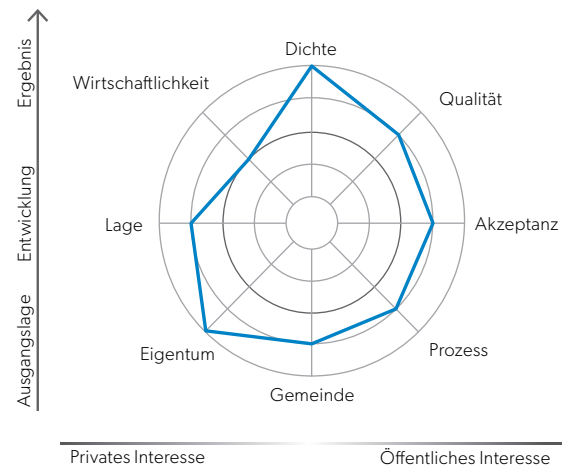


# Aus Dorf wird Stadt: Malters entwickelt das Areal Zentrum – Bahnhof – Weihermatte

Die Gemeinde Malters stiess 2008 auf einer rund 24 Hektar grossen Fläche südlich des Bahnhofs die Zentrumsentwicklung an. Vor Beginn des Planungsprozesses legte sie mit den Grundeigentümern vertraglich fest, welche Anforderungen an den öffentlichen Raum zu erfüllen waren, und wie die Vermarktung und der Verkauf der Grundstücke erfolgen sollte. Dieser Vertrag bildete die Grundlage für einen Wettbewerb zur Bebauung der Grundstücke. Nachdem der qualitätssichernde Bebauungsplan Zentrum – Bahnhof – Weihermatte aufgestellt und dieser von der Bevölkerung beschlossen worden war, lagen die nötigen Voraussetzungen für eine geordnete Zentrumsentwicklung vor. Heute zeigt Malters sein neues Gesicht: Das Ortszentrum bietet 200 neue Wohnungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie gezielt geplante Freiräume – u. a. ein neuer, rege genutzter Dorfplatz.



Der Dorfplatz wird von den Neubauten gefasst und entwickelt sich zum neuen Treffpunkt. Quelle: L. Buchmann, OST

# Ausgangslage

Die Gemeinde Malters mit rund 7'500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt eingebettet zwischen dem Pilatus und dem Mittelland und gehört zur Agglomeration Luzern. Bereits im Rahmen der Ortsplanung von 1997 erkannte die Gemeinde das Potenzial einer dichten Zentrumsüberbauung in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das Areal bestand damals aus unbebauten Privatgrundstücken, einem gemeindeeigenen Grundstück mit einem Kindergarten, einer Landi mit Tankstelle und einem Zeughaus der Schweizer Armee. Für dieses Gebiet initiierte die Gemeinde die Erarbeitung eines Bebauungsrichtplans. Darauf aufbauend wurde zu Beginn der 2000er Jahre ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung sollte an diesem zentralen Ort einerseits die Standortattraktivität als Einkaufsort verbessert, und andererseits ein neues Gemeindeshaus sowie ein neuer Kindergarten realisiert werden. Doch das Projekt scheiterte an den zu hohen finanziellen Forderungen der Nachbarschaft für die notwendigen Dienstbarkeiten. In den Folgejahren änderten sich jedoch die Rahmenbedingungen: Das Zeughaus erfüllte keine Funktion mehr und auch der Bahnhofplatz diente der Bahn kaum mehr für den Güterumschlag. Die Gemeinde unterstützte die Landi aktiv bei der Verlegung ihres Ladens und der Tankstelle in die Arbeitszone nördlich der Geleise und erweiterte ihrerseits die nahegelegene Schulanlage um einen Kindergarten. So brachte Malters den Stein für die geordnete Zentrumsentwicklung ins Rollen.

