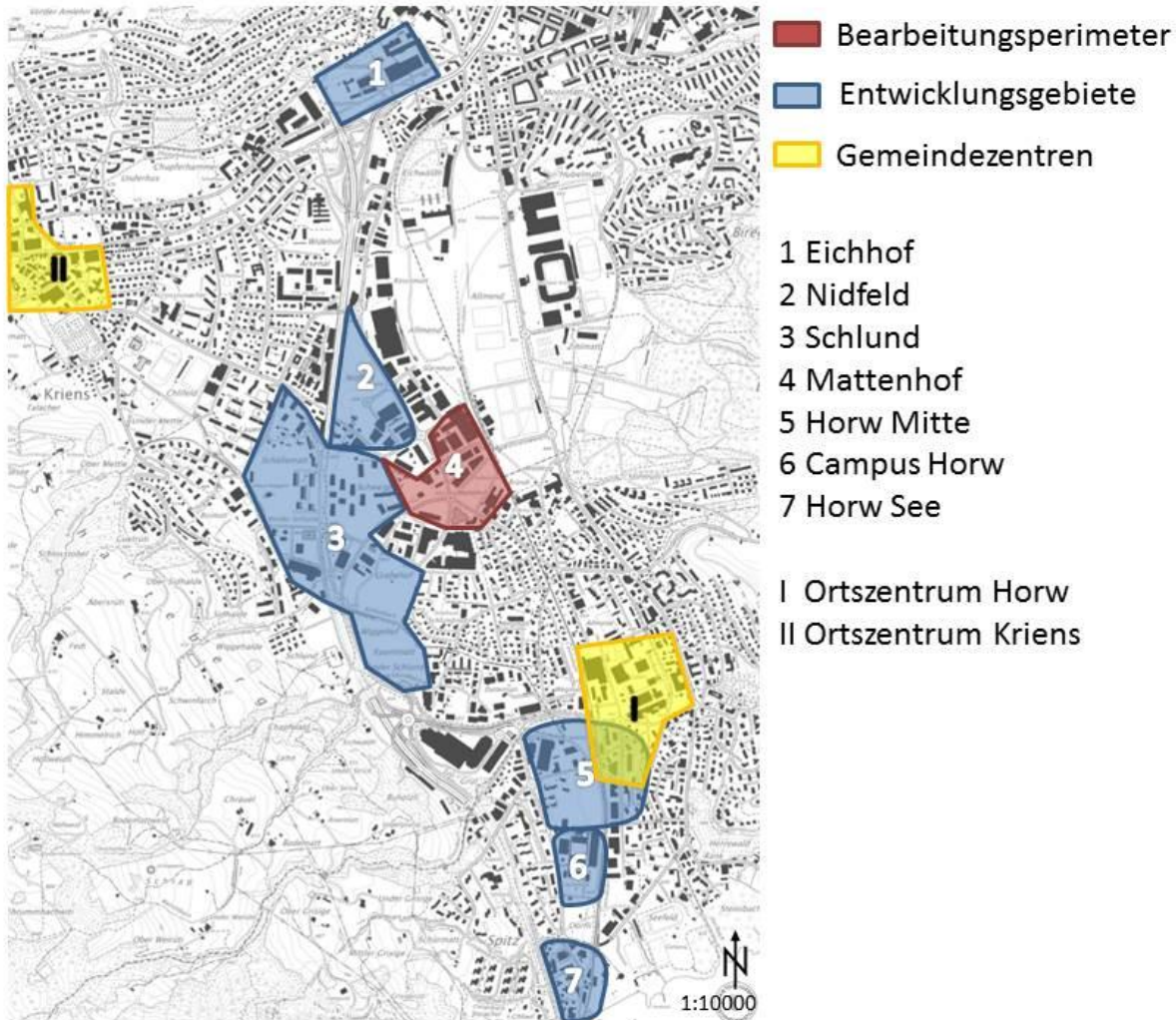
Lage

- Agglomeration der Stadt Luzern
- Zürich, Basel und Bern innerhalb von 90 Minuten mit MIV oder ÖV erreichbar
- An wichtigster Nord-Süd-Verbindung der Schweiz (A2)



Bildquelle: www.luzernsüd.ch

Visionen für Luzern Süd



Quelle: Eigene Darstellung; Plangrundlage: <http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>

Gebiet Mattenhof

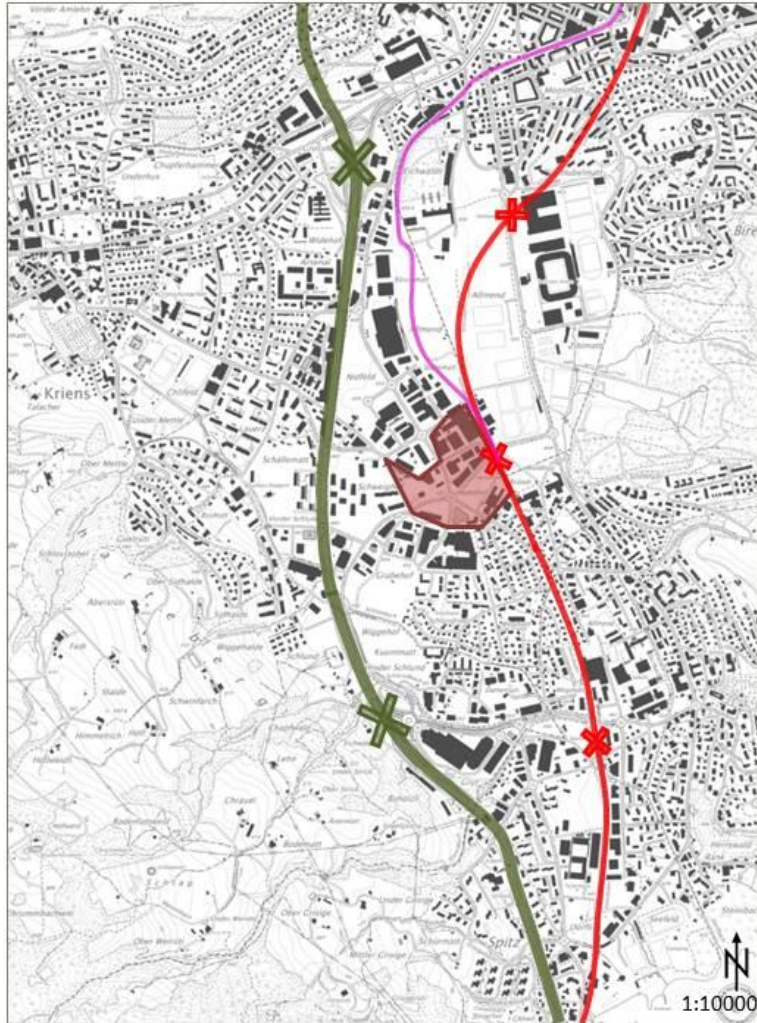


- 1 Schweighof
- 2 Mattenhof Dreieck
- 3 Alfred Müller AG
- 4 Axa Leben AG
- 5 GIA/ Anliker & Autorama
- 6 Mobimo (Mattenhof 1)
- 7 Stadt Luzern (Mattenhof 2)
- 8 Stiftung Brändi

Quelle: Eigene Darstellung; Plangrundlage: <http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>

- Zerschneidung durch wichtigen MIV-Kreisel
- Viele Akteure

Standort- & Marktanalyse (I)



-  Bearbeitungsperimeter
-  Autobahn
-  Autobahnausfahrt
-  Bahn
-  Bahnhof
-  Velohighway

- Gute Erreichbarkeit
- Mit LV & ÖV sehr gut an Luzern angebunden

Quelle: Eigene Darstellung; Plangrundlage: <http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>

Standort- & Marktanalyse (II)

Zwischenfazit

- Hauptsächlich Wohnnutzung (+3000 HH in Kriens bis 2030)
- Hohe Dichten (wenig Bauzonenreserven)
- Aufstrebende «urbane Avantgarde»
- Gebiet sehr gut für Studenten geeignet
- Genügend Flächen für Arbeitsnutzung vorhanden/geplant
- Gewerbeflächen für Cafés & Restaurants unterdurchschnittlich
- Defizit an sozialen Infrastrukturen

SWOT- Analyse

	Stärken	Schwächen
Möglichkeiten	Die vorhandenen technischen Infrastrukturen (v.a. den Bahnhof) nutzen, um das neu entstehende Quartier optimal zu erschliessen.	Die Möglichkeit eines völlig neu geplanten städtischen Zentrums nutzen, um ein Quartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, welches das alte „Industrie-Image“ vergessen lässt.
Bedrohungen	Mit dem „eigenen“ Bahnhof spezielle (beispielsweise autoarme) Nutzungen vorantreiben, um sich so von der Konkurrenz abzuheben.	Eine frühzeitige Einigung mit dem Kanton Luzern über die Verkehrsführung finden, um Planungsrisiken und die Zerschneidung durch den MIV zu minimieren.

Zielsystem

Hauptziele	Unterziele	Teilziele	Mögliche Messkriterien
Optimale Einbindung des Bahnhofs	Autoarme Nutzung	-Beschränkte Parkplatzzahl im Quartier -kein Turbokreisel -20% geringeres Verkehrsaufkommen auf den Quartierstrassen.	-Anzahl Parkplätze pro Bruttogeschossfläche. Das Quartier gilt als autoarm, falls Bedingungen einer Zone II gemäss Art. 10 des Parkplatzreglements für die Stadt Luzern erfüllt sind. -Verkehrszählungen auf Quartierstrassen
	„Attraktive“ Wegverbindungen	-Möglichst kurze, vom MIV unbeeinflusste Wegverbindung -Sichere Wegverbindungen -Wegverbindungen „durch das Grüne“	-Gehdistanz [m] bis zum Bahnhof. Bis zu einer Gehdistanz von 500m, sprechen wir von einer attraktiven Wegverbindung. -Anzahl Stassenquerungen bis zum Bahnhof bzw. Anteil der Strecke entlang einer Strasse.
	Nachhaltiges Verkehrsverhalten der Quartiersbewohner	-Bahn als Hauptverkehrsmittels der Bewohner (grösster prozentuale Anteil) -Anteil des LV's von mehr als 10% am Modalsplit (nach Anz. Wegen)	Modalsplit (nach Anz. Wegen) Wird durch periodische Wiederkehrende Umfragen bei den Bewohnern ermittelt.

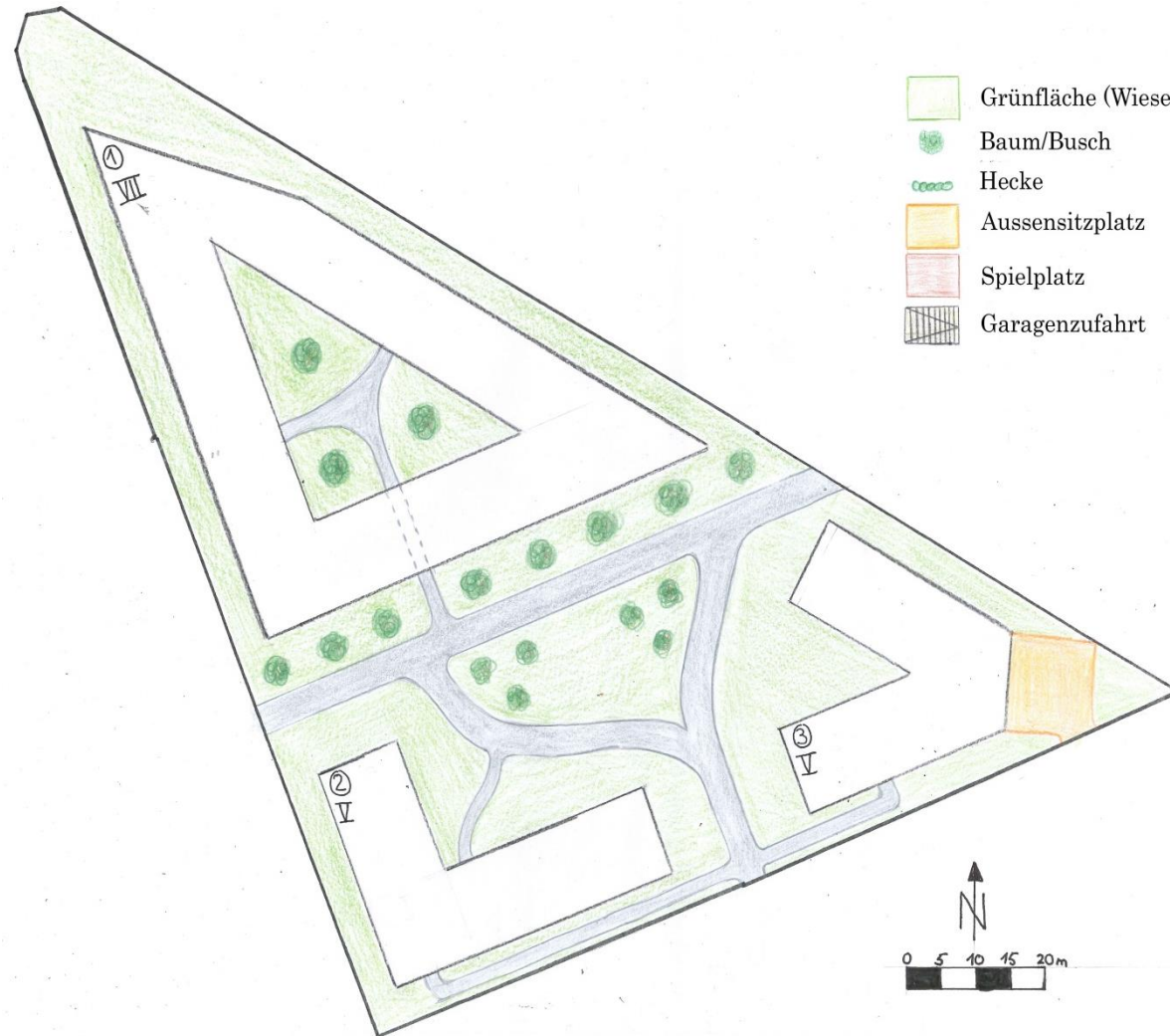
- Weitere Hauptziele:
 - Schaffung eines eigenständigen Zentrums
 - Lebendiges und Lebenswertes Quartier schaffen

Integriertes Nutzungskonzept

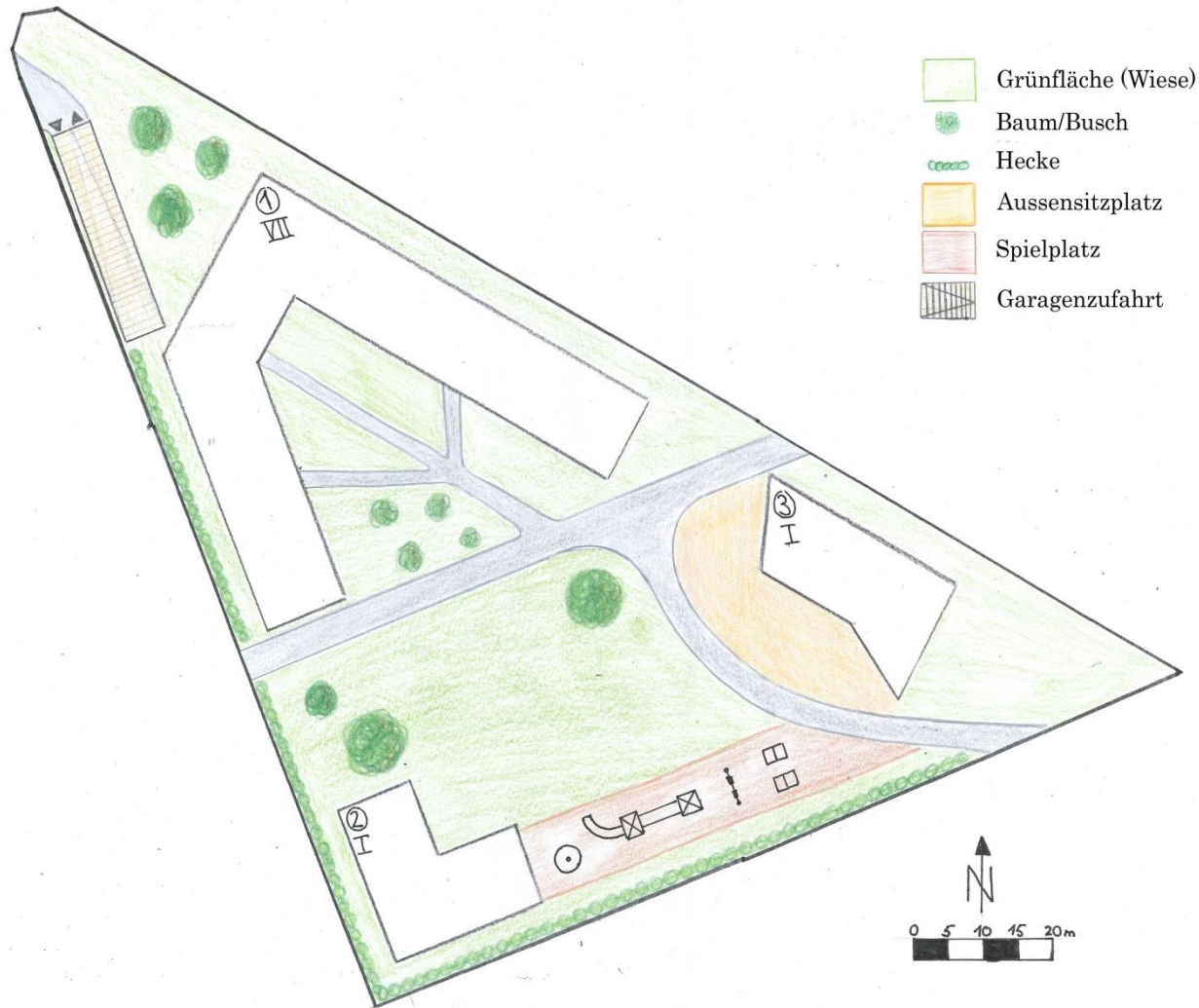
3 Varianten

- «Studentisches Wohnen»
 - Standortvorteile für Studenten
 - Vorgaben SWOT & Zielsystem
- «Quartierszentrum»
 - Soziale Infrastrukturen
 - Attraktive Freiraumgestaltung → Zentrumsfunktion
- «Business as usual»
 - Realistisch
 - Vergleichswert /Basiswert

«Studentisches Wohnen»



«Quartierszentrum»



«Business as usual»



Bewertung der drei Varianten

Quantitativer Vergleich

	Studentisches Wohnen	Quartierszentrum	Business as usual
Hauptnutzfläche [m ²]	18'940	9'120	12'110
Ausnützungsziffer AZ [-]	2.1	1.0	1.3
Anzahl Bewohner [Pers.] [1]	608	235	270
Anzahl Beschäftigte [Pers.] [2]	70	36	0

[1] Abschätzung mittels verschiedener Annahmen des Flächenverbrauches pro Pers [m²/P.]: 30 m²/P. für Gebäude 1 im Entwurf „Studentisches Wohnen“; 40 m²/P. in den Gebäuden 2 & 3 des Entwurfs „Studentischen Wohnen“, sowie für den Entwurf „Quartierszentrum“; 50 m²/P. im Entwurf „Business as usual“.

[2] Abschätzung mittels Annahme von 20 m²/Beschäftigte über alle Arbeits- & Gewerbeflächen

Bewertung der drei Varianten

Qualitativer Vergleich (mit Zielsystem)

	Studentisches Wohnen	Quartierszentrum	Business as usual
Autoarme Nutzung	10	6	3
„Attraktive“ Wegverbindungen	8	9	5
Nachhaltiges Verkehrsverhalten der Quartiersbewohner	9	6	4
Gutes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot	4	1	1
Ausreichende soziale Infrastruktur	5	9	1
Entstehung eines Zusammengehörigkeitsgefühls der Quartiersbewohner	5	8	4
Genügend Treffpunkte	6	10	2
Gute grüne Infrastruktur	7	9	6
Hohe Lebensqualität	6	8	7
Gleichmässige soziale Durchmischung	9	7	3
Diverse Freizeitangebote	1	4	1
Total	70	77	37

Bewertung der drei Varianten

Anforderungen aus der SMA

- «Studentisches Wohnen»
 - Hohe Dichten (beschränkte Bauzonenreserven)
 - Abhebung zur Konkurrenz (durch Spezialisierung)
- «Quartierszentrum»
 - Bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen
 - Attraktive Gewerbeflächen für Cafés & Restaurants
- «Business as usual»
 - Geeignet für zunehmende «urbane Avantgarde»

Bewertung der drei Varianten

SWOT & übergeordnete Ziele

- SWOT
 - «Studentisches Wohnen» kann Stärken am besten Nutzen und die Möglichkeit des autoarmen Quartiers wird unterstützt
- Übergeordnete Ziele (Gesamtplanung Stadt Luzern)
 - «Studentisches Wohnen»: MIV-Entlastung; Nutzungsmix, bezahlbarer Wohnraum
 - «Quartierszentrum»: nachhaltige Quartiere, vernetzte Freiräume flexibles Betreuungssystem

Bewertung der drei Varianten

Fazit

- «Studentisches Wohnen» und «Quartierszentrum» schneiden gut ab und befinden sich auf Augenhöhe
- «Business as usual» klar auf dem 3. Platz

- Kritik:
 - Keine Gewichtung der Kriterien
 - Bewertung ist nicht abschliessend
 - Objektivität?

Schlussfolgerungen

Kritische Reflexion

- Integrierte Betrachtung
 - Auf alle Ebenen Anwenden(z.B.: übergeordnetes Verkehrskonzept)
- Kostenfaktor
 - Verändert möglicherweise die Bewertung
 - Frage nach dem Investor

Schlussfolgerungen

Schlussbemerkungen

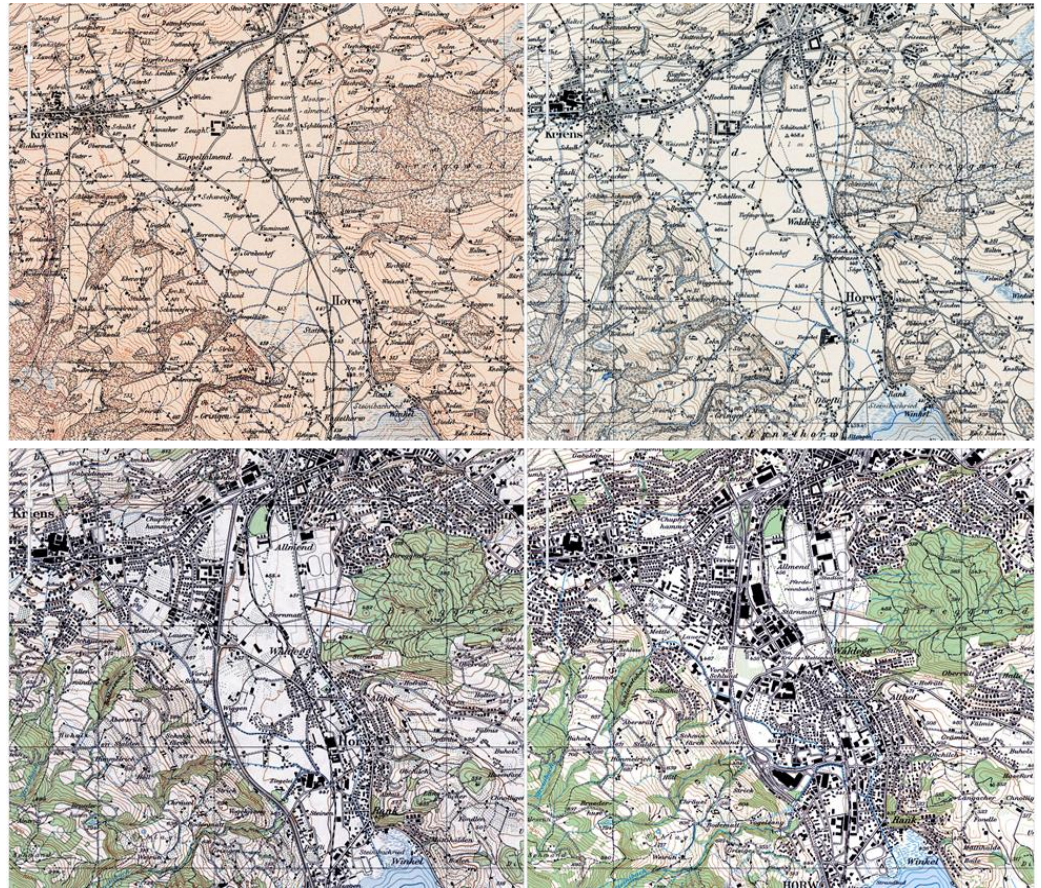
- Je nach Gewichtung / Priorisierung andere Variante zu favorisieren
- Entscheidungsträger
 - Investoren & Politik, nicht Raumplaner!
- **Ziel der Arbeit:** Möglichkeiten und deren Vor- und Nachteile aufzuzeigen, keine einzige «richtige» Lösung zu entwerfen

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Diskussion

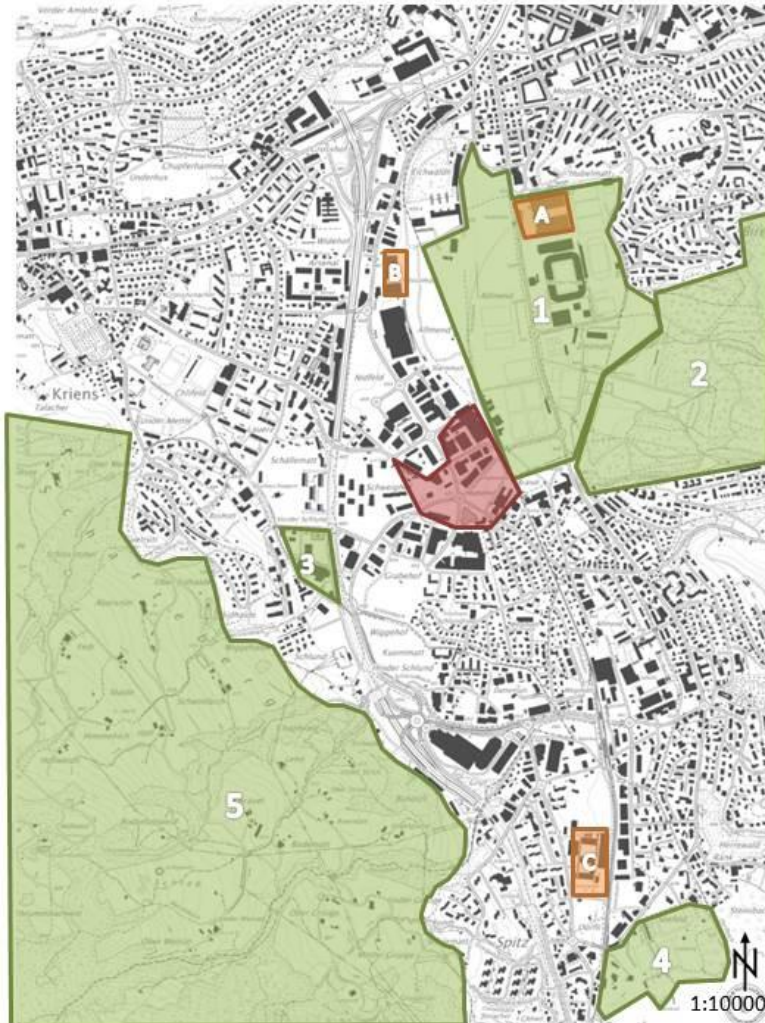
Geschichte

- Von der Almend...
- ...über das Industriequartier...
- ...zum Wohnquartier?



Bildquelle: Zusammenschnitt aus dem Geoportal des Kantons Luzern (2017)
http://www.geo.lu.ch/map/historische_karten/

Standort- & Marktanalyse (II)



■ Bearbeitungsperimeter

■ Kultur & Bildung

■ Naherholung

1 Allmend Luzern

2 Biregg-Wald

3 Sportpark Pilatus

4 Sportanlage Seefeld
& Seebad Horw

5 Pilatus

A Messe Luzern

B Musikhochschule/ Südpol

C Campus Horw /Technikum

- Viele Naherholungsgebiete
- Spannende Kultureinrichtungen

Quelle: Eigene Darstellung; Plangrundlage: <http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>

Konkurrenzanalyse

Schweighof



Quelle: <http://www.schweighof-luzern.ch/>

- Ruhiges Wohnquartier «im Grünen»
- 21 Gebäude mit vornehmlich Wohnnutzung
- Wenige Arbeitsplätze



Mattenhof 1



Quelle: <http://www.mattenhofluzern.ch/de>

- Urbanes Quartier direkt am Bahnhof
- Sechs Gebäude
- 300 Mietwohnungen
- 20'000m² Bürofläche
- 7000m² Gewerbefläche
- Hotel & grosse Parkgarage

Integriertes Nutzungskonzept

Randbedingungen

- Ausnützungsziffer (AZ) von ungefähr 2.2
- Max. Gebäudehöhe 21m
- Grenzabstände von 10m
- Weitere Faktoren:
 - Gebäudekubaturen
 - Ausrichtungen
 - Durchwegung
 - Freiraumgestaltung

Schlussfolgerungen

Ausblick & Schlussbemerkungen

- **Ausblick**
 - Übergeordnete Ebene betrachten (z.B. Verkehrskonzept)
 - Feinere Ausarbeitung des Entwurfs & Finanzierungskonzept
 - Verhandlungen mit Grundeigentümern, Bewilligungsverfahren mit Gemeinde
 - Bauplanung & Bau
- **Schlussbemerkungen**
 - Je nach Gewichtung/ Priorisierung andere Variante zu favorisieren
 - Ziel der Arbeit: Möglichkeiten und deren Vor- und Nachteile aufzuzeigen, keine einzige «richtige» Lösung zu entwerfen