



Stadt
Luzern

Baudirektion

Revision der Bau-
und Zonenordnung

Erläuterungs- bericht

Entwurf für die
kantonale Vorprüfung
und die Mitwirkung

Inhalt

1	Der Erläuterungsbericht	3
2	Der Prozess	4
2.1	Die Bau- und Zonenordnung von 1994	4
2.2	Die Bau- und Zonenordnung von Littau	4
2.3	Erste Phase: Stadtentwicklung	4
2.3.1	Die Stadt Luzern im Jahr 2022	5
2.3.2	Das Raumentwicklungskonzept 2008	6
2.3.3	Nachhaltige Entwicklung	7
2.4	Die Ziele des Stadtrates	7
2.4.1	Regional denken und lokal handeln	7
2.4.2	Nachhaltige Raumentwicklung	8
2.4.3	Breit abgestützte und anwenderfreundliche Bau- und Zonenordnung	9
2.4.4	Erste Umsetzungsschritte einleiten	9
3	Die Entwicklungsstrategien	10
3.1	Regionale Zusammenarbeit	10
3.1.1	Luzern Nord und Luzern Süd	10
3.1.2	Das Agglomerationsprogramm	12
3.2	Die räumliche Entwicklungsstrategie	13
3.2.1	Siedlungsentwicklung nach innen	16
3.2.2	Hochhäuser	17
3.2.3	Schlüsselareale	18
3.2.4	Stadt am Wasser	18
3.2.5	Zentrale Orte	18
3.2.6	Spezielle Orte	19
3.2.7	Innerstädtische Bewegungsräume/Sichtfenster	19
3.2.8	Ökologische Vernetzungskorridore	19
3.2.9	Freiräume	20
3.3	Einfaches und flexibles Regelwerk	20
4	Die wesentlichen Änderungen	21
4.1	Systematik der Bau- und Zonenordnung	21
4.1.1	Vereinfachung des Instrumentariums	21
4.1.2	Einheitliche Dichteregulung	21
4.2	Der Zonenplan	22
4.3	Das Bau- und Zonenreglement	23
4.3.1	Qualitätsartikel	23
4.3.2	Städtebauliche Qualitätssicherung	24
4.3.3	Weitere Neuerungen	24
5	Die Auswirkungen	25
5.1	Quantitativ	25
5.2	Qualitativ	26
5.3	Verkehr	26
5.4	Nachhaltigkeitsbeurteilung	27
5.4.1	Gesellschaft	28
5.4.2	Wirtschaft	29
5.4.3	Umwelt	30
6	Anhang	31

1 Der Erläuterungsbericht

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern liegt im Entwurf vor. Zu ihr gehören der neue Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement. Der Erläuterungsbericht

- zeigt auf, wie die neue Bau- und Zonenordnung zustande gekommen ist, welcher methodische Ansatz gewählt wurde und wie die Aspekte der nachhaltigen Entwicklung im Revisionsprozess umgesetzt wurden;
- zeigt, welche Ziele der Stadtrat mit der Revision verfolgt und welche Wirkungen die neue BZO haben soll;
- beschreibt die neuen Inhalte und gibt eine Übersicht über die Änderungen gegenüber der BZO von 1994;
- begleitet das Mitwirkungsverfahren, die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage und ist eine Beilage zum Bericht und Antrag an den Grossen Stadtrat zur Genehmigung der Revision der BZO;
- ist nach der Genehmigung der BZO eine Orientierungshilfe für die Baugesuchsteller, die Stadtbaukommission und die Baubewilligungsbehörden;
- ist eine Grundlage für weitere Revisionen der BZO und die geplante verstärkte Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.

Der Erläuterungsbericht ist die dritte Publikation im Rahmen der Revision der BZO. Bereits erschienen sind:

- «Die Stadt Luzern im Jahr 2022, Perspektiven der Stadtentwicklung», Luzern, 24. August 2007
- «Raumentwicklungskonzept 2008», Luzern, Dezember 2008

2 Der Prozess

2.1 Die Bau- und Zonenordnung von 1994

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern (BZO) wurde in den Achtzigerjahren unter dem Motto «Stadt im Gleichgewicht» erarbeitet und 1994 vom Volk gutgeheissen. Sie besteht aus dem Zonenplan, dem Wohnanteilplan, 13 Bebauungsplänen und dem Bau- und Zonenreglement.

Die BZO ist ein zentrales Steuerungsinstrument für die räumliche Stadtentwicklung. In ihr werden die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Bauweise für die einzelnen Grundstücke festgelegt. So ist zum Beispiel festgelegt, wie dicht und wie hoch in einzelnen Quartieren gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird und wo auch gearbeitet werden darf. Die BZO von 1994 hat sich grundsätzlich bewährt. Von Gesetzes wegen müssen Bau- und Zonenordnungen alle 10 bis 15 Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden.

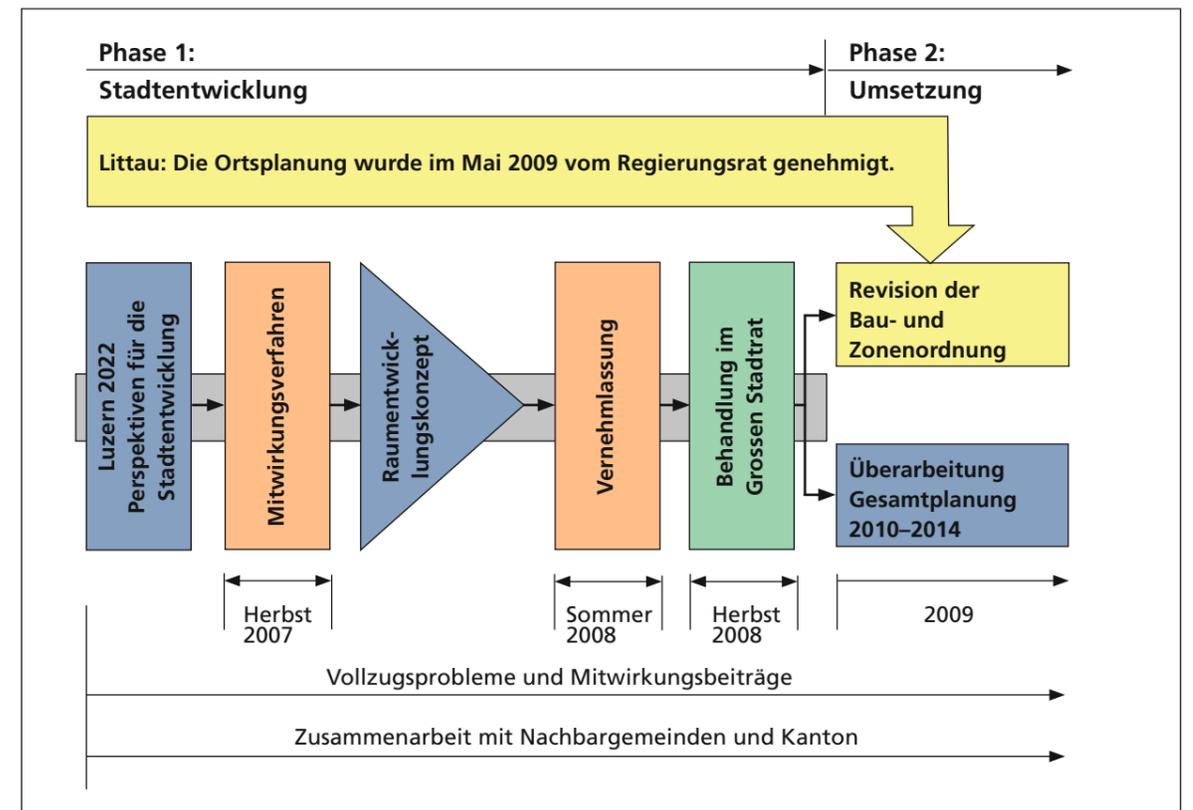
2.2 Die Bau- und Zonenordnung von Littau

Die Bau- und Zonenordnung von Littau ist seit der Genehmigung durch den Regierungsrat im Mai 2009 rechtskräftig. Sie bleibt auch nach der Fusion mit Luzern als eigenständiges Planwerk für den Stadtteil Littau in Kraft. Eine erneute Überarbeitung bereits nach einem Jahr hätte keinen Sinn gemacht und ist nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz auch nicht zulässig. Die dort verankerte Planbeständigkeit schreibt vor, dass Bau- und Zonenordnungen eine gewisse Zeit in Kraft bleiben müssen, damit Bauherren und Planer ihre Projekte planen und umsetzen können.

Die neue BZO der Stadt Luzern bezieht sich somit nur auf den Stadtteil Luzern. Sie nimmt aber soweit wie möglich Rücksicht auf die neue Ortsplanung von Littau. Erst bei einer nächsten Revision werden die beiden Regelwerke inhaltlich und formell zusammengeführt.

2.3 Erste Phase: Stadtentwicklung

Der Prozess der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern ist in zwei Phasen unterteilt. In der ersten Phase ging es darum, unter Mitwirkung der Bevölkerung die Ziele und die grundsätzlichen Gedanken zur Stadtentwicklung zu erarbeiten. Die Resultate dieser Phase sind in den Dokumenten «Die Stadt Luzern im Jahr 2022» und «Raumentwicklungskonzept 2008» festgehalten. In der zweiten Phase wurden die Erkenntnisse weiterbearbeitet und in die Bau- und Zonenordnung umgesetzt.



Planungsverlauf des Revisionsprozesses

2.3.1 Die Stadt Luzern im Jahr 2022

Der Stadtrat hat die Revision der BZO zum Anlass genommen, sich grundsätzlich Gedanken über die künftige Stadtentwicklung zu machen. Die Bevölkerung erhielt im Herbst 2007 die Gelegenheit, unterschiedliche von Expertinnen und Experten gestaltete Zukunftsbilder zu diskutieren. Die Resultate aus dieser öffentlichen Diskussion waren eindeutig:

- Viele Luzernerinnen und Luzerner leben gerne in der Stadt und identifizieren sich stark mit ihr. Die hohe Lebensqualität und das attraktive kulturelle Angebot müssen erhalten bleiben. Mit dem Orts- und Landschaftsbild soll sorgfältig umgegangen werden.
- Luzern wird weiterhin sowohl Wohn-, Tourismus-, als auch Grossstadt sein. Die Stadt soll sich vor allem in den Bereichen Wohnen und Arbeiten weiterentwickeln. Die Verkehrsprobleme müssen gelöst werden. Wichtig ist, Voraussetzungen zu schaffen, um das unterdurchschnittliche Wirtschaftswachstum zu verbessern.
- Die regionale Zusammenarbeit soll ausgebaut und die Stadtregion gestärkt werden. Die Entwicklungspotenziale im Norden rund um den Seetalplatz und im Süden Luzerns im Bereich Tribtschen, Allmend, Schlund sollen genutzt werden.

Die Diskussion über die Zukunftsbilder hat deutlich gezeigt, dass die Luzernerinnen und Luzerner die grünen Kuppen wie den Dietschiberg erhalten wollen und die wertvollen Landschafts- und Naherholungsgebiete nicht überbaut werden dürfen. Auch die Altstadt und die historisch gewachsenen Quartiere wie das Hirschmattquartier sollen in ihrem Charakter erhalten werden.

Die grossen Entwicklungsgebiete befinden sich am Rand der Stadt in Luzern Nord rund um den Seetalplatz und in Luzern Süd im Bereich Tribtschen, Allmend, Schlund. Diese Gebiete sollen zusammen mit den Nachbargemeinden und dem Kanton entwickelt werden. Für die Überwachung und die Steuerung dieses Entwicklungsprozesses gründen die beteiligten Partner eine gemeinsame Trägerschaft.

Auch wenn es in der Stadt Luzern nur noch geringe Entwicklungsreserven hat, wird geprüft, wo mit einer inneren Verdichtung der vorhandenen Bausubstanz oder mit Hochhäusern zusätzliche Wohn- und Arbeitsplätze geschaffen werden können. Dort, wo noch grössere Nutzungspotenziale vorhanden sind, will der Stadtrat rasch Entwicklungen ermöglichen. Er hat vier Schlüsselareale bezeichnet, die in den nächsten Jahren weiterentwickelt werden sollen. Es sind dies der Steghof mit der Industriestrasse und dem Hallenbad, der Pilatusplatz, die Fluhmühle sowie in zweiter Priorität die Baselstrasse.

2.3.2 Das Raumentwicklungskonzept 2008

Die Ergebnisse der Diskussion über die Zukunftsbilder sind in das Raumentwicklungskonzept 2008 (REK) eingeflossen. Der Stadtrat hat dessen Entwurf von Mai bis Juli 2008 wiederum in eine Vernehmlassung gegeben. Das Raumentwicklungskonzept 2008 fungiert als zentraler Zwischenspeicher für die Umsetzung der Themen in die Bau- und Zonenordnung. Es formuliert die Ziele und zeigt unter anderem auf, wo zusätzliche Wohn- und Arbeitsflächen möglich sind. Das REK besteht aus dem räumlichen Leitbild und dem Aktionsprogramm.

- **Das räumliche Leitbild** bildet den Rahmen für die Revision der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung von 1994. Es enthält folgende Schwerpunkte:
 - Dynamische Wohn- und Arbeitsgebiete
 - Zentrale Orte und Freiräume
 - Homogene Stadtquartiere
 - Stadt und Landschaft
 - Stadt und Wasser
 - Bedeutende Bewegungsräume
 - Spezielle Orte
 - Hochhäuser

Diese Inhalte des räumlichen Leitbildes wurden während der zweiten Phase in einer Vertiefungsstudie weiterentwickelt und im Plan «Räumliche Entwicklung» (siehe Seiten 14 und 15) festgehalten. Dieser Plan war für die Überführung der Leitbildinhalte in die Bau- und Zonenordnung eine wichtige Arbeitshilfe.

- **Das Aktionsprogramm:** Eine vorausschauende Stadtentwicklung beschränkt sich nicht nur auf planerische Massnahmen. Das Raumentwicklungskonzept enthält deshalb auch ein Aktionsprogramm. Es befasst sich mit folgenden Themen:
 - Wirtschaft, Raumordnung und Verkehr
 - Sozialer Zusammenhalt
 - Sicherheit und Naturgefahren
 - Bildung, Sport und Kultur
 - Umwelt, Energie und Landschaft
 - Nachhaltigkeit

Das Aktionsprogramm Stadtentwicklung priorisiert gezielt einzelne Inhalte und löst konkrete Projekte in Zusammenarbeit mit dem Kanton, den Nachbargemeinden oder Privaten aus. Das Gefäss für die Umsetzung ist die Gesamtplanung des Stadtrates mit ihren einzelnen Projekten. Nachfolgend finden sich zwei Beispiele zur Umsetzung des Aktionsprogramms:

Wirtschaft, Raumordnung und Verkehr: In einer Charta für eine nachhaltige städtische Mobilität hat eine Arbeitsgruppe gemeinsame verkehrspolitische Grundsätze geschaffen. Diese sollen städteübergreifend für Basel, Luzern, St. Gallen, Winterthur und Zürich gelten. Darin werden als Grundsätze der Umgang mit den verschiedenen Nutzungsansprüchen und mit den begrenzten Ressourcen Raum, Energie und Geld sowie die Abstimmung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung definiert. Darauf aufbauend werden Leitsätze für die Verkehrsformen Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr entwickelt.

Sozialer Zusammenhalt: Die künftige Quartier- und Stadtteilpolitik wird im Verlaufe des Jahres 2010 definiert und mit einem Planungsbericht dem Parlament vorgelegt. Die Hauptziele bestehen darin, bessere Rahmenbedingungen für die Freiwilligenarbeit in den Quartieren zu schaffen, das bestehende zivilgesellschaftliche Engagement zu unterstützen und eine Kontinuität dieser Tätigkeiten zu gewährleisten. Die Quartierarbeit für Kinder und Jugendliche wird aufgrund der positiven Erfahrungen eine wichtige Rolle in der städtischen Quartier- und Stadtteilpolitik spielen.

2.3.3 Nachhaltige Entwicklung

Die Zielsetzung der nachhaltigen Entwicklung hatte beim Revisionsprozess einen hohen Stellenwert. Das Raumentwicklungskonzept behandelt die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt – gleichwertig. Eine qualitative Beurteilung der gegenwärtigen Lage und der zu erwartenden Wirkungen aus dem Raumentwicklungskonzept hat gezeigt, dass insbesondere in der Dimension Wirtschaft Handlungsbedarf besteht.

2.4 Die Ziele des Stadtrates

Im Raumentwicklungskonzept 2008 und im Bericht und Antrag 48/2008 vom 10. Dezember 2008, «Bau- und Zonenordnung Phase II» hat der Stadtrat die Ziele für die Revision der Bau- und Zonenordnung von 1994 dargelegt. Sie wurden auch vom Grossen Stadtrat gutgeheissen.

2.4.1 Regional denken und lokal handeln

Raumentwicklung mit Blick aufs Ganze

Im nationalen und internationalen Standortwettbewerb ist die Agglomeration als Ganzes gefordert. Eine regional abgestimmte Siedlungs- und Verkehrspolitik ist ein zentraler Standortfaktor. Innerhalb der Agglomeration strebt die Stadt Luzern weitere Fusionen mit den Nachbargemeinden an. Neben diesen Fusionen braucht es eine intensive Zusammenarbeit mit den übrigen Agglomerationsgemeinden der Region Luzern und mit dem Kanton.

Finanziellen Handlungsspielraum durch moderates Wachstum erhalten

Fusionen verschaffen der vereinigten Stadtgemeinde mittel- bis langfristig namentlich in den Bereichen Wirtschafts-, Finanz- und Raumordnungspolitik zusätzliche Handlungsspielräume. Die Kernstadt braucht jedoch kurzfristig ein moderates, qualitatives Wachstum, damit sie finanziell handlungsfähig bleibt. Dabei gilt es vor allem dafür zu sorgen, dass in der Kernstadt Entwicklungsspielräume für wertschöpfungsintensive Betriebe und attraktiven Wohnraum geschaffen werden können.

Agglomerationsprogramm umsetzen

Grundlage für die räumliche Entwicklung der Stadtregion ist das genehmigte Agglomerationsprogramm, das der Kanton Luzern zusammen mit der Stadt und den Agglomerationsgemeinden erarbeitet hat. Zentrales Anliegen der Kernstadt ist dabei eine auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtete Siedlungspolitik und eine bessere Einbindung in den Metropolitanraum Zürich mit dem durchgehenden Doppelspurausbau auf der Achse Luzern–Zug–Zürich.

2.4.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Wirtschaft

Eine nachhaltige Raumentwicklung ist gewährleistet, wenn die Raumordnung die wirtschaftliche Entwicklung fördert, die Erreichbarkeiten optimiert sind und die Kosten der Siedlungsentwicklung tragbar bleiben. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird gefördert, wenn die Standortvoraussetzungen die Wettbewerbsfähigkeit verbessern. Mit baurechtlichen Erleichterungen kann ein Anreiz für die intensivere Bodennutzung und eine optimale Nutzung geschaffen werden. Die Kosten können durch Verdichtung reduziert werden. Die zentralen Wirtschaftsmotoren für die Stadtregion sind ein attraktives Wohnungs- und Arbeitsplatzangebot und der Tourismus. Im Siedlungsgebiet werden dafür gezielt die planerischen Voraussetzungen für bauliche Verdichtungen und die zeitgerechte Erneuerung der Bausubstanz geschaffen.

Gesellschaft

Eine lebendige Stadt zeichnet sich durch die gesellschaftliche Vielfalt und durch die Kreativität der Menschen aus, die in der Stadt wohnen und arbeiten. Die zentralen Orte sollen sich deshalb durch eine hohe urbane Qualität auszeichnen. Dazu gehören eine dichte Nutzungsvielfalt, eine gute städtebauliche Gestaltung und ein sorgfältiger Umgang mit der historischen Bausubstanz. Von besonderer Bedeutung sind auch ein vielfältiges Wohnungsangebot, die Qualität der öffentlichen Räume sowie gut erschlossene Räume für gewerbliches Handeln. Auch der Schutz der menschlichen Gesundheit und der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen sind wichtige Voraussetzungen der Nachhaltigkeit. Die Lebensqualität, namentlich die Siedlungsqualität der Stadtteile, soll erhalten und verbessert werden.

Umwelt

Die Umweltqualität ist ein wesentlicher Bestandteil der hohen Lebensqualität in der Stadt. Wichtige Punkte sind unter anderem die Reduktion der Luft- und Lärmbelastung sowie des Energieverbrauchs. Im Zusammenhang mit der angestrebten Verdichtung der Siedlungsgebiete braucht es komplementäre Freiräume und ökologische Ausgleichsflächen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Aufwertung der See- und Flusssufer.

2.4.3 Breit abgestützte und anwenderfreundliche Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist ein zentrales Steuerungsinstrument für die räumliche Stadtentwicklung. Mit der BZO werden die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Bauweise für die einzelnen Grundstücke verbindlich festgelegt. Dieses Regelwerk muss auf einem breit abgestützten politischen Konsens beruhen. Für die Betroffenen und die Behörden muss die BZO klar und einfach in der Anwendung sein, aber auch Spielräume für rasches und flexibles Handeln bieten.

2.4.4 Erste Umsetzungsschritte einleiten

Erhebungen der Stadtplanung vom Dezember 2007 haben ergeben, dass innerhalb der rechtskräftigen BZO von Luzern noch Entwicklungsreserven für rund 2200 bis 3300 Einwohner und rund 1100 bis 1700 Arbeitsplätze vorhanden sind. Dort, wo noch grössere zusammenhängende Nutzungspotenziale vorhanden sind, will die Stadt einen aktiven Beitrag für die Entwicklung dieser Areale leisten. Für drei bis vier Schlüsselareale werden parallel zur BZO-Revision umsetzungsorientierte Verfahren eingeleitet. Um das Stadtzentrum vom Nutzungsdruck entlasten zu können, sollen zudem im Verbund mit den Nachbargemeinden die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich die Grenzgebiete im Norden und Süden zu urbanen Stadtteilen entwickeln können.

3 Die Entwicklungsstrategien

Mit dem Bericht und Antrag 48 vom 10. Dezember 2008 hat der Grosse Stadtrat im Januar 2009 das Raumentwicklungskonzept gutgeheissen. Gleichzeitig hat das Parlament einen Rahmenkredit von 900'000 Franken für die weiteren Arbeiten bewilligt. Im Raumentwicklungskonzept 2008 wurden Empfehlungen für die weitere Stadtentwicklung erarbeitet, die teilweise über die Bau- und Zonenplanrevision hinaus gehen. Diese Empfehlungen wurden dort, wo sie für den Revisionsprozess wichtig sind, vertieft und weiterentwickelt. Die Erkenntnisse daraus sind in der revidierten Bau- und Zonenordnung eingeflossen und dienen darüber hinaus auch bei der Anwendung der neuen Bau- und Zonenordnung als Orientierungshilfe.

3.1 Regionale Zusammenarbeit

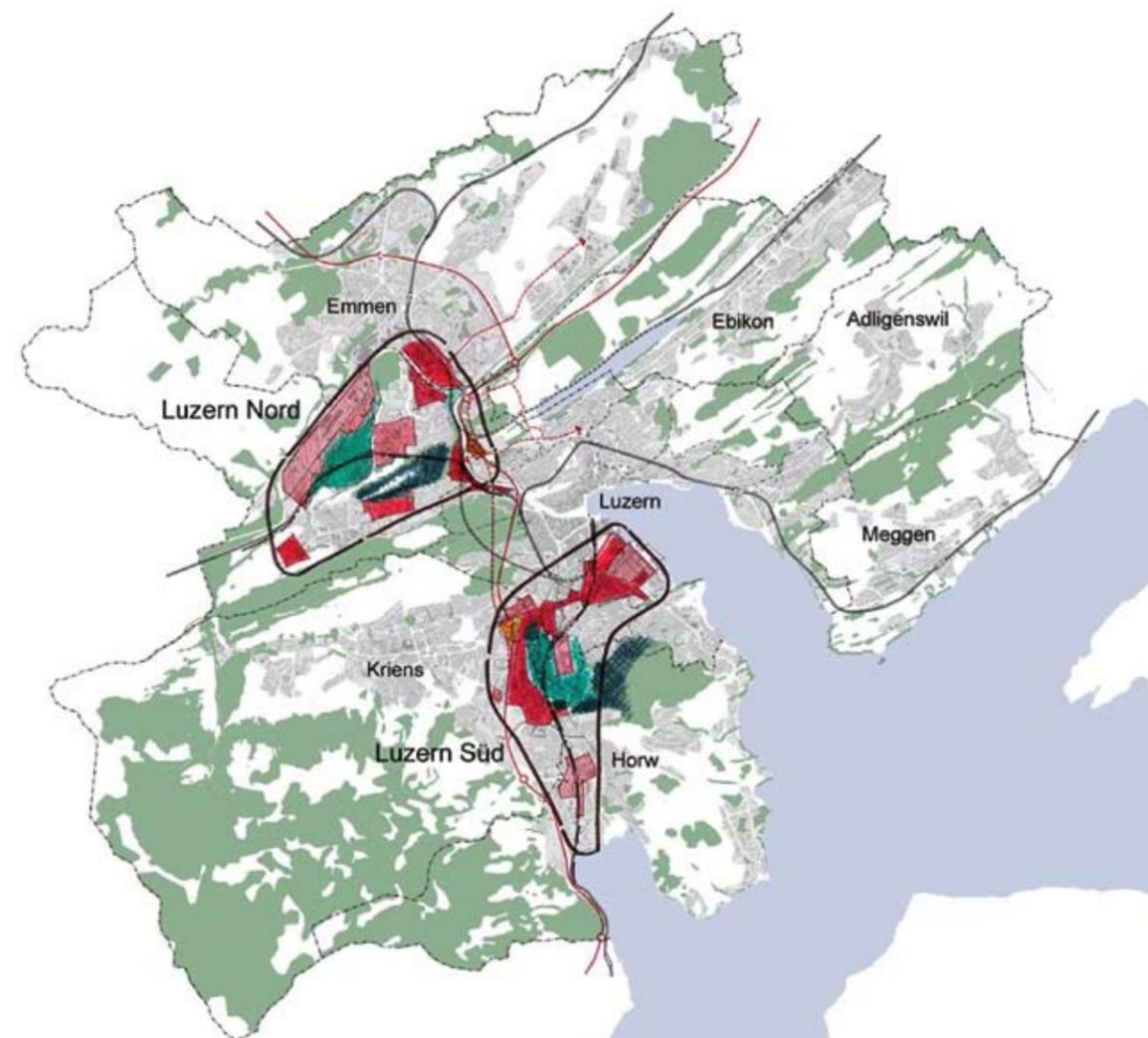
Im nationalen und internationalen Standortwettbewerb ist die Agglomeration als Ganzes gefordert. Diese Sicht prägt die Überlegungen zur Stadtentwicklung und zu den Revisionsarbeiten.

Das Denken in der Stadtregion und in funktionalen, gemeindeübergreifenden Räumen lässt es sinnvoll erscheinen, mittelfristig die BZO-Revisionen in der Stadtregion gemeinsam und grenzübergreifend vorzunehmen und zeitlich aufeinander abzustimmen. Dieser Prozess wird seitens der Stadt Luzern durch die Gliederung der neuen Bau- und Zonenordnung in Teilzonenpläne erleichtert. Künftig können bei Bedarf einzelne Teilzonenpläne revidiert und so mit der Nutzungsplanung der angrenzenden Gemeinde abgestimmt werden.

3.1.1 Luzern Nord und Luzern Süd

Der grosse Teil der quantitativen Entwicklung der Stadtregion findet nicht innerhalb der alten Stadtgrenzen, sondern im Norden und im Süden der Stadt in grenzüberschreitenden Entwicklungsgebieten statt. Dies fordert eine pragmatische, partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Gemeinden, in deren Zentrum die Abstimmung von Siedlung und Verkehr steht.

In der Stadtregion gibt es zwei wichtige Entwicklungsgebiete, in denen die grenzübergreifende Zusammenarbeit bereits stattfindet. Von besonderer Bedeutung sind der Ausbau des Seetalplatzes in Luzern Nord sowie das Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd.



Die Stadtregion Luzern mit den beiden funktionalen Räumen Luzern Nord und Luzern Süd

- **Luzern Nord:** Im funktionalen Raum Luzern Nord haben die Gemeinden Emmen und Littau sowie die Stadt Luzern den Richtplan «Entwicklungsschwerpunkt Luzern Nord» verabschiedet. Dieser wurde vom Regierungsrat im Jahr 2008 genehmigt. Für das Gebiet um den Seetalplatz wird ein «Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord» erarbeitet, der sich auf eine Testplanung abstützt, in der vier Architekturbüros zusammen mit weiteren Fachleuten eine Vision eines neuen Stadtzentrums entworfen haben. Ziel dieses Masterplanes ist, die Aspekte des Städtebaus, der Nutzungsansprüchen der Verkehrsthematik und des Hochwasserschutzes ganzheitlich zu behandeln.
- **Luzern Süd:** Luzern Süd ist ein dynamisches Stadtgebiet. Im Grenzbereich der Gemeinden Luzern, Horw und Kriens sind zahlreiche Entwicklungs- und Bauprojekte geplant oder im Gange. Das Entwicklungspotenzial ist gross. Noch erfolgen die Überlegungen stark gemeindespezifisch. Um eine Kohärenz zwischen den einzelnen Projekten zu schaffen und Synergien zu ermöglichen, bedarf es einer übergeordneten Sichtweise, die das Gebiet nicht mehr als drei verschiedene Gemeindeteile ansieht, sondern als Stadtteil Luzern Süd. Diesem Zweck dient das Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd.

3.1.2 Das Agglomerationsprogramm

Eine wesentliche Arbeitsgrundlage für die Bau- und Zonenordnung ist das Agglomerationsprogramm Luzern.



Agglomerationsprogramm Luzern, Verkehrsstrategie

Die Verkehrsstrategie für die Agglomeration Luzern sieht vor, zwei neue Autobahnanschlüsse zu erstellen (Rothenburg und Buchrain) und den motorisierten Durchgangsverkehr auf den neu zu erstellenden Bypass A2 (dunkelblau) umzulagern. Zwei Spangen im Norden und im Süden der Stadt Luzern bilden zusammen mit der bisherigen Stadtautobahn den erforderlichen Hauptstrassenring (hellblau), um das Stadtzentrum vom Verkehr zu entlasten.

Dadurch können auf den Achsen ins Zentrum (gelb) bestehende Kapazitäten zu Gunsten des öffentlichen und des Langsamverkehrs umgelagert werden. Es sollen neue Busspuren errichtet werden, damit dieses platzsparende und umweltfreundliche Verkehrsmittel im Zentrum zuverlässig funktioniert. Zusätzlich braucht es Lenkungsmaßnahmen, damit der strassengebundene öffentliche Verkehr auch langfristig ungehindert zirkulieren kann. Dank der Entlastung der Strassen im Zentrum können ausserdem wesentliche Verbesserungen für Radfahrer und Fussgänger realisiert werden.

Durch eine verbesserte Schieneninfrastruktur zwischen Ebikon/Rotsee und dem Bahnhof Luzern sowie dem Ausbau der Zentralbahn (orange) gewinnt die Bahn an Kapazität. Das schafft die Voraussetzung dafür, dass sie zusätzliche Verkehrsanteile übernehmen kann.

Die räumliche Strategie des Agglomerationsprogramms ergänzt die Verkehrsstrategie und leistet durch eine zweckmässige Anordnung der Nutzungen einen wirksamen Beitrag zur Lösung der Verkehrs- und Siedlungsprobleme. Die räumliche Strategie stützt sich auf die haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere durch eine Konzentration der Arbeits- und Versorgungsnutzungen, die Umnutzung von weitgehend überbauten Arealen und auf die Konzentration der Nutzungen an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs.

3.2 Die räumliche Entwicklungsstrategie

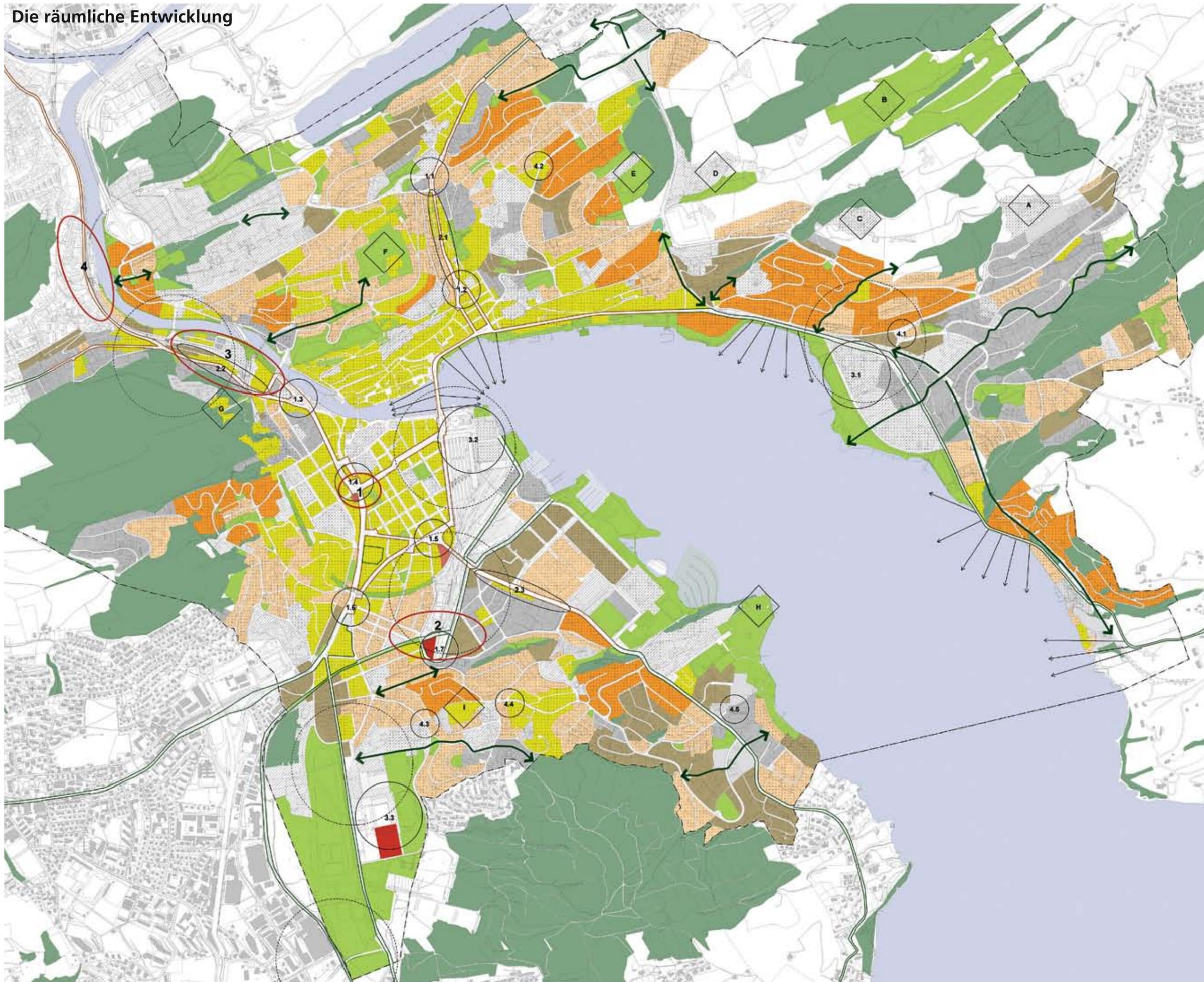
Um die Attraktivität und die Qualitäten der Kernstadt und damit den Erfolg der Stadtregion als Ganzes langfristig zu sichern, wird auf ein maximales Wachstum im Stadtteil Luzern verzichtet. Trotzdem muss sichergestellt sein, dass ein angemessener Spielraum für die wirtschaftliche Entwicklung besteht, so dass mit dem daraus zu erwartenden Steuersubstrat die Dienstleistungsqualität hoch gehalten werden kann.

Die räumlichen Entwicklungsstrategien bewegen sich in einem Spannungsfeld. Zum einen sollen Voraussetzungen für die zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie angemessene Spielräume für den Bau von zusätzlichen Wohn- und Arbeitsflächen geschaffen werden. Zum anderen haben die Vernehmlassungen zu den beiden Berichten «Die Stadt Luzern im Jahr 2022» und «Raumentwicklungs-konzept 2008» gezeigt, dass die Erhaltung der Lebensqualität ein zentrales Anliegen der Bevölkerung ist und dass eine weitere Ausdehnung der Bauzonen im Stadtteil Luzern aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild nicht erwünscht ist.

Ein moderates Wachstum ist mit einer Verdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete nach dem Prinzip der «Siedlungsentwicklung nach innen» trotzdem möglich. Durch eine gezielte, qualitätsvolle Verdichtung sollen Potenziale entwickelt werden. Dies erfolgt in sorgsam evaluierten Gebieten, abgestimmt auf die quartiereigenen räumlichen Qualitäten, die zu erhalten sind und gefördert werden müssen und in sogenannten Schlüsselarealen.

Zur räumlichen Entwicklungsstrategie gehören neben der inneren Verdichtung auch qualitative Merkmale und Empfehlungen zum See- und Reussufer, zum Landschaftsraum sowie zu den Strassen und Plätzen. Der Plan «Räumliche Entwicklung» fasst die Erkenntnisse zusammen.

Die räumliche Entwicklung



- Substanzerhaltung (A1, B1)
- Strukturhaltende Gebiete - Erneuerung (A2)
- Strukturhaltende Gebiete - Verdichtung (B2)
- Übrige Wohn-/Mischgebiete - Erneuerung (A3)
- Übrige Wohn-/Mischgebiete - Verdichtung (B3)
- Zonen für öffentliche Zwecke
- Unbebaute Areale mit Gestaltungsplan
- Freiflächen
- Wald
- Ungeeignete Gebiete für Hochhäuser
- Geeignete Gebiete für Hochhäuser über 35m
- Geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 35m
- Bewegungsräume mit begleitendem Grün
- Innerstädtische Bewegungsräume
- Sichtfenster
- Ökologische Vernetzungskorridore im Siedlungsbereich
- Einzugsbereich Haltestellen S-Bahn Luzern
- Schlüsselareale
- 1 Pilatusplatz
- 2 Steghof
- 3 Baselstrasse
- 4 Fluhmühle
- Zentrale Orte
- 1 Innerstädtische Raumknoten
- 1.1 Schlossberg
- 1.2 Löwenplatz
- 1.3 Kasernenplatz
- 1.4 Pilatusplatz
- 1.5 Bundesplatz
- 1.6 Paulusplatz
- 1.7 Steghof
- 2 Aktivitätsachsen
- 2.1 Zürichstrasse
- 2.2 Baselstrasse / Kreuzstutz / St. Karli
- 2.3 Tribchenstrasse
- 3 Überregionale Infrastrukturen
- 3.1 Verkehrshaus / Lido
- 3.2 Bahnhof / KKL / Uni
- 3.3 Allmend
- 4 Dezentrale Siedlungsversorgung
- 4.1 Würzenbach
- 4.2 Wesemlin
- 4.3 Hubelmatt
- 4.4 Sternmatt / Dorfstrasse
- 4.5 Schönbühl
- Spezielle Orte
- A Sonnmatt
- B Dietschberg
- C St. Anna - Gerlisberg
- D Utenberg
- E Dreilinden
- F Allenwinden
- G Gütsch
- H Tribchenhorn
- I Rodlegg

3.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen sind zwei Faktoren entscheidend: die Schutzinteressen und der Entwicklungsspielraum.

Eine Entwicklung muss auf jeden Fall Rücksicht auf die quartiertypischen Eigenschaften und die bestehenden Qualitäten nehmen. Als Ausgangslage für die Formulierung von Entwicklungsstrategien diene eine eingehende Studie der Siedlungsstruktur von Luzern (vgl. Anhang). Der Stadtkörper kann dabei in drei verschiedene Quartierkategorien unterteilt werden, die sich hinsichtlich Schutzinteressen unterscheiden:

- Gebiete mit Substanzerhaltung
- Gebiete mit Strukturhaltung
- Heterogene Quartiere (ohne Schutzziele)

Die drei Quartierkategorien können zusammen mit dem Entwicklungsspielraum (Erneuerung und Verdichtung) in einer Matrix dargestellt werden. Daraus lassen sich sechs Entwicklungsstrategien ableiten:

Entwicklungsstrategien

		Entwicklungs- spielraum	
		klein ←	→ gross
		Erneuerung	Verdichtung
Schutz- interessen	↑ gross	Substanz- erhaltung	A 1
	↓ klein	Struktur- erhaltung	A 2
	heterogene Quartiere	A 3	B 3

Systematik der Siedlungsentwicklung nach innen

Diese sechs Entwicklungsstrategien definieren, in welchem Mass Veränderungen an der heutigen Bau-substanz möglich sind und welche Schutzinteressen bei Neu- oder Umbauten zu beachten sind. Die Entwicklungsstrategien waren zudem eine wichtige Grundlage für die Festlegung der Nutzungszonen und die Definition des Masses der Nutzung. Die Ziele und Grundsätze der einzelnen Entwicklungsstrategien können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Substanzerhaltung mit Erneuerung (A1) und Verdichtung (B1):** In diesen Gebieten sollen die Gebäudesubstanz und ihre Gesamtwirkung mit der gebauten Umgebung erhalten bleiben. Deshalb gelten in diesen Gebieten die Vorschriften der Ortsbildschutzzonen A und B. Auf die Festlegung eines Nutzungsmasses wird verzichtet. Die Stadtbaukommission steht bei Bauvorhaben in Ortsbildschutzzonen den Bauherren beratend zur Verfügung und stellt die städtebauliche Qualität sicher.

Bei der Erneuerung des Baubestandes muss darauf geachtet werden, dass bei den historisch und architektonisch wertvollen Ensembles die landschaftlichen, funktionalen, räumlichen und architektonischen Strukturelemente erhalten bleiben. Eine Verdichtung in der Schutzzone A lässt sich mit der Erhaltung der Gebäudesubstanz und der Gesamtwirkung der Ensembles nur in Ausnahmefällen vereinbaren. In der Schutzzone B sind Verdichtungen unter Wahrung des Gesamtbildes denkbar.

- **Strukturerhaltung mit Erneuerung (A2) und Verdichtung (B2):** Dabei handelt es sich um räumlich homogene Stadtquartiere mit hoher Siedlungsqualität. Bei der Erneuerung und der Verdichtung dieser Baugebiete sollen die quartierspezifischen Merkmale wie räumliche Gliederung, Bauart und Elemente des Freiraumes erhalten werden. Der Qualitätsartikel, Baulinien und weitere Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement sollen dies gewährleisten.
- **Heterogene Quartiere mit Erneuerung (A3) und Verdichtung (B3):** In diesen Gebieten gelten keine Schutzziele. Grundsätzlich gelten hier die allgemeinen Ansprüche an die Qualität des Bauens und des sorgfältigen Umgangs mit dem Stadtbild. Durch eine Erneuerung oder Verdichtung sollen heterogene Stadtquartiere städtebaulich aufgewertet werden.

3.2.2 Hochhäuser

Hochhäuser sind Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 Meter über Boden liegt. Es wird unterschieden zwischen Hochhäusern bis 35 Meter und Hochhäusern über 35 Meter. Sie sind eine Möglichkeit der baulichen Verdichtung. Gleichzeitig sind sie aber auch ein starkes städtebauliches Merkmal. Daher können Standorte für Hochhäuser auch aus städtebaulicher Sicht Sinn machen. Die Bedingungen dazu müssen aber sorgfältig geprüft werden. Neben städtebaulichen Aspekten müssen die Auswirkungen auf das Verkehrssystem (Erschliessungssituation an den Standorten) und auf das Freiraumgefüge berücksichtigt werden.

Erste Überlegungen zu geeigneten Hochhausstandorten sind im Hochhauskonzept für die Region Luzern vom 19. September 2008 zu finden. Darin wurden geeignete und mögliche Standorte in der Stadtregion ausgeschieden. Zudem wurde definiert, in welchen Räumen Hochhäuser städtebaulich nicht vertretbar sind. Dieses generelle Konzept wurde im Rahmen der Umsetzung des Raumentwicklungskonzepts 2008 überprüft und verfeinert. Im Plan «Räumliche Entwicklung» sind geeignete und ungeeignete Hochhausstandorte dargestellt. Die übrigen Baugebiete sind so genannte Eventualgebiete (mögliche Standorte).

- **Geeignete Hochhausstandorte:** Gestützt auf städtebauliche Studien sind neben der Allmend auch am Bundesplatz, beim Steghof und am Pilatusplatz Hochhäuser möglich. Diese Gebiete sind auch im Zonenplan bezeichnet worden. Um eine gute Qualität zu erreichen, müssen Bauwillige ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (zum Beispiel einen Architekturwettbewerb) durchführen und einen Gestaltungsplan erstellen. Dadurch ist auch der Einbezug der Nachbarschaft und der Betroffenen sichergestellt. Der Gestaltungsplan wird durch den Stadtrat genehmigt.

Die Gestaltung von Hochhäusern richtet sich nach klar definierten Kriterien. Die wichtigsten unter ihnen sind:

- Einpassung in die Stadt-Silhouette
- Bereicherung des öffentlichen Raums
- Öffentliche Nutzungen
- Gliederung und Gestaltung
- Wirkung bei Tag und Nacht
- Nachhaltigkeit der Nutzung und Materialien

- **Ungeeignete Hochhausstandorte** befinden sich vor allem in Gebieten mit Substanzerhaltung, in Gebieten mit Strukturhaltung sowie am Seeufer. Diese städtebaulich und landschaftlich sensiblen Ensembles würden durch Hochhäuser empfindlich gestört.

- **Eventualgebiete:** Ausserhalb der geeigneten beziehungsweise der ungeeigneten Hochhausstandorte wären weitere Hochhäuser eventuell möglich. Allerdings fehlen für eine abschliessende Beurteilung entsprechende Untersuchungen. Will ein Grundeigentümer in diesem Gebiet ein Hochhaus erstellen, muss er im Rahmen des Bebauungsplan- und/oder des Zonenplanänderungsverfahrens nachweisen, dass es raumplanerisch zweckmässig ist und sich städtebaulich wie architektonisch in den Stadtkörper eingliedert. Der Bebauungsplan und/oder die Zonenplanänderung werden vom Grossen Stadtrat erlassen und vom Regierungsrat genehmigt.

3.2.3 Schlüsselareale

Im Raumentwicklungskonzept 2008 wurden verschiedene Gebiete mit grösseren zusammenhängenden Entwicklungspotenzialen als Schlüsselareale bezeichnet. Ziel ist es, die Voraussetzungen zu schaffen, dass sie möglichst bald bebaut werden können. Die Stadt unterstützt dazu die Grundeigentümer und initiiert gemeinsam mit ihnen Studienaufträge, Testplanungen und Wettbewerbe. Für die Areale Steghof und Pilatusplatz liegen entsprechende Konzeptentwürfe vor. Die Erkenntnisse daraus sind in die BZO-Revision eingeflossen. Für das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse wird ein Masterplan erarbeitet. In zweiter Priorität soll auch für die Baselstrasse ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

3.2.4 Stadt am Wasser

Die Stadt am Wasser ist eine zentrale Standortqualität von Luzern. See- und Flussufer sind wichtige Naherholungsgebiete und ökologische Ausgleichsflächen. Entlang des Reussufers wurden während der Weiterbearbeitung des Raumentwicklungskonzeptes abschnittsweise für einzelne Gebiete konzeptionelle Grundideen formuliert. Dabei geht es in erster Line darum, den öffentlichen Zugang zur Reuss und die Aufwertung der Uferbereiche sicherzustellen. Für die Bereiche am Seeufer wurden die Bedeutung und Potenziale ausgelotet. Auf der rechten Seeuferseite wurden die behutsame Ergänzung der bestehenden Anlagen, auf der linken Seeuferseite eine gezielte Anreicherung des Angebots – unter Bewahrung der grosszügigen Freiräume, des Grün- und Baumbestands – vorgeschlagen. Dadurch soll ein hochwertiger, vielfältiger Park am Wasser für Bewohner und Touristen entstehen. Um der Bedeutung des Seeufers gerecht zu werden, wird die heutige Grundnutzung teilweise beibehalten. Erst zu einem späteren Zeitpunkt soll allenfalls ein eigenes Umzonungsverfahren eingeleitet werden. Voraussetzung dafür wäre die Durchführung eines Wettbewerbes.

3.2.5 Zentrale Orte

Bereits im Raumentwicklungskonzept wurden zentrale Orte bezeichnet, die sich durch eine urbane Qualität auszeichnen. Diese Orte wurden genauer analysiert und in vier Kategorien eingeteilt:

- innerstädtische Raumknoten
 - Aktivitätsachsen
 - überregionale Infrastrukturen
 - dezentrale Siedlungsversorgungen
- **Innerstädtische Raumknoten:** Es sollen planerische und gestalterische Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Raumknoten durch Verdeutlichung ihrer räumlichen Konturen, durch differenzierte Höhenentwicklung und – wo sinnvoll – durch vertikale Raumakzente städtebaulich ausgeprägt werden. Bauliche und funktionale Verdichtungen sind erwünscht. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants oder Ateliers vorzusehen. Zudem müssen die Freiräume so

gestaltet werden, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität haben und das Nebeneinander der verschiedenen Nutzer ermöglichen.

- **Aktivitätsachsen:** Sie sollen unter Berücksichtigung ihrer doppeldeutigen Wirkung des Verbindens (als Raum) und Trennens (als Schneise) städtebaulich ausdifferenziert werden. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants und Ateliers vorzusehen, wobei den strassenseitig vorgelagerten Aussenbereichen besondere Beachtung zu schenken ist (vgl. Art. 7, Abs. 2 BZR).
- **Überregionale Infrastrukturen:** Auch bei Orten mit überregionalen Infrastrukturen aus den Bereichen Kultur, Sport, Verkehr, Bildung und Freizeit ist eine Verdichtung wünschenswert. Wenn immer möglich sollen Mehrfachnutzungen angestrebt werden. Die gute Verkehrserschliessung ist ein zentraler Faktor. Bei deren Ausgestaltung sind Massnahmen zu treffen, die die öffentliche Sicherheit gewährleisten.
- **Dezentrale Siedlungsversorgung:** Durch