



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 12. Juli 2006 (StB 732)

B 25/2006

Entwicklungskonzept Luzerner Allmend

- **Ergebnisse der Gesamtplanung**
- **Entwicklungsstrategien und weiteres Vorgehen**

**Vom Grossen Stadtrat zustimmend
zur Kenntnis genommen
am 28. September 2006**

Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

- Leitsatz C:** Luzern fördert das Zusammenleben aller.
- Stossrichtung C3:** Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.
- Fünfjahresziel C3.5:** Die Sportanlagen und Kultureinrichtungen in der Region Luzern entsprechen dem Freizeitverhalten der Bevölkerung, sind gut erschlossen, nachbarschaftsverträglich und hinsichtlich Infrastruktur auf einem zeitgemässen Stand.
- Projektplan:** I34022 Allmend Luzern Nutzungsplanung
I34008 Hallenbad Luzern

Übersicht

Mit dem vorliegenden Bericht zum Entwicklungskonzept Allmend findet die im Jahr 2001 eingeleitete Gesamtplanung ihren Abschluss. Ausgehend von einer Analyse des Wirtschaftsgeographen Jürg Inderbitzin aus dem Jahr 2001 zu den aktuellen Bedürfnissen und Ansprüchen, die an die Allmend gestellt werden, und den Konflikten, die sich daraus ergeben, hat der Stadtrat im Sommer 2002 zehn Thesen zur weiteren Entwicklung auf der Allmend aufgestellt. Im Bericht und Antrag 13/2003 vom 7. Mai 2003: „Kredit für die Erarbeitung des Planungsberichts Allmend“, welcher der Stadtrat dem Grossen Stadtrat unterbreitet hat, führt er aus, dass er weiterhin eine vielfältige Nutzung auf der Allmend ermöglichen will. Um Qualität und langfristig Flexibilität behalten zu können, sei eine Art Richtplanung sowie Zurückhaltung bei Hochbauten und Eigentumsabtretungen nötig. Die Schaffung eines veränderbaren Gleichgewichts sei anzustreben. Bezüglich der künftigen Nutzungen wurden namentlich folgende Zielsetzungen als Thesen formuliert:

- Das Schiessen soll ausgelagert werden.
- Die Freiräume für Naherholung, Individualsport und Naturschutz sind zu verbessern.
- Der teilweise Neubau des Fussballstadions und die Sanierung des Stadions sind als Varianten zu prüfen.
- Das bestehende Aussensport-, Infrastruktur- und Hallenangebot soll zeitgemäss erneuert bzw. optimiert, nicht aber ausgebaut werden.
- Eine moderate Entwicklung des Messewesens soll ermöglicht werden.
- Die Verkehrsinfrastrukturen sind zu optimieren.

Mit den vorliegenden Entwicklungsstrategien und dem weiteren Vorgehen gemäss Kapitel 4 dieses Berichts können die Zielsetzungen aus dem B+A 13/2003 weitgehend erfüllt werden. Vier Vorranggebiete und neun Handlungsfelder strukturieren die Allmend in räumlicher Hinsicht. Mit räumlich differenzierten Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und die künftige Nutzung kann für die zentralen Teile der Allmend das angestrebte veränderbare Gleichgewicht erreicht werden. Ferner kann mit der Gesamtplanung nachgewiesen werden, dass die zehn Thesen, welche der Stadtrat der Gesamtplanung zugrunde gelegt hat, weitgehend erfüllbar sind.

Parallel zur Gesamtplanung wurden Machbarkeitsstudien im Hinblick auf eine Sanierung bzw. einen Teilneubau des Stadions in Auftrag gegeben. Diese haben gezeigt, dass eine befriedigende Lösung für das Fussballstadion nur im Rahmen einer polysportiven Sportarena mit kommerziellen Zusatznutzungen möglich ist. Die sportorientierten Mantelnutzungen im Stadion bieten auch dem Breitensport zusätzliche Möglichkeiten. Vorgesehen sind nebst der Infrastruktur für den Fussballsport

- ein neues Hallenbad in Kombination mit einem Fitnesszentrum unter Ausnutzung baulicher und betrieblicher Synergien;
- eine Turnhalle für kantonale Bildungsinstitutionen;
- neue Räumlichkeiten für den Breitensport und für das Talentförderungszentrum.

Mit den im Kapitel 4 dieses Berichts formulierten Entwicklungsstrategien und dem weiteren Vorgehen liegt nun ein richtplanähnliches Instrument vor, welches für die Behörden und die Nutzenden der Allmend verlässliche und verbindliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Allmend schafft. In den vom Stadtrat formulierten Entwicklungsstrategien werden einerseits verbindliche Vorgaben für die weitere Projektierung von Aus-, Umbau- und Sanierungsmassnahmen auf der Allmend formuliert. Andererseits werden damit auch Leitplanken gesetzt, die sicherstellen, dass der offene und frei zugängliche Landschaftsraum als vielfältig nutzbares Naherholungsgebiet auch für kommende Generationen erhalten bleibt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zielsetzung und Auftrag für die Gesamtplanung	6
2 Handlungsbedarf	6
2.1 Ausgangslage	6
2.2 Die Allmend als naturnaher Erholungsraum	7
2.3 Die Allmend als regionaler Sportplatz	8
2.4 Die Allmend als Messeplatz	9
2.5 Die Allmend als Waffen- und Schiessplatz	9
3 Planungsgrundlagen	10
3.1 Bericht und Antrag 13/2003	10
3.2 Bericht der Arbeitsgemeinschaft Metron AG vom Januar 2005	10
3.3 Mitwirkungsverfahren	13
4 Entwicklungsstrategien und weiteres Vorgehen	13
4.1 Leitidee	13
4.2 Erschliessungskonzept	14
4.2.1 Verkehrstechnische Rahmenbedingungen	15
4.2.1.1 Für Veranstaltungen auf der Allmend	15
4.2.1.2 Für die Mantelnutzungen in der Sportarena	16
4.3 Grobkonzept mit vier Vorranggebieten	16
4.3.1 Vorranggebiet A „Spitzensport und Messe“	17
4.3.2 Vorranggebiet B „Sport und Freizeit“	17
4.3.3 Vorranggebiet C „naturnahe Erholungsräume“	17
4.3.4 Vorranggebiet D „Armee und Reitsport“	17
4.4 Entwicklungsstrategien für die einzelnen Handlungsfelder	17
4.4.1 Entwicklungsgebiet Messe–Stadion–Vorzone	17
4.4.1.1 Sportarena Allmend (Baufeld A1)	18
4.4.1.2 Rahmenbedingungen für den Bau der Sportarena	19
4.4.1.3 Messeareal (Baufeld A2)	20
4.4.1.4 Rahmenbedingungen für die Arrondierung des Messeareals	20

4.4.1.5	Vorzone (Baufeld A3)	20
4.4.1.6	Trainings- und Wettkampfanlagen (Baufeld A4)	20
4.4.1.7	Weiteres Vorgehen im Teilraum A	21
4.4.2	Multifunktionaler Freizeitraum (Handlungsfelder B1 und B2)	21
4.4.2.1	Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung	21
4.4.2.2	Weiteres Vorgehen	22
4.4.3	Familiengartenareale (Handlungsfelder B3 und B4)	22
4.4.4	Naturnaher Erholungsraum Allmend-West (Handlungsfeld C1)	22
4.4.4.1	Weiteres Vorgehen	22
4.4.5	Ehemalige Schiessplätze (Handlungsfeld C2)	23
4.4.6	Eichwald (Handlungsfeld C3)	24
5	Bedeutung und Wirkung des Entwicklungskonzepts	24
6	Massnahmen und Termine	26
7	Kosten und Finanzierung	26
8	Antrag	27

Anhang

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Zielsetzung und Auftrag für die Gesamtplanung

Im Bericht und Antrag 13/2003, mit dem die Gesamtplanung für die Allmend eingeleitet wurde, hat der Stadtrat unter anderem zum Ausdruck gebracht, dass er auf der Allmend weiterhin eine vielfältige Nutzung ermöglichen will. Um Qualität und langfristig Flexibilität behalten zu können, sei eine Art Richtplanung sowie Zurückhaltung bei Hochbauten und Eigentumsabtretungen nötig. Die Schaffung eines veränderbaren Gleichgewichts sei anzustreben. Bezüglich der künftigen Nutzungen wurden namentlich folgende Zielsetzungen in Form von zehn Thesen formuliert:

- Das Schiessen soll ausgelagert werden.
- Die Freiräume für Naherholung, Individualsport und Naturschutz sind zu verbessern.
- Der teilweise Neubau des Fussballstadions und die Sanierung des Stadions sind als Varianten zu prüfen.
- Das bestehende Aussensport-, Infrastruktur- und Hallenangebot soll zeitgemäss erneuert bzw. optimiert, nicht aber ausgebaut werden.
- Eine moderate Entwicklung des Messewesens soll ermöglicht werden.
- Die Verkehrsinfrastrukturen sind zu optimieren.

Mit der Gesamtplanung soll insbesondere die Machbarkeit der zehn Thesen überprüft werden (vgl. dazu Kapitel 5, Bedeutung und Wirkung des Entwicklungskonzepts).

2 Handlungsbedarf

2.1 Ausgangslage

Bis 1930 war die Allmend praktisch unbebaut. Neben der traditionellen landwirtschaftlichen Weide- und Streuenutzung bestand bereits seit langem eine militärische Nutzung, die 1853 durch den ersten Waffenplatzvertrag manifestiert wurde. Im Jahre 1912 erreichte der Waffenplatz seine grösste Ausdehnung: Die Schiess- und Exerzierfelder umfassten nahezu die gesamte Allmend. Zudem besaßen die Stadtschützen grössere Flächen beim heutigen Restaurant Schüt-

zenhaus. 1934/35 folgte der Bau der Kaserne. Nahezu zeitgleich wurden die ersten Sportanlagen östlich der Horwerstrasse erstellt.

In den Jahren 1981–1983 erfolgte ein grosser Um- und Ausbau der Sportanlagen (vorab wurde die neue Leichtathletikanlage erstellt, die Mitteltribüne gebaut, die Haupttribüne des Fussballstadions ergänzt, und es wurden verschiedene Rasenspielfelder und Allwetterplätze neu erstellt). Im Wesentlichen ist das heutige Erscheinungsbild von diesen Um- und Ausbauten geprägt.

Seit 1978 wurde mit der Gründung der Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft (LUMAG) das Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungswesen gefördert und dadurch ein Beitrag zur Steigerung der wirtschaftlichen Wertschöpfung geleistet. Obwohl Luzern nicht zu den grossen Messeorten der Schweiz gehört, hat sich der Standort Luzern erfreulich entwickelt und einen festen Platz im Messekalender gesichert. Das partnerschaftliche Vorgehen zwischen Privaten und dem Gemeinwesen hat sich bewährt.

Die LUMAG hat im Jahre 2001 einen Bericht zur weiteren Entwicklung des Messeplatzes erarbeitet und konkrete Vorschläge umgesetzt. Die operative Tätigkeit im Bereich der Akquisition und Durchführung von Messen wurde an die Messe Luzern AG abgegeben. Der LUMAG verbleibt die Verantwortung für die Infrastruktur als Eigentümerin der Bauten beziehungsweise als Mieterin der Festhalle.

2.2 Die Allmend als naturnaher Erholungsraum

Trotz des starken Verdichtungs- und Nutzungsdrucks im Raum Kriens/Horw/Luzern-Süd blieben Teile der Allmend als Freiraum erhalten; dies als indirekte Folge der militärischen Nutzung, die den Charakter des Gebiets über Jahrhunderte bestimmt hatte. Im westlichen Teil der Allmend und auf den ehemaligen Schiessplätzen östlich der Horwerstrasse prägen weitläufige Wiesen- und Weideflächen einen überwiegend offenen Landschaftscharakter und bilden einen klaren Kontrapunkt zum baulich verdichteten, intensiv genutzten nordöstlichen Sektor der Allmend. Die Freiräume ermöglichen Naherholungsaktivitäten in einer vielfältigen, naturnahen Umgebung. Nutzungseinschränkungen ergeben sich durch die temporäre Parkplatznutzung während Grossanlässen in den Naherholungsgebieten sowie wegen der hohen Bodenbelastungen im Gebiet der ehemaligen Schiessplätze, wo Betretungs- und Nutzungsverbote ausgesprochen werden mussten.

Die Freiräume der Allmend gehören zu den bedeutendsten Flächen für den Arten- und Biotopschutz im Luzerner Stadtgebiet. In den letzten Jahren wurden zu verschiedenen Artengruppen (z. B. Amphibien, Reptilien, Libellen, Farn- und Blütenpflanzen) Untersuchungen durchgeführt. Diese erbrachten hinsichtlich Artenvielfalt und Vorkommen gefährdeter Arten Ergebnisse, die vergleichbar mit verschiedenen grösseren Naturschutzgebieten im Kanton Luzern sind.

Hervorzuheben ist das abwechslungsreiche Lebensraummosaik der Schiessplätze mit seinen artenreichen Ried- und Magerwiesen. Es ist durchzogen von einem Netz offener Wiesengräben und -bäche sowie mit strukturreichen Waldrändern und Hecken. Auch das Gebiet Allmend-West weist eine hohe Lebensraumdynamik auf mit den zahlreichen Kleingewässern, die u. a. der Gelbbauchunke als Laichplatz dienen. Prägende Landschaftselemente mit naturschutzfachlich wie kulturhistorisch grossem Wert sind der Eichwald und die alten Grenzeichenbestände südlich des Armee-Ausbildungszentrums.

Für den Schutz der einzelnen Lebensräume sind geeignete naturschutzfachliche Entwicklungs- und Pflegekonzepte erforderlich. Daneben muss die Nutzung der Freiräume auf die standörtlichen Bedingungen und die Empfindlichkeit der Lebensräume abgestimmt sein. Ergänzend ist deren Vernetzung zu verbessern. Unvermeidbare Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume sind, wie im Fall des im Bau befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens Horwer Dorfbach vorgesehen, durch angemessene Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen zu kompensieren.

2.3 Die Allmend als regionaler Sportplatz

Von den insgesamt 33 Aussensportanlagen der Stadt Luzern befinden sich 19 auf der Allmend. Diese Sportanlagen werden von den Schulen, verschiedenen Vereinen und Freizeitsportlern genutzt. Weil bei den städtischen Sportvereinen im Durchschnitt jedes dritte Mitglied nicht in Luzern wohnt, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Sportanlagen auf der Allmend im gleichen Umfang von Sportlerinnen und Sportlern aus der Umgebung von Luzern genutzt werden. Mit dem Fussballstadion, der Leichtathletikanlage und den Anlagen für den Pferdesport kommen Wettkampfanlagen dazu, welchen eine nationale und teilweise auch internationale Bedeutung zukommt. Die Allmend kann somit als regionales Zentrum für den Spitzen- und Breitensport bezeichnet werden.

Das Stadion Allmend ist seit längerem sanierungsbedürftig. Die Infrastruktur entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes Fussballstadion, und die Sicherheitsanforderungen der Swiss Football League (SFL) sind zurzeit nicht erfüllt.

Um der Auflage der getrennten Erschliessung aller vier Sektoren zu entsprechen, müssen im Nordosten und Südosten Zugänge durch die bestehenden Sportanlagen geschaffen werden, welche den Betrieb dieser Anlagen bei einem Fussballspiel einschränken.

Im Vorplatzbereich Stadion/Messe bestehen betriebliche Konflikte bei gleichzeitiger Durchführung von Anlässen. Messeveranstaltungen und Fussballspiele können nur mit grösseren Einschränkungen gleichzeitig durchgeführt werden. Die Messe Luzern AG ist beauftragt, im Rahmen der so genannten Allmend-Koordination diese Konflikte so weit als möglich zu minimieren.

Bei den Anlagen für den Breitensport sind Sanierungen bestehender Gebäude und Aussenanlagen sowie diverse Ergänzungen des Angebotes notwendig, um den Stand und die Attraktivität zu erhalten und die Nutzungen zu optimieren. Grossanlässe, die meistens langfristig

geplant werden müssen, können die spontane und flexible Nutzung auf der Allmend einschränken. Diese Anlässe belegen wegen der erforderlichen Auf- und Abbauarbeiten über längere Zeit Anlagen und Parkplätze, welche dann für den Alltag auf der Allmend nur eingeschränkt zur Verfügung stehen oder den Zugang zu den nicht beanspruchten Anlagen behindern. Dies geht oftmals zu Lasten von Trendsportarten, welche in der Regel nicht oder kurzfristig organisiert werden. Um solche Nutzungskonflikte künftig besser lösen zu können, wurde eine Allmendkonferenz eingesetzt, deren Aufgabe es ist, einen möglichst reibungslosen Betrieb auf der Allmend sicherzustellen.

Die Sanierung der Leichtathletikanlage konnte im Winter 2005/2006 abgeschlossen werden.

2.4 Die Allmend als Messeplatz

Der Messeplatz Luzern ist ein wichtiges Schaufenster der Zentralschweiz, in dem sich das regionale Gewerbe einem breiten Publikum präsentieren kann. Die Messe Luzern AG führt jährlich rund 15–18 Messen mit insgesamt 350'000 bis 450'000 Besuchern durch. Unter den gegebenen räumlichen Rahmenbedingungen wird aber ein wirtschaftlich effizienter Betrieb des Messewesens erheblich erschwert. Die Probleme der Messe betreffen vor allem betriebs- und ablauftechnische Belange sowie die teilweise schlechte Qualität der Infrastrukturen. Zudem ist die Messe auf eine längerfristige Planung ihres Ausstellungs- und Messebetriebs angewiesen. Dies steht im Konflikt mit den kurzfristigeren Sport- und Freizeitveranstaltungen insbesondere im Bereich der Vorzonen, der Parkplätze und in der Festhallenbelegung. Durch die mehrtägigen Veranstaltungen mit längeren Auf- und Abbauzeiten werden die Alltagsparkplätze und die temporären Parkplätze auf der Allmend über längere Perioden beansprucht. Dadurch werden Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung beeinträchtigt und naturnahe Flächen belastet.

2.5 Die Allmend als Waffen- und Schiessplatz

Bis vor wenigen Jahren wurde die Allmend sowohl als militärischer als auch als ziviler Schiessplatz benutzt. Vor einigen Jahren wurde der Schiessbetrieb ausgelagert, und die militärischen Schiessübungen wurden eingestellt. Verblieben ist der private Schiessstand der Schützengesellschaft der Stadt Luzern. Im Zusammenhang mit dem Bau des Rückhaltebeckens im Gebiet Waldegg wurden auch die dortigen Kurzdistanzanlagen stillgelegt. Mit der Stilllegung der ehemaligen Schiessplätze hat sich für die Allmend ein erhebliches Entwicklungspotenzial eröffnet. Auf der Allmend gilt nach wie vor der Waffenplatzvertrag vom 9. April 1997, welcher denjenigen vom 26. Dezember 1932 bzw. vom 6. Januar 1933 ersetzt hat. Die Allmend hat jedoch mit der Stilllegung der Schiessplätze ihre Bedeutung als militärisches Übungsgelände weitgehend verloren.

Als Folge der teilweise bis in das 19. Jahrhundert zurückreichenden Schiessstätigkeit von Armee und verschiedenen privaten Schiessvereinen wurden grosse Teile der ehemaligen Schiessplätze erheblich mit Schwermetallen (v. a. Blei, Antimon), lokal auch mit organischen Schadstoffen (PAK), belastet. Die Bodenbelastung wurde in mehreren Etappen zwischen 1998 und 2005 untersucht. Aufgrund des ermittelten Gefährdungspotenzials musste für Teilflächen ein Betretungs- und Nutzungsverbot (keine Heu- und Weidenutzung) ausgesprochen werden. Die freigegebenen Flächen der Schiessplätze sind aufgrund ihrer Belastung für die Allgemeinheit nur eingeschränkt nutzbar.

Zur Beurteilung der Gefährdung der Oberflächengewässer und des Grundwassers wurden in den Jahren 2004 und 2005 zwei Untersuchungskampagnen durchgeführt, Letztere im Rahmen des Projekts „Hochwasserrückhaltebecken Horwer Dorfbach“. Als problematisch erwiesen sich insbesondere die in Bodenproben festgestellten erhöhten Antimon-Konzentrationswerte, welche zu einer Belastung der Oberflächengewässer führen können. Gemäss Altlastenverordnung ergibt sich auf dieser Grundlage ein Sanierungsbedarf für die am stärksten belasteten Teilbereiche, worunter v. a. die Kugelfänge und deren weiteres Umfeld zu rechnen sind. Bezüglich des Grundwassers besteht Überwachungsbedarf. Kurzfristig müssen die Areale der Kurzdistanz-Schiessanlagen im Zusammenhang mit dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens im Raum Waldegg saniert werden. Mittelfristig steht auch die Dekontaminierung der übrigen Schiessanlagen an.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Bericht und Antrag 13/2003

Im Mai 2003 hat der Stadtrat dem Grossen Stadtrat den Bericht und Antrag für einen Kredit für die Erarbeitung des Planungsberichts vorgelegt (B+A 13/2003). Darin wird für die Konzeptarbeiten ein Kredit von Fr. 450'000.– und für erste Folgeprojekte werden Fr. 230'000.– beantragt. Diesem Antrag ist der Grosse Stadtrat nur teilweise gefolgt, indem er lediglich den Kredit für die Konzeptarbeiten bewilligt hat.

3.2 Bericht der Arbeitsgemeinschaft Metron AG vom Januar 2005

Gestützt auf den erwähnten B+A 13/2003 erteilte die Baudirektion im Februar 2004 einer Arbeitsgemeinschaft unter der Leitung der Firma Metron AG in Brugg den Auftrag für die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die Luzerner Allmend. Mit diesen Planungsarbeiten sollte u. a. die Machbarkeit der im B+A 13/2003 formulierten Thesen verifiziert werden. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Gesamtheit aller Entwicklungen gemäss Thesen überhaupt möglich ist, wie Nutzungskonflikte gelöst werden bzw. wo oder wie Grenzen für

Teilentwicklungen zu formulieren sind. Mit diesem Gesamtkonzept sollten möglichst solide Grundlagen für die Realisierung von Folgeprojekten geschaffen werden. Die Arbeitsgemeinschaft Metron hat im Januar 2005 ihren Schlussbericht zur Konzeptplanung Luzerner Allmend abgeliefert.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben und Rahmenbedingungen auf der Allmend hat die Arbeitsgemeinschaft Metron AG verschiedene Nutzungsszenarien für die weitere Entwicklung ausgearbeitet. Näher geprüft wurden insbesondere drei Lösungsansätze mit sechs Schlüsselszenarien (vgl. Abb. 1).

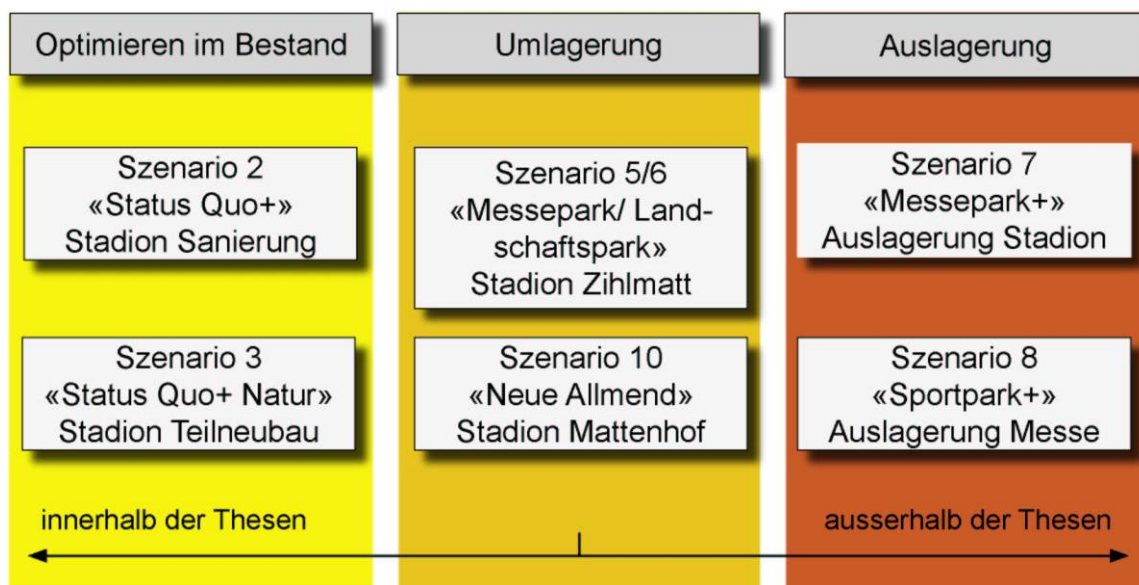


Abb. 1: Lösungsansätze mit Schlüsselszenarien

- **Lösungsansatz „Optimieren im Bestand“**
Die Hauptnutzer (Messe, Stadion, Leichtathletik) verbleiben am Standort und werden aus den bestehenden Anlagen weiterentwickelt. Dieser Lösungsansatz ist mit den zehn Thesen des Stadtrates vereinbar.
- **Lösungsansatz „Umlagerung“**
Zur Lösung der Nutzungskonflikte zwischen Messe, Stadion und Leichtathletik wird eine räumliche und betriebliche Entflechtung dieser Anlagen vorgeschlagen. Für die Umlagerung des Stadions innerhalb der Allmend wurden die beiden Standorte Zihlmatt und Mattenhof in Erwägung gezogen. Dieser Lösungsansatz bedeutet eine leichte Verletzung der Thesen. Eine solche Umlagerung würde auf jeden Fall einen erheblichen Neuordnungsbedarf auf der Allmend auslösen.

- **Lösungsansatz „Auslagerung“**

Zur besseren Entflechtung der Nutzungen und zur Schaffung von zusätzlichem Entwicklungsspielraum für Sport- und Freizeitnutzungen wird die Auslagerung der Messe oder des Stadions geprüft. Dieser Lösungsansatz setzt voraus, dass ein neuer Standort für den entsprechenden Nutzer ausserhalb der Allmend gefunden und die Verlegung der Anlage auch finanziert werden kann. Dieser Lösungsansatz steht klar ausserhalb der Thesen des Stadtrates.

Die Arbeitsgemeinschaft Metron AG hat die sechs Schlüsselszenarien hinsichtlich Nutzwert und Kostenfolge bewertet. D. h., es wurde überprüft, welches Szenario aufgrund der formulierten Ziele den grössten Nutzwert für die Allmend aufweist. Zusätzlich wurden die Grobkosten für die einzelnen Szenarien abgeschätzt. In den Beträgen wurden einerseits die unabhängig vom neuen Nutzungskonzept Allmend anstehenden Sanierungsarbeiten und andererseits die aufgrund der Szenarien entstehenden Folgekosten eingerechnet.

Hinsichtlich des Nutzwertes für die Allmend schneidet für die Arbeitsgemeinschaft Metron das Szenario 8 (Auslagerung der Messe) am besten ab. Eine Auslagerung der Messe würde Entwicklungsmöglichkeiten für die Allmend im Sport- und Freizeitbereich schaffen und die räumlichen und betrieblichen Nutzungskonflikte zwischen Messe und Fussballstadion beseitigen. Für die Messe müsste jedoch ein geeigneter Ersatzstandort gefunden und die Konsequenzen einer solchen Auslagerung müssten vertieft überprüft werden. Aufgrund der nicht nachgewiesenen Machbarkeit der Auslagerung der Messe (Fehlen eines geeigneten Ersatzstandortes sowie unabsehbare betriebliche und finanzielle Folgen) wurde dieses Szenario nicht weiterverfolgt.

Mit den Umlagerungsszenarien lassen sich einige Konflikte zwischen Messe, Fussball und Breitensport entschärfen. Mit einer Verlagerung des Stadions auf der Allmend würde jedoch der offene Landschaftsraum und der Erholungswert der Allmend erheblich beeinträchtigt. Eine Verlagerung des Stadions würde zudem zu einem grossen Neuordnungsbedarf auf der Allmend mit erheblichen Kostenfolgen führen.

Im Vergleich der sechs Schlüsselszenarien hinsichtlich Nutzwert, Kosten und Machbarkeit schneidet – unter Einhaltung der Thesen des Stadtrates – das Szenario 3 am besten ab. Es weist wegen des geringen Neuordnungsbedarfs und der abschätzbaren Kostenfolgen die grössten Umsetzungschancen auf. Mit dieser Lösung lassen sich die räumlichen und betrieblichen Konflikte zwischen Messe, Fussball und Breitensport nicht beseitigen. Erste Machbarkeitsstudien haben aber gezeigt, dass diese mit einer kleinräumigen Entflechtung und klar zugewiesenen Entwicklungsräumen entschärft werden können. Stadion und Messe erhalten so einen angemessenen Entwicklungsspielraum an ihren Standorten. Mit dem Szenario 3 kann die Vision einer „Allmend für alle“ weitgehend verwirklicht werden. Im Bereich der Messe und des Fussballstadions wird dies zu einer markanten baulichen Verdichtung führen,

welche aber durch die konsequente Freihaltung der übrigen drei Viertel der Allmend kompensiert wird.

Auf der Basis der Nutzwertanalyse, welche die Arbeitsgemeinschaft Metron in ihrem Zwischenbericht vom 23. August 2004 vorgelegt hat, hat sich der Stadtrat am 29. September 2004 für das Szenario 3 entschieden. Nach dieser Zwischenentscheidung reichte die Arbeitsgemeinschaft Metron AG am 6. Januar 2005 den Schlussbericht ein.

3.3 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf den Schlussbericht der Arbeitsgemeinschaft Metron vom Januar 2005 formulierte der Stadtrat seine Umsetzungs- und Realisierungsstrategien und führte im April 2005 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch. Mehrheitlich sind die Stellungnahmen zur stadträtlichen Strategie positiv ausgefallen (vgl. Anhang).

4 Entwicklungsstrategien und weiteres Vorgehen

Gestützt auf die Vorarbeiten der Arbeitsgemeinschaft Metron und das Mitwirkungsverfahren vom Sommer 2005 legt der Stadtrat für die Allmend die nachfolgenden Entwicklungsstrategien und das weitere Vorgehen fest.

4.1 Leitidee

Für die Luzerner Allmend bedarf es einer Neuinterpretation des Allmendbegriffs, wobei nach wie vor die öffentliche Benutzung der Allmend der wichtigste Grundsatz für die weitere Entwicklung dieses Raumes darstellt. Mit dem Rückzug der Armee und der Verlagerung der Schiessplätze sind einerseits Flächen für die naturnahe Erholung frei geworden. Andererseits haben die Nutzungsansprüche im Sport- und Freizeitbereich markant zugenommen. Je dichter und vielfältiger die Nutzung auf der Allmend wird, desto wichtiger werden klar zugewiesene Räume sowie klare Spielregeln für die Nutzung von multifunktionalen Flächen.

Das Gerüst für diese vielfältigen Nutzungen soll jedoch noch immer der offene Landschaftsraum bilden. Er ist heute ein vom Siedlungsraum fast vollständig umgebener Park und bildet mit dem Bireggwald einen wichtigen Naherholungsraum für die südliche Agglomeration. Diese Qualitäten dieses offenen Park- und Landschaftsraumes sollen deutlich verbessert werden. Sie bilden den Ausgleich für Nutzungsintensivierungen, die im Bereich der Messe und des Stadions vorgesehen sind und die rund um die Allmend herum laufend stattfinden.

Mit dem Entwicklungskonzept wird ein räumlicher und betrieblicher Rahmen geschaffen, der eine nachhaltige Entwicklung für alle Nutzer im Sinne des Allmendgrundgedankens zulässt. Um die heutige Nutzungsvielfalt erhalten zu können, wird es unerlässlich sein, für einzelne Nutzer deutliche räumliche oder betriebliche Grenzen zu setzen. Nur so können auch schwächere oder nicht organisierte Nutzergruppen vom Freiraum auf der Allmend profitieren. Zusammengefasst sind es folgende Leitideen, die der Entwicklungsstrategie zugrunde gelegt werden:

- Die Allmend ist weiterhin ein gemeinschaftliches Gut und soll der ganzen Bevölkerung der Region als Naherholungsraum zur Verfügung gestellt werden.
- Es wird eine nachhaltige, zukunftsfähige Lösung angestrebt, welche eine möglichst grosse Nutzungsflexibilität aufweist.
- Die Qualitäten als Park- und Landschaftsraum sollen deutlich verbessert werden.
- Im Bereich der Messe und des Fussballstadions sind bauliche Verdichtungen sowie in einer überlagerten Form auch kommerzielle Zusatznutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen möglich.

4.2 Erschliessungskonzept

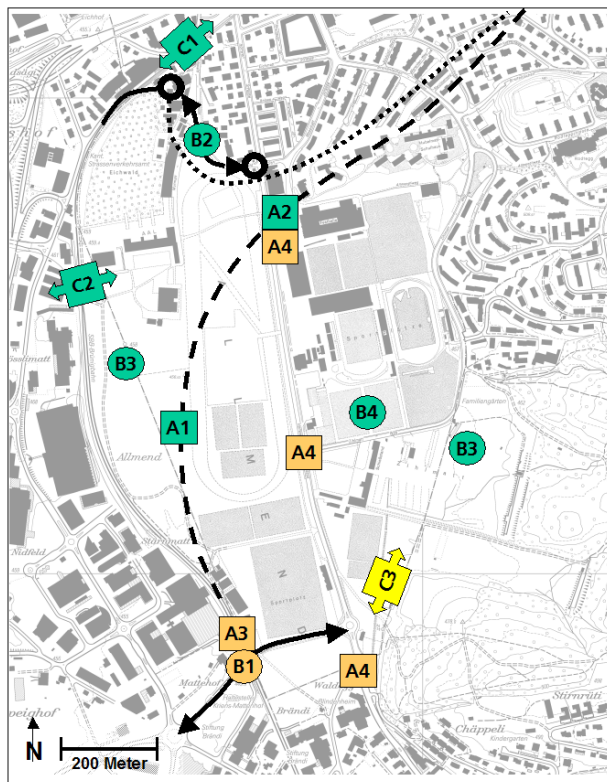
Als regionaler Erholungsraum muss die Allmend für alle Verkehrsteilnehmenden aus der Region gut erreichbar bleiben. Wichtige Voraussetzungen dafür sind:

- die Erschliessung über das bestehende Strassennetz;
- ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs mit Linien- und Extrabussen ab dem Bahnhof Luzern sowie mit der Bahn über die Haltestelle Mattenhof;
- die Einbindung in das lokale und regionale Fuss- und Radwegnetz.

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms, welches die Stadt und die Agglomerationsgemeinden unter der Federführung des Kantons erarbeitet haben, soll die Erschliessung der Allmend verbessert werden.

Vorgesehen sind:

- über einen Zubringer zur geplanten Spange Süd wird die Allmend auch von Norden her besser an das übergeordnete Strassennetz angebunden;
- mit einer neuen, unterirdischen S-Bahn-Haltestelle Allmend, die zusammen mit der Tieflegung der Zentralbahn gebaut wird, können die publikumsintensiven Nutzungen im Bereich Messe und Stadion direkt mit der Bahn erschlossen werden;
- das bestehende Trasse der Zentralbahn, das mit der Tieflegung frei wird, wird dem Langsamverkehr zur Verfügung gestellt. Damit können die Fussgänger und Radfahrenden die Allmend vom Steghof her über ein separates Trasse erreichen;
- mit der Verbesserung des Angebots des öffentlichen Verkehrs und mit attraktiven Rad- und Fusswegen können die Voraussetzungen geschaffen werden, um die temporären Besucherparkplätze in den naturnahen Erholungsgebieten abzubauen.



A öffentlicher Verkehr

- A1 Tieflegung Zentralbahn (geplant)
- A2 Haltestelle Allmend (geplant)
- A3 Haltestelle Mattenhof (bestehend)
- A4 Bushaltestellen (bestehend)

B Mot. Individualverkehr

- B1 Zubringer A2 (bestehend)
- B2 Zubringer Spange Süd (geplant)
- B3 Abbau temporäre Besucherparkplätze für Grossanlässe (geplant)
- B4 unterirdische Parkierung (geplant)

C Fuss- und Radwegnetz

- C1 Umnutzung Bahntrasse (geplant)
- C2 Netzergänzung (geplant)
- C3 Netzergänzung (im Bau)

Abb. 2: Erschliessungskonzept

4.2.1 Verkehrstechnische Rahmenbedingungen

Markante Verbesserungen bei der Erschliessung der Allmend sind erst nach der Tieflegung der Zentralbahn und der Realisierung der Spange Süd zu erwarten. Punktuelle Verbesserungen des Wegnetzes ergeben sich mit dem begonnenen Bau des Rückhaltebeckens im Raum Waldegg, wo ergänzende Fuss- und Radwege vorgesehen sind.

Für Veranstaltungen und für die geplanten Mantelnutzungen in der Sportarena ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

4.2.1.1 Für Veranstaltungen auf der Allmend

Kurzfristig soll mittels punktueller Massnahmen das bestehende Erschliessungs- und Parkierungsregime so optimiert werden, dass gegenseitige Störungen durch verschiedene Nutzungen minimiert werden können. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere:

- die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des nicht motorisierten Langsamverkehrs mit gezielten Informationen der Besucher sowie betrieblichen und tariflichen Extraangeboten (z. B. Extrafahrten, Kombitickets) des öffentlichen Verkehrs bei Grossanlässen;
- Lenkung des motorisierten Individualverkehrs mit entsprechender Signalisation über den Autobahnanschluss Schlund von Süden her auf die Allmend;
- Optimierung und Bewirtschaftung des Parkplatzangebotes;

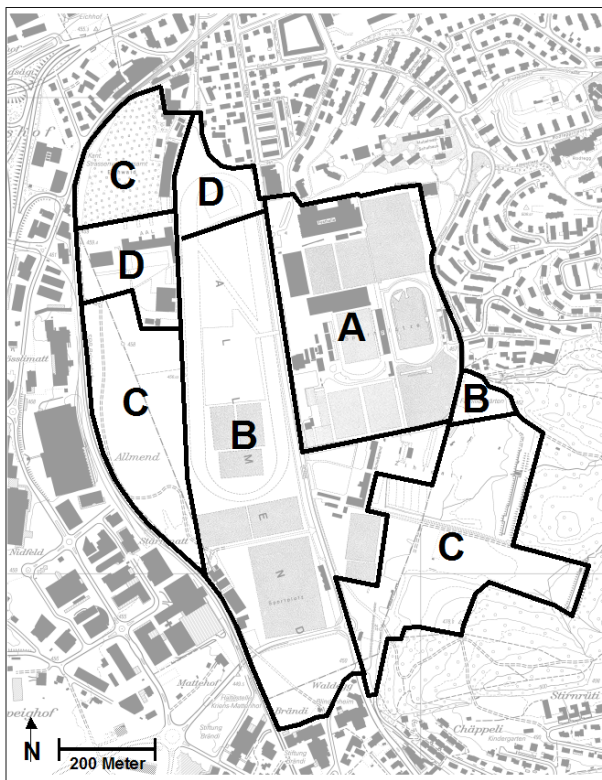
- Klärung mit der Gemeinde Kriens, wie weit bestehende Parkieranlagen im Entwicklungsschwerpunkt Schlund zur Entlastung der Allmend bei Grossanlässen und zu bestimmten Zeiten, insbesondere Wochenenden, mitbenutzt werden können.

4.2.1.2 Für die Mantelnutzungen in der Sportarena

Fahrtenberechnungen definieren die mögliche Anzahl Fahrten pro Tag und Grundstücksfläche, die mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bewältigt werden können. Analog zu den Berechnungen für das angrenzende Gebiet Schlund ergeben sich für die Mantelnutzung in der Sportarena maximal 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag. Damit wird die zulässige Bruttogeschossfläche für die Mantelnutzung im Stadion limitiert. Für die weitere Projektierung der Sportarena wird die Anwendung und die Berechnungsart dieses Fahrtenkontingentes noch detaillierter festgelegt.

4.3 Grobkonzept mit vier Vorranggebieten

Im Sinne eines Grobkonzepts schlägt der Stadtrat für die künftige Nutzung der Allmend vier Vorranggebiete vor.



- A: Spitzensport und Messe
- B: Sport und Freizeit
- C: naturnahe Erholungsräume
- D: Armee und Reitsport

Abb. 3: Vorranggebiete

4.3.1 Vorranggebiet A „Spitzensport und Messe“

Die Gestaltung und Nutzung im Teilraum A richtet sich an den Bedürfnissen des Sports und der Messe aus. Die damit verbundene bauliche Verdichtung hat hohe städtebauliche Qualitätsanforderungen zu erfüllen und setzt ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren voraus.

4.3.2 Vorranggebiet B „Sport und Freizeit“

Der Teilraum B steht der Bevölkerung aus der Region als multifunktionaler Sport- und Freizeitraum zur Verfügung. Es wird eine möglichst offene und flexible Nutzung der Flächen angestrebt, welche auch spontane Veranstaltungen zulässt. Die Gestaltung und Nutzung des Teilraums richtet sich an diesen Bedürfnissen aus. Der Charakter des frei zugänglichen, offenen Landschaftsraums soll jedoch möglichst wenig beeinträchtigt werden.

4.3.3 Vorranggebiet C „naturnahe Erholungsräume“

Im Teilraum C beschränkt sich die Nutzung auf naturnahe Erholungsformen. Die vorhandenen naturnahen Lebensräume werden erhalten, ergänzt und besser miteinander vernetzt. Erholungseinrichtungen ordnen sich den Bedürfnissen des Natur- und Landschaftsschutzes unter. Besondere Beachtung ist dabei den Rändern und den Übergängen zu den angrenzenden Gebieten zu schenken. Die temporären Besucherparkplätze in diesen Gebieten werden sukzessive reduziert, sobald entsprechende Ersatzmassnahmen zur Verfügung stehen.

4.3.4 Vorranggebiet D „Armee und Reitsport“

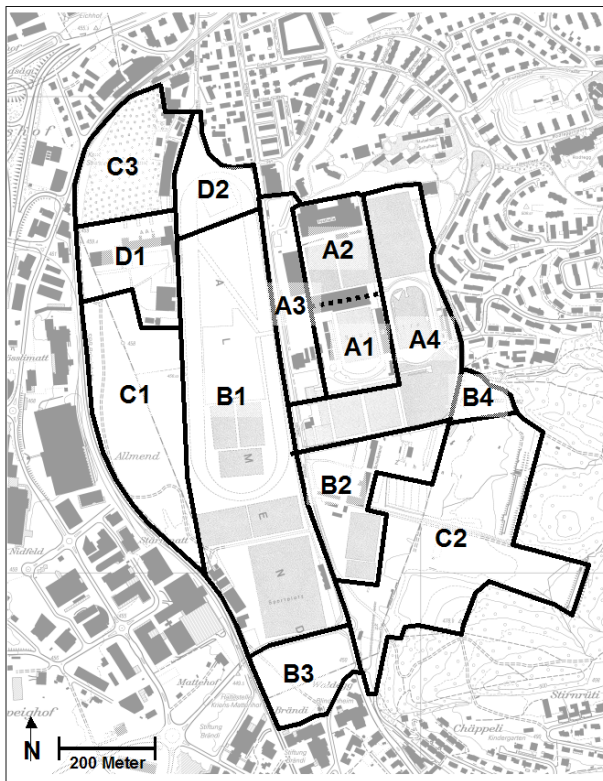
Die Nutzung und Gestaltung im Teilraum D richtet sich an den Bedürfnissen der Armee und des Reitsports aus. Das Waaghaus steht unter Denkmalschutz und wird als seltenes Bauzeugnis aus der Sportwelt der vorletzten Jahrhundertwende erhalten. Die bestehenden Nutzungen bleiben gewährleistet. Solange sich an der Nutzung des Armee-Ausbildungszentrums AAL nichts ändert, besteht kein Handlungsbedarf.

4.4 Entwicklungsstrategien für die einzelnen Handlungsfelder

Für die Projektierung der Umsetzungsmassnahmen werden die Vorranggebiete A–D weiter verfeinert und in Bau- bzw. Handlungsfelder aufgeteilt (vgl. Abb. 4). Für die einzelnen Bau- und Handlungsfelder werden nachfolgend die Rahmenbedingungen und das weitere Vorgehen festgelegt.

4.4.1 Entwicklungsgebiet Messe–Stadion–Vorzone

Im Winter 2005/2006 wurden für die Vorzone, das Stadion und das Messeareal von der Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern, zusammen mit einem interdisziplinären Team (Büro für Bauökonomie AG, Aschwanden Schürer Architekten AG, ad!vocate, GSP AG, Atelier Wehrlin) räumliche Machbarkeit, Trägerschafts- und Finanzierungsmodelle und Projektierungsverfahren vertieft abgeklärt. Die Auswirkungen auf die weiteren Sportanlagen wurden ebenfalls erfasst. Daraus resultieren die nachfolgenden Rahmenbedingungen für die Baufelder A1–A4.



- A1:** **Baufeld Stadion**
- A2:** **Baufeld Messe**
- A3:** **Vorzone**
- A4:** **Trainings- und
Wettkampfanlagen**
- B1/B2:** **multifunktionaler
Freizeitraum**
- B3/B4:** **Familiengärten**
- C1/C2:** **naturnahe Erholung**
- C3:** **Eichwald**
- D1/D2:** **Armee und Reitsport**

Abb. 4: Handlungsfelder

4.4.1.1 Sportarena Allmend (Baufeld A1)

Der dringendste Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der baulichen Weiterentwicklung des Fussballstadions und des Messegeländes. Beim Fussballstadion geht es insbesondere um die Erfüllung von Sicherheits- und Lizenzauflagen der Swiss Football League und die Erhöhung der Sitzplatzkapazität mit entsprechender Infrastruktur. Mit sportorientierten Mantelnutzungen soll das Fussballstadion zu einer polysportiven Sportarena aufgewertet werden. Im Vordergrund stehen nebst der Infrastruktur für den Fussball:

- ein neues Hallenbad in Kombination mit einem Fitnesszentrum unter Ausnutzung baulicher und betrieblicher Synergien;
- eine Turnhalle für kantonale Bildungsinstitutionen;
- Räumlichkeiten für den Breitensport und für das Talentförderungszentrum.

Mit diesen sportorientierten Mantelnutzungen im Stadion ergeben sich vielfältige Synergieeffekte im Stadion selber. Zudem stellt eine solche Sportarena eine gut erreichbare Ergänzung der bestehenden Sportanlagen dar.

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde im Winter 2005/2006 nachgewiesen, dass diese sportorientierten Mantelnutzungen in den neuen Tribünenbauten des Stadions untergebracht werden können. Eine erste Abschätzung der mutmasslichen Ausbaurkosten machte aber auch

klar, dass die öffentliche Hand eine solche Sportarena nicht alleine finanzieren kann und dass eine Finanzierungslücke in der Grössenordnung von 20 bis 30 Mio. Franken entstehen würde.

Verkehrstechnische Abklärungen haben zudem ergeben, dass der Zusatzverkehr, welcher durch die Mantelnutzungen im Stadion erzeugt wird, wegen der beschränkten Kapazität des Strassennetzes beschränkt werden muss (vgl. Kapitel 4.2).

Im März 2006 trat der Fussball Club Luzern, zusammen mit einer Unternehmergruppe rund um die Generalunternehmung Marazzi AG, mit einem eigenen Projekt für eine Sportarena auf der Luzerner Allmend an die Öffentlichkeit. Dieses Projekt sieht neben den Sporteinrichtungen kommerzielle Zusatznutzungen mit Wohnen und Dienstleistungen im Umfang von rund 30'000 m² Bruttogeschossfläche vor. Es zeigt auf, wie mit kommerziellen Zusatznutzungen die Finanzierungslücken, die bei einer reinen Sportarena entstehen, geschlossen werden können. Erste Abklärungen haben ergeben, dass kommerzielle Zusatznutzungen im Umfang von max. 30'000 m² verkehrstechnisch möglich wären, sofern es sich dabei um verkehrsarme Nutzungen, wie z. B. Wohnungen und/oder Büros, handelt. Ob ein solches Zusatzvolumen auf der Sportarena aus städtebaulicher Sicht vertretbar und wie es architektonisch zu gestalten ist, muss in einem Wettbewerbsverfahren geklärt werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Stadtrat zur Überzeugung gelangt, dass mit der Kombination von Fussballstadion, sportorientierten Mantelnutzungen und verkehrsarmen kommerziellen Zusatznutzungen eine hervorragende Konstellation für den Ausbau des veralteten Fussballstadions geschaffen wird. Mit einer solchen Sportarena

- kommt der FCL zu einem zeitgemässen Fussballstadion, welches den Auflagen der Swiss Football League entspricht;
- werden dem Breitensport und dem Talentförderungszentrum neue Anlagen zur Verfügung gestellt;
- kommt die Stadt zu einem neuen Hallenbad, das den Bedürfnissen der Wassersportler und den Anforderungen für das Schulschwimmen entspricht;
- können dank der kommerziellen Zusatznutzungen die finanziellen Belastungen der öffentlichen Hand für den Bau und den Betrieb der Anlage tief gehalten werden und erst noch zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden.

4.4.1.2 Rahmenbedingungen für den Bau der Sportarena

- Der Ausbau des Fussballstadions zu einer polysportiven Sportarena mit kommerziellen Zusatznutzungen soll im Rahmen eines PPP-Projekts erfolgen. Dazu ist ein Investorenwettbewerb vorgesehen, mit dem Bietergemeinschaften gesucht werden, welche sich aus Investoren, Architektenteams, Realisatoren und Betreibergesellschaften zusammensetzen. Diese sollen langfristig für die Anlagenerstellung und den Betrieb vollverantwortlich einstehen und interessiert und in der Lage sein, ein städtebaulich, architektonisch und funktionell hochwertiges Projekt für eine Sportarena mit Zusatznutzungen zu entwickeln, zu finanzieren, zu realisieren und auch zu betreiben.

- Mittels entsprechender Verträge ist sicherzustellen, dass es wegen der kommerziellen Zusatznutzungen weder zu einer Einschränkung des öffentlichen Zugangs zu den Anlagen noch zu einer Nutzungseinschränkung der Anlagen in der Umgebung der Wohnungen kommt.

4.4.1.3 Messeareal (Baufeld A2)

Die LUMAG möchte die beiden Sportplätze zwischen der Festhalle und der LUMAG-Halle in Anspruch nehmen können, um so die betrieblichen und baulichen Voraussetzungen für die Durchführung von Veranstaltungen zu verbessern.

4.4.1.4 Rahmenbedingungen für die Arrondierung des Messeareals

Der LUMAG kann das Baufeld A2 (gemäss Abb. 4) unter folgenden Bedingungen zur Verfügung gestellt werden:

- die Vorzone und weitere Areale auf der Allmend kann die Messe AG nur noch in definierten Ausnahmefällen für Ausstellungszwecke nutzen (z. B. LUGA);
- die beiden Sportplätze zwischen Fest- und LUMAG-Halle werden der LUMAG in Etappen abgetreten, sobald dafür die erforderlichen Ersatzmassnahmen erstellt sind;
- die Abtretung der Sportplätze und das Erstellen von weiteren Messehallen auf den beiden Sportplätzen setzt voraus, dass dafür die baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen zwischen der Stadt und der LUMAG festgelegt werden;
- langfristig soll auch die Verlegung der LUGA-Halle in das Baufeld der Messe angestrebt werden.

4.4.1.5 Vorzone (Baufeld A3)

Für die Bildung einer angemessenen Vorzone vor dem Messegelände und der Sportarena ist eine städtebaulich hochwertige Platzgestaltung anzustreben. Die Vorzone ist für die Öffentlichkeit bestimmt und dient als multifunktional genutzter Platz. Dieser urban zu gestaltende Raum trägt massgeblich zur Verbesserung des Images der Messe und der Sportarena bei. Er soll mit dem Platz Moosmattstrasse/Horwerstrasse verknüpft werden, wo der Aufgang der geplanten unterirdischen S-Bahn-Station Allmend vorgesehen ist. Über die Vorzone und die neue Haltestelle Allmend wird die Messe und die Sportarena an den öffentlichen Verkehr angebunden. Daher ist es wichtig, dass diese Vorzone möglichst offen gestaltet wird, damit dort die Besucher der Messe und der Sportarena problemlos zirkulieren können. Die Umgestaltung der Vorzone muss zusammenhängend geplant und etappenweise mit der Sportarena, der Arrondierung des Messegeländes und mit dem Bau der neuen unterirdischen Haltestelle Allmend realisiert werden.

4.4.1.6 Trainings- und Wettkampfanlagen (Baufeld A4)

Neben der Messe und der Sportarena stehen den Sportvereinen im Teilraum A weiterhin Trainings- und Wettkampfanlagen zur Verfügung. Weil aber für die Arrondierung des Messegeländes und für den Ausbau der Sportarena drei Sportplätze beansprucht werden, müssen die Sportanlagen östlich der Horwerstrasse so umgestaltet werden, dass mit weniger Plätzen

der Spielbetrieb im gleichen Umfang gewährleistet werden kann. Dafür ist der Umbau von drei Sportplätzen in Kunstrasenfelder vorgesehen.

- Die Anlagen für das Landhockey und die Leichtathletik müssen die Auflagen für die Durchführung von nationalen Wettkämpfen erfüllen. (Die Sanierung der Leichtathletikanlage konnte im Winter 2005/2006 abgeschlossen werden.)
- Die Zugänglichkeit zu den Trainings- und Wettkampfpplätzen ist jederzeit zu gewährleisten.
- Das Turnerhaus östlich der Leichtathletikanlage ist in einem solch schlechten Zustand, dass sich eine Sanierung kaum mehr lohnt. Zu prüfen ist, ob es durch einen Neubau am alten Ort ersetzt werden soll oder ob die Räumlichkeiten in einen Neubau der Mitteltribüne integriert werden sollen.

4.4.1.7 Weiteres Vorgehen im Teilraum A

- Für die Realisierung der Sportarena werden voraussichtlich rund 650 m² Land von der Schützengesellschaft der Stadt Luzern benötigt. Zudem muss die aus den 30er-Jahren stammende Gewerbebeschränkung (Gastroservitut) abgelöst werden. Entsprechende Verhandlungen mit der Schützengesellschaft haben stattgefunden. Es wurde vereinbart, dass die Parteien dazu einen Vorvertrag abschliessen.
- Der Bau der Sportarena mit kommerziellen Zusatznutzungen ist nach den geltenden Zonenvorschriften nicht möglich. Parallel zum Wettbewerbsverfahren ist daher ein Umzonungsverfahren einzuleiten.
- Die volumetrische Gestaltung der künftigen Bauten im Teilraum A, die Gestaltung der Vorzone sowie die Erschliessung der Messe und der Sportarena sollen in einem Gestaltungsplan festgelegt werden, dem die Resultate des Wettbewerbs zugrunde gelegt werden.
- Die detaillierten Rahmenbedingungen für den Bau der Sportarena, die Arrondierung des Messeareals sowie für die Umgestaltung der Vorzone und der Aussensportanlagen werden dem Grossen Stadtrat in einem separaten Bericht und Antrag vorgelegt. Bei der weiteren Projektierung ist auch eine technisch sinnvolle und machbare Reihenfolge der verschiedenen baulichen Massnahmen zu entwickeln.

4.4.2 Multifunktionaler Freizeitraum (Handlungsfelder B1 und B2)

Die Teilräume B1 und B2 dienen als multifunktionaler Sport- und Freizeitraum für die Vereine und zum Teil auch für die nicht organisierte Bevölkerung.

4.4.2.1 Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung

Für die weitere Nutzung dieser Räume gilt:

- Der Mittelbereich der Allmend bleibt als offener und frei zugänglicher Landschaftsraum erhalten. Weitere Hochbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- Fest installierte Bauten und Anlagen, welche aus dem gewachsenen Terrain herausragen, wie z. B. die Rails für die Pferderennen, Ballfänge, Umzäunungen und Beleuchtungsanlagen

gen, sind auf ein betriebsnotwendiges Minimum zu beschränken, um so den Charakter des frei zugänglichen, offenen Landschaftsraums möglichst wenig zu beeinträchtigen.

- Die Option für einen ökologischen Verbindungskorridor zwischen den Teilräumen C1 und C2 wird offen gehalten.

4.4.2.2 Weiteres Vorgehen

Die bestehenden Sportplätze in den Teilräumen B1 und B2 müssen umgebaut und beleuchtet werden, damit sie künftig intensiver genutzt werden können. Dies ist notwendig, um den Spielbetrieb bei einem Ausbau der Messe und der Sportarena sicherstellen zu können. Diese Massnahmen sind Bestandteil des Sanierungs- und Ausbaupakets, welches dem Grossen Stadtrat in einem separaten B+A vorgelegt wird.

Die vertragsgemässe Nutzung der bestehenden Hochbauten in den Teilräumen B1 und B2 bleibt gewährleistet. Mittel- bis langfristig sollen die Hochbauten in diesem Gebiet der Allmend eher reduziert werden. Dies bedeutet:

- Falls ein Mietvertrag für eine Hochbaute nicht erneuert wird oder wenn ein grösserer Erneuerungsbedarf ansteht, wird fallweise entschieden, ob der betreffende Bau abgebrochen werden kann.
- Private Ausbauvorhaben sind nur unter dem Vorbehalt zugelassen, dass sie innert Vertragsfrist amortisiert werden können.

4.4.3 Familiengartenareale (Handlungsfelder B3 und B4)

Innerhalb der Geltungsdauer der bestehenden Nutzungsverträge besteht kein Handlungsbedarf. Die vertragsgemässe Nutzung der Familiengartenareale bleibt gewährleistet. Vor einer allfälligen Vertragsverlängerung wird überprüft, ob der Bedarf für Familiengärten noch gegeben ist und ob die Areale nicht für andere Nutzungen benötigt werden.

4.4.4 Naturnaher Erholungsraum Allmend-West (Handlungsfeld C1)

Die Weiterentwicklung des Teilraums Allmend-West ist eng mit der geplanten Tieflegung der Zentralbahn verknüpft. Die damit verbundene Aufwertung des öffentlichen Verkehrs ermöglicht es, die temporären Parkplätze zu reduzieren und damit die nötigen Handlungsspielräume für attraktive Aufenthalts- und Spielflächen in diesem Bereich sowie für die Ergänzung des Wegnetzes zu schaffen. Diese Massnahmen werden zusammen mit der Frage der ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Tieflegung behandelt und umgesetzt.

4.4.4.1 Weiteres Vorgehen

- Vorderhand besteht kein Handlungsbedarf, der über vereinzelte punktuelle Verbesserungsmassnahmen hinausgeht.
- Im Zusammenhang mit der Tieflegung der Zentralbahn ist eine landschaftsplanerische Begleitplanung erforderlich. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Planung ist mit der Gemeinde Kriens auch der zukünftige planungsrechtliche Status des Freiraums Allmend-

West hinsichtlich Zonenabgrenzung und Nutzungsbestimmungen zu klären (Grünzone statt Zone für Sport und Freizeit bzw. Zone für öffentliche Zwecke).

- Unabhängig von der Tieflegung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden wertvollen Lebensräume auf der Basis der vorhandenen Pflegekonzepte fortzuführen.

4.4.5 Ehemalige Schiessplätze (Handlungsfeld C2)

Wichtige Rahmenbedingungen für die Freiraumentwicklung im Bereich der ehemaligen Schiessplätze sind über den Schutz der bestehenden wertvollen Lebensräume und durch das Projekt Hochwasserrückhaltebecken im Raum Waldegg gegeben. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die private Schiessanlage der Schützengesellschaft der Stadt Luzern weiterbesteht.

Die Sanierungsziele für die ehemaligen Schiessplätze ergeben sich einerseits aus dem gesetzlichen Sanierungsbedarf (gemäss Altlastenverordnung) und andererseits aus der anzustrebenden Nutzung und Gestaltung des Geländes (z. B. Anordnung von Wegen sowie Aufenthalts- und Spielflächen).

Weitere Rahmenbedingungen, welche die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten massgeblich beeinflussen, sind nicht oder nur ungenügend bekannt. Insbesondere handelt es sich um

- die detaillierten Bodenbelastungsmuster;
- die minimalen Sanierungsziele, die Sanierungspflichtigen, die zeitliche Dringlichkeit der Sanierungsmassnahmen, die zweckmässigen Sanierungsmethoden und die anfallenden Sanierungskosten sowie deren Aufteilung auf die Verursacher;
- den Umfang der zukünftigen Nutzung der bestehenden temporären Parkplätze (Stand B, LUGA-Parkplatz Jagdschützen);
- die zukünftige Ausgestaltung des Waffenplatzvertrags;
- die grundsätzliche Nutzbarkeit der Parzelle der Stadtschützen für Naherholungsaktivitäten (z. B. Wegerschliessung).

Angestrebt wird ein Sanierungs- und Gestaltungskonzept, das eine kosteneffiziente und koordinierte Umsetzung der erforderlichen Massnahmen gewährleistet. In einem ersten Schritt gilt es unter Einbezug der kantonalen Fachstellen, der Gemeinde Horw, des Bundes (VBS), der Schützengesellschaft der Stadt Luzern sowie externer Fachexperten die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung eines solchen Konzepts zu klären und darauf abgestützt ein zweckmässiges Vorgehen zu entwickeln. Dazu gehört insbesondere:

- Die Sanierungspflichten sind unter Einbezug ergänzender historischer Untersuchungen und rechtlicher Abklärungen gemäss dem Verursacherprinzip festzulegen.
- In vorgängig zu definierenden Geländeabschnitten ist ergänzend zu den bereits bestehenden Bodenuntersuchungen die Ausdehnung der Schwermetallbelastung mit Hilfe einer neu entwickelten Messmethodik (so genannte XRF-Methodik) quantitativ zu erfassen.

- Mit den eingangs erwähnten Stellen und Institutionen sind Verhandlungen über eine mögliche Trägerschaft für die Erarbeitung und Umsetzung des Sanierungs- und Gestaltungskonzepts zu führen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der künftigen Ausgestaltung des Waffenplatzvertrages anzusprechen.

Für die historischen Untersuchungen, die detailliertere Erfassung der Belastungsmuster und die Ermittlung der Sanierungspflichten sowie für die externe Unterstützung bei der Abklärung weiterer Rahmenbedingungen, der Bildung einer Trägerschaft und der Erarbeitung eines Vorgehensvorschlages ist mit Kosten von insgesamt Fr. 100'000.– zu rechnen. Dieser Betrag liegt im Kompetenzbereich des Stadtrates.

4.4.6 Eichwald (Handlungsfeld C3)

Im 15. Jahrhundert wurde der Eichwald von den Behörden des Ancien Régime (Stadt und Republik Luzern) bewusst als Eichen-Forst mit langfristiger Nutzungsperspektive angelegt und gepflegt. Er kann als für den Kanton Luzern einzigartiges Natur- und Kulturdenkmal gelten. Die hier angepflanzten und aufgezogenen Eichen wurden beispielsweise für die Erstellung von bedeutenden Bauten (u. a. Luzerner Holzbrücken, Wasserturm) und zur Herstellung von Dünkeln für die Wasserversorgung Luzerns verwendet.

Der Eichwald ist aus verschiedenen Gründen in seiner Eigenart und seinem Bestand gefährdet (z. B. Sicherheitsproblematik Zentralbahn, Infrastrukturanlagen und Gebäude im Unterabstand, Verjüngungsproblematik Eiche, Linienführung der geplanten Spange Süd). Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat bereits 2005 eine interne Arbeitsgruppe eingesetzt mit dem Ziel, ein Schutz- und Entwicklungskonzept für den Eichwald zu erarbeiten. Darin sollen Lösungsvorschläge und Massnahmen für eine nachhaltige Sicherung des Eichwalds (z. B. Ausscheidung als Sonderwaldreservat, Verjüngungsstrategie Eiche), für eine Entschärfung der bestehenden Randkonflikte und eine Aufwertung als Naherholungs- und Naturerfahrungsraum aufgezeigt werden.

Der Bericht der Arbeitsgruppe zum Schutz- und Entwicklungskonzept Eichwald wird Ende 2006 vorliegen. Parallel dazu werden mit dem Kanton Luzern (Dienststelle Landwirtschaft und Wald) bereits erste Vorabklärungen über die Möglichkeit einer zukünftigen Unterschutzstellung des Eichwalds als Sonderwaldreservat getroffen. Auf der Basis des Konzeptvorschlages der Arbeitsgruppe wird der Stadtrat voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2007 einen Beschluss über die konkret zu ergreifenden Massnahmen fassen.

5 Bedeutung und Wirkung des Entwicklungskonzepts

Mit dem vorliegenden Bericht findet die im Jahr 2003 eingeleitete Gesamtplanung Allmend ihren Abschluss. Die vom Stadtrat im Kapitel 4 formulierten Entwicklungsstrategien zeigen auf, wie die Zielsetzungen aus dem B+A 13/2003 erfüllt werden können. Räumlich differen-

zierte Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung stellen sicher, dass das angestrebte veränderbare Gleichgewicht zumindest in den zentralen Teilen der Allmend erhalten bleibt. Im Kapitel 4 werden für die Behörden und die Nutzenden verlässliche und verbindliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung auf der Allmend festgelegt, womit eine richtplanähnliche Wirkung erzielt wird. Mit den Entwicklungsstrategien werden einerseits verbindliche Vorgaben für die weitere Projektierung von Aus-, Umbau- und Sanierungsmassnahmen auf der Allmend formuliert. Andererseits werden damit auch Leitplanken gesetzt, die sicherstellen, dass der offene und frei zugängliche Landschaftsraum als vielfältig nutzbares Naherholungsgebiet auch für kommende Generationen erhalten bleibt.

Mit dieser Gesamtplanung soll gemäss B+A 13/2003 auch die Machbarkeit der vom Stadtrat im Sommer 2002 formulierten Thesen überprüft werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie weit die Thesen mit dem Entwicklungskonzept erfüllt werden können:

Thesen	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältige Nutzung weiterhin ermöglichen 	Ist mit dem Entwicklungskonzept gewährleistet.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schiesswesen auslagern 	Ist erfolgt. Der private Schiessstand der Stadtschützen bleibt; er wurde lärmtechnisch saniert.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiräume für Naherholung, Individualsport und Naturschutz verbessern 	Wird mit den räumlich differenzierten Rahmenbedingungen erreicht. Der geplante Bau einer Sportarena mit Hallenbad und Fitnesszentrum und der Ausbau der Aussensportanlagen kommen auch den Individualsportlern zugute.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung und teilweisen Neubau des Fussballstadions prüfen 	Wurde mit Machbarkeitsstudien geprüft und verworfen. Der Stadtrat erachtet eine polysportive Sportarena mit kommerziellen Zusatznutzungen als die bessere Lösung.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebot des Leichtathletik-Stadions verbessern 	Die Sanierung des Rasens und der Laufbahn ist abgeschlossen. Mit dem Ersatzbau der Mitteltribüne werden auch die übrigen Anlagen erneuert.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Saalsporthalle auf der Allmend 	Die Saalsporthalle soll ausserhalb der Allmend als regionales Projekt realisiert werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moderate Entwicklung des Messewesens ermöglichen 	Die Messe erhält die beiden Sportplätze zwischen der Festhalle und der LUMAG-Halle.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimum bei den Verkehrsinfrastrukturen anstreben 	Mit der geplanten Tieflegung der Zentralbahn wird die Erreichbarkeit der Allmend markant verbessert, und die temporären Besucherparkplätze können reduziert werden.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinere Projekte etappenweise realisieren, grössere Projekte einer breiten Trägerschaft übertragen 	Erste Projekte wurden bereits realisiert (Neubau zweier Sportanlagen mit Garderoben südlich der Pferderennbahn, Auslagerung des Schiesswesens, Sanierung der Leichtathletikanlage). Mit dem Bau des Rückhaltebeckens wird begonnen. Für die Sportarena wird eine Trägerschaft mit einem Investorenwettbewerb gesucht.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundierte Gesamtplanung für eine vielfältige Allmend 	Der vorliegende Bericht schliesst die Gesamtplanung ab. Mit dem Kapitel 4 dieses Berichts liegen Entwicklungsstrategien mit einer richtplanähnlichen Wirkung vor.

6 Massnahmen und Termine

Massnahme	Zeitraum
Wettbewerbs- und Umzonungsverfahren im Bereich Stadion–Vorzone–Messe gemäss separatem B+A einleiten und durchführen	Sommer 2007
Projektierung der Aussensportanlagen und der Ersatzmassnahmen für das künftige Messeareal und die Sportarena gemäss separatem B+A abschliessen	Sommer 2007
Volksabstimmung zur Sportarena und zur Arrondierung des Messeareals vorbereiten und durchführen	November 2007
Rückhaltebecken mit Wegergänzungen erstellen	2007
Rahmenbedingungen für die Sanierung und Umgestaltung der ehemaligen Schiessanlagen klären	Ende 2008
Parkplatzkonzept weiter optimieren	laufend
Naturnahe Lebensräume pflegen und punktuell verbessern	laufend
Tieflegung Zentralbahn mit Haltestelle Allmend projektieren und mit einer landschaftsplanerischen Begleitplanung die Erhaltung des naturnahen Erholungsraumes Allmend-West, den Ausbau des Fuss- und Radwegnetzes und Abbau der temporären Parkplätze berücksichtigen	2008

7 Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Vorstudie für die Sanierung der ehemaligen Schiessanlagen im Handlungsfeld C2 werden mit diesem Bericht keine Kredite freigegeben, die nicht im Kompetenzbereich des Stadtrates liegen. Die eigentlichen Sanierungsmassnahmen für die ehemaligen Schiessplätze können erst beziffert werden, wenn die detaillierten Belastungsmuster erfasst sind, die Sanierungsziele formuliert sind und der Kostenteiler nach dem Verursacherprinzip vorliegt.

Für den Ausbau der Aussensportanlagen, welcher eine Voraussetzung für den Bau der Sportarena und die Arrondierung des Messeareals darstellt, und für den Bau der Sportarena ist nach ersten Schätzungen mit einem Investitionsvolumen in der Grössenordnung von über 150 Mio. Franken zu rechnen, wenn das gesamte Volumen inkl. Zusatznutzung berücksichtigt wird. Mit einem durch die Stadt durchgeführten Investorenwettbewerb wird die Basis für ein PPP-Projekt geschaffen. Kommerzielle Zusatznutzungen sollen dabei mithelfen, die Beiträge der öffentlichen Hand auf ein vertretbares Mass zu reduzieren. Dazu wird auf den separaten Bericht und Antrag verwiesen, den der Stadtrat dem Grossen Stadtrat gleichzeitig mit diesem Bericht unterbreitet.

8 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, von den Entwicklungsstrategien und dem weiteren Vorgehen gemäss Kapitel 4 dieses Berichts zustimmend Kenntnis zu nehmen und im Übrigen vom Bericht mit den Ergebnissen der Gesamtplanung Allmend Kenntnis zu nehmen. Damit wird für die Einteilung in die verschiedenen Handlungsfelder mit den räumlich differenzierten Entwicklungsstrategien eine grösstmögliche politische Verbindlichkeit hergestellt. Das Kapitel 4 dieses Berichts bekommt dadurch eine richtplanähnliche Wirkung.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 12. Juli 2006

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht 25 vom 12. Juli 2006 betreffend

Entwicklungskonzept Luzerner Allmend

- **Ergebnisse der Gesamtplanung**
- **Entwicklungsstrategien und weiteres Vorgehen,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 52 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Von den Entwicklungsstrategien und dem weiteren Vorgehen gemäss Kapitel 4 des vorliegenden Berichts wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. Im Übrigen wird vom Bericht mit den Ergebnissen der Gesamtplanung Allmend Kenntnis genommen.

Luzern, 28. September 2006

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang

Resultate des Mitwirkungsverfahrens vom Sommer 2005

Fragen	Ja	Nein	k.A.
Räumliches Gesamtkonzept Erachten Sie das räumliche Gesamtkonzept mit klaren Nutzungszuweisungen als zweckmässigen Orientierungsrahmen für die langfristige Entwicklung auf der Allmend?	20	6	6
Stadion–Messe–Vorzone Für den Stadioneilneubau und für die Arrondierung des Messegeländes sollen gemäss dem Teilkonzept B klar abgegrenzte Baubereiche festgelegt werden. Halten Sie diese Lösung für vertretbar?	19	5	8
Verkehrskonzept Das Teilkonzept Verkehr sieht vor, die Allmend besser mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen und dafür die Besucherparkplätze für Grossveranstaltungen in den Teilräumen C1 und C2 abzubauen und wenn möglich auszulagern. Unterstützen Sie diese Zielsetzung des Stadtrates?	21	6	5
Sport- und Vereinsnutzung Können mit den im Teilkonzept E vorgesehenen Flächen für die Sport- und Vereinsnutzungen, die Bedürfnisse der Vereine abgedeckt werden?	14	9	9
Freiraum / Naherholung / Naturschutz Sind Sie einverstanden, dass die freiwerdenden Flächen auf den ehemaligen Schiessplätzen sowie das Gebiet der Grenzeichen für eine naturnahe Erholungsnutzung vorbehalten bleiben?	19	6	7
Umsetzung / Etappierung Sind die Prioritäten für die Etappierung der Umsetzungsmassnahmen richtig gesetzt?	17	10	5

Folgende Einwendungen wurden u. a. im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vorgebracht:

Zum Gesamtkonzept:

- Eine städtebauliche Verdichtung im Teilraum A führe zu einer problematischen Riegelbildung, daher solle die Auslagerung der Messe nochmals geprüft werden.
- Die ehemaligen Schiessplätze seien nicht ausschliesslich für naturnahe Erholung vorzusehen, sondern für weitere Sportanlagen, wie z. B. Mehrzweckhalle, Hallenbad, Fussballstadion.

Zum Bereich Messe–Stadion–Vorzone

- Die beengten Platzverhältnisse können beim Stadion zu sicherheitstechnischen Problemen führen, weshalb ein Stadionneubau im Gebiet Zihlmatt nochmals zu prüfen sei.
- Auf eine kommerzielle Mantelnutzung im Stadion sei zu verzichten, dafür solle die Stadt einen höheren Beitrag an das Stadion ausrichten.
- Mit einem Wettbewerbsverfahren und geeigneten Instrumenten sei eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten.
- Die Luzerner Messe- und Ausstellungsgenossenschaft (LUMAG) möchte, dass die Stadt ihr den Landhockeyplatz auf die LUGA 2008 abtritt.

Zum Verkehrskonzept

- Eine Auslagerung von temporären Besucherparkplätzen für Grossanlässe in das Gebiet Schlund wird von Kriens abgelehnt.
- Die Parkplatzfrage wurde sehr kontrovers diskutiert: Die einen wollen weniger Parkplätze und einen höheren Anteil des öffentlichen Verkehrs, während andere den Parkplatzmangel für den Alltagsbetrieb und bei kleineren Veranstaltungen beklagen.

Sport und Vereinsnutzungen

- Verlangt wird in den Stellungnahmen, dass
 - der Schutz der schwächeren Nutzungen zu gewährleisten sei.
 - fest installierte Sporteinrichtungen (Rails der Pferderennbahn, Umzäunungen und Ballfänge sowie Beleuchtungen) stören und zu entfernen seien.
 - der Spielbetrieb des LSC auch während des Umbaus zu gewährleisten sei.

Freiraum Erholung Naturschutz

- Der Sanierung der Böden auf den ehemaligen Schiessplätzen solle eine höhere Priorität eingeräumt werden.

Umsetzung und Etappierung

- Folgende Massnahmen sollen prioritär umgesetzt werden:
 - Arrondierung des Messegeländes
 - Stadionteilneubau
 - Naturschutzmassnahmen und Grünkorridor