# Bewertung

## Lage

Das Gebiet Zentrum – Bahnhof – Weihermatte liegt unmittelbar südlich des Bahnhofs im Herzen von Malters. Das rund 24 Hektar grosse Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr mittelmässig erschlossen (ÖV-Güteklasse C). In den Spitzenzeiten besteht ein 20-Minuten-Takt mit der S-Bahn in Richtung Luzern. Während die Bahnfahrt schnellstens elf Minuten dauert, lässt sich das Stadtzentrum mit dem Auto in rund 18 Minuten anfahren – sofern keine Verkehrsbehinderungen bestehen.

Die zentrale Lage des Areals wirkt sich positiv auf die Erreichbarkeit der wichtigsten Läden der Grundversorgung aus. Auf dem Areal finden sich zwei Grossverteiler und weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants sowie die Gemeindeverwaltung. Ein Kindergarten und sämtliche Schulstufen liegen in einer Distanz von sechs Gehminuten. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch ein Ärztezentrum sowie eine Zahnarztpraxis.

## Gemeinde

Die Gemeinde verfügt erst seit 2015 über eine Strategie zur Innenentwicklung. Trotzdem erkannte sie bereits in der Ortsplanungsrevision 1997 das Potenzial einer dichten Zentrumsüberbauung, stiess diese aber ohne Erfolg an. Im Jahr 2008 gelang es ihr schliesslich, die unterdessen kleinere Anzahl von Grundeigentümer dank guter Koordination und Kommunikation von der Zentrumsentwicklung zu überzeugen.

Noch während der Arbeiten am Bebauungsplan (Sondernutzungsplan) erwarb die Gemeinde das Zeughaus samt Grundstück vom Bundesamt für Rüstung (armasuisse), weil sie erkannt hatte, dass sie mit einer aktiven Bodenpolitik den Gesamtprozess positiv beeinflussen konnte. Heute ist das Gebiet Zentrum – Bahnhof – Weihermatte Teil der Kernzone, die gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern u. a. dazu dient, einen architektonisch bedeutsamen Ortskern zu schaffen.



Lage des Gebiets. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo

## Prozess

Die Gemeinde stiess die Zentrumsentwicklung mehrmals an. Der Gemeinderat brachte die involvierten Grundeigentümer dazu, ihre Eigeninteressen in den Hintergrund zu stellen und stattdessen nach einer gemeinsamen Lösung zu suchen. Unter Federführung der Gemeinde einigten sich alle Grundeigentümer darauf, einen Wettbewerb zur optimalen Bebauung der Grundstücke durchzuführen. Die Inhalte des Siegerprojekts wurden im Anschluss an den Wettbewerb in einem Bebauungsplan mit vier Baufeldern gesichert. Jedes Baufeld enthält mehrere Baubereiche.

Um den Bebauungsplan umsetzen zu können, war der gesamten Perimeter in die Kernzone umzuzonen. Ein Volksentscheid war nötig. Im Vorfeld der Abstimmung wurde die Bevölkerung transparent darüber informiert, dass aufgrund der engen kausalen Verknüpfung der vier Geschäfte in einer einzigen Abstimmung darüber befunden werden sollte. Die Bevölkerung zeigte Einsicht. Im Juni 2012 stimmte sie der Zentrumsentwicklung mit einem Ja-Stimmenanteil von 72 Prozent zu und bewilligte damit die vier kausal zusammengeschnürten Geschäfte «Umzonung in eine Kernzone», «Beschluss Bebauungsplan», «Kauf des Zeughausareals» und «Verkauf von Grundstücken an Investoren».

## Kennziffern

- Einwohnerzahl: 7'500 (2020)
- Wohneinheiten: 200, davon 156 Miet- und 44 Eigentumswohnungen
- Dienstleistungs- und Gewerbeflächen: 5'000 m<sup>2</sup>
- Arealgrösse: 24'392 m<sup>2</sup>
- Ausnutzungsziffer (AZ): keine Angabe (gerechnete Ausnutzung 0,96)
- Anrechenbare Geschossfläche: 23'400 m<sup>2</sup>
- Investitionskosten: rund 90 Mio. CHF
- ÖV-Güteklasse: C (mittelmässige Erschliessung)
- Gemeindetyp BFS: Periurbane Gemeinde hoher Dichte



## Eigentum

Zu Beginn der Zentrumsentwicklung bestand die Grundeigentümerschaft aus der Landi, der armasuisse, den SBB und der Gemeinde. Letztere hatte ihre Lehren aus den gescheiterten Planunganläufen mit den vormals kleinteiligen Grundeigentümerschaft gezogen.

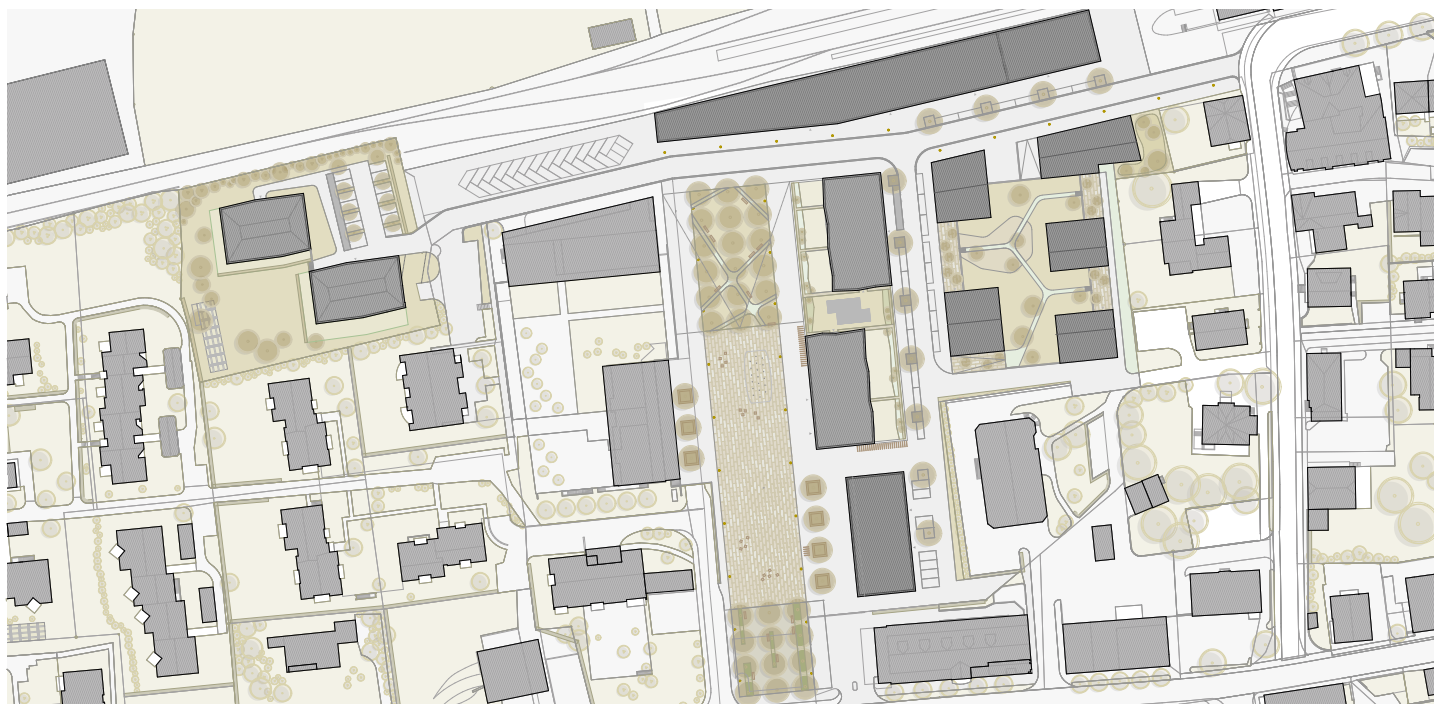
Um diesmal Streitigkeiten vorzubeugen und einen reibungslosen Anschlussprozess zu garantieren, setzte sie sich dafür ein, dass die Zielvorstellungen und Erwartungen aufeinander abgestimmt und «Spielregeln» eingeführt wurden. So wurden Prämissen festgelegt und allseitig anerkannt, beispielsweise «das Bebauungsmuster nimmt auf keine Grenzen Rücksicht», «alle Flächen haben als Ausgangslage den gleichen Grundstückswert» und «die Veräusserung erfolgt gemeinsam».

Nach der positiven Volksabstimmung zum Bebauungsplan folgte ein Investorenwettbewerb. Da die planerischen Grundlagen im Detail erarbeitet worden waren, waren die Entwicklungsmöglichkeiten aller Grundstücke jedem potenziellen Investor bekannt. Den Zuschlag erhielten die Basellandschaftliche Pensionskasse BLPK (zwei Baufelder) sowie eine Investmentfirma und ihre Vorsorgeeinrichtung (je ein Baufeld).

Wegnetz. Zudem wurde ein neuer Dorfplatz geschaffen, der sich als zentrale Begegnungsstätte sowie für grössere öffentliche Anlässe wie Märkte, die Fasnacht oder die Kilbi eignet. Und der lang gezogene Baukörper zwischen den Bahngleisen und der Zeughausstrasse erfüllt die Funktion eines Lärmschutzriegels für das übrige Areal.

## Dichte

Da sich im Gebiet südlich des Bahnhofs viele unüberbaute Grundstücke und dazu das für die Bevölkerung unzugängliche Zeughausareal befanden, wurden die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte durch die Zentrumsentwicklung markant erhöht. Das urban ausgestaltete Dorfzentrum weist eine Ausnützung von rund 1,0 auf. Im Bebauungsplanperimeter entstanden 200 Wohnungen sowie rund 5'000 m<sup>2</sup> Retail- und Büroflächen. Demzufolge gibt es im neuen Zentrum eine Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzung. Dieser Mix trägt zu einer höheren funktionalen Dichte bei. Die neuen öffentlichen Räume – etwa der Dorfplatz – schaffen zudem beste Voraussetzungen für Begegnungen und Austausch zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Personen, die in der Überbauung arbeiten.



Entlang der Geleise (oben im Bild) schirmt ein langer Gebäuderiegel die dahinterliegenden Bauten und den Ortskern vom Eisenbahnlärm ab. Von den tieferen Immissionen profitieren auch die unterschiedlichen Aussenräume. Quelle: GKS Architekten Generalplaner AG

## Akzeptanz

Im Vorfeld der Abstimmung hatten sich Gemeindevertreterinnen und vertreter drei Tage lang im Rahmen der Gewerbeausstellung mit der interessierten Bevölkerung über die Zentrumsentwicklung ausgetauscht. Insbesondere für die detaillierte Ausgestaltung des Platzes wurden die Jugendkommission sowie die Kommission für Altersfragen miteinbezogen. Das zeigte Wirkung.

Das klare positive Votum belegte das Interesse an einem neuen, urban ausgestalteten Dorfzentrum und dessen Akzeptanz in der Bevölkerung. Diese profitiert nun gleich mehrfach vom neuen Ortszentrum: Es bietet neben zentral gelegenen und behindertengerechten Wohnungen auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurationsbetriebe. Zudem es unmittelbar am Bahnhof und verfügt über ein engmaschiges öffentliches

## Qualität

Der Bebauungsplan hielt qualitätssichernd fest, dass für jedes einzelne Baufeld in der Vorprojektphase ein wettbewerbsähnliches Verfahren mit mindestens drei Planungsbüros notwendig war. Die Investoren hatten zudem einen öffentlichen Freiraum vorzusehen und separat zur Bewilligung einzureichen. Das über die Resultate beurteilende Gremium setzte sich aus mindestens zwei unabhängigen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur bzw. Landschaftsarchitektur und einer Vertretung der Gemeinde zusammen.



Der Charakter des neuen Zentrums ist von den verschiedenen Bautypologien geprägt.  
Quelle: L. Buchmann, HSR

Dieser Passus hat sich gelohnt: Variierende Gebäudetypen kennzeichnen heute das attraktive und lebendige Dorfzentrum. Die einzelnen Neubauten unterscheiden sich in Form und Gestalt und verleihen dem Quartier eine eigene Identität. Sowohl im Osten wie auch im Westen lehnt sich die Typologie der Bauten an jene der umliegenden Gebäude an. Restaurants, Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie die neu eingezogene Gemeindeverwaltung tragen zur Nutzungsvielfalt rund um den neuen Dorfplatz bei und hauchen dem Zentrum Leben ein. Neben dem Dorfplatz bestehen gar weitere Freiräume, die unterschiedliche Bedürfnisse befriedigen.

### Wirtschaftlichkeit

Obwohl der Bebauungsplan eine Entwicklung in Etappen zuließ, wurden die Neubauten in einem eher engen, halbjährlichen Rhythmus realisiert. Der Spatenstich erfolgte im Juni 2016. Ab Herbst 2017 waren die Wohnungen im Westhof, im Sommer 2018 am Bahnhof, im Winter 2018 im Markthof und schliesslich im Sommer 2019 im Weiherhof bezugsbereit. Es zeigte sich, dass die 1,5- und 2,5-Zimmerwohnungen sehr rasch vermietet werden konnten. Einige 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen stehen noch leer.

## Zusammenfassung

Malters hat sich durch die Zentrumsentwicklung verändert. Das vielfältige Angebot an hindernisfreien Wohnungen, die verbesserten Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zum öffentlichen Verkehr sind wichtige Standortfaktoren sowohl für die «urban» gesinnten Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für ältere Personen, die nun auf kurzen Wegen sämtliche Grundversorgungseinrichtungen erreichen. Der neue, zentral gelegene Dorfplatz entwickelt sich zudem zu einer wichtigen Begegnungsstätte der Maltenser Bevölkerung.

Überhaupt zeigt die gelungene Gestaltung der Freiräume, dass es richtig war, vertraglich Anforderungen an den öffentlichen Raum festzulegen und so qualitätsvolle Freiräume zu sichern. Der zentrale Erfolgsfaktor für



Abwechslungsreich gestaltete Freiräume richten sich nach den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung. Quelle: L. Buchmann, HSR

die erfolgreich umgesetzte Zentrumsentwicklung war der vor Planungsbeginn vereinbarte Vertrag, der die Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern detailliert regelte. Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor war die Handlungsfähigkeit des Gemeinderates sowohl beim Kauf des Zeughausareals als auch beim Verkauf von Flächen an Investoren – sowie die Zustimmung der Stimmberechtigten in allen Belangen.

### Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Aus Sicht von EspaceSuisse sind folgende Punkte des Beispiels besonders erwähnenswert:
- Die Zentrumsentwicklung von Malters zeigt ein gelungenes Beispiel einer Verdichtung an bester ÖV-Lage – genau, wie es das Raumplanungsgesetz verlangt.
- Vor Beginn der Planung wurden verbindliche Regeln über die Zusammenarbeit der Grundeigentümer festgelegt, um späteren Streitigkeiten vorzubeugen.
- Die Gemeinde betrieb durch den Kauf des Zeughausareals eine aktive Bodenpolitik und erhielt so weitgehende Mitsprachemöglichkeiten im Planungsprozess.
- Die Sonderbauvorschriften im Bebauungsplan sicherten die Siedlungsqualität, indem sie pro Baufeld Wettbewerbsverfahren vorschrieben und differenzierte Aussenräume verlangten.
- Der neue Dorfplatz wird als Treffpunkt rege genutzt und bietet auch Raum für grössere öffentliche Veranstaltungen.

### Weiterführende Informationen

- 2012. Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Zentrum – Bahnhof – Weihermatte Malters. Gemeinde Malters.
- 2014. Malters Höfe: Projektblatt Bauungskonzept. GKS Architekten + Partner AG. Luzern.
- 2015. Siedlungsleitbild. Gemeinde Malters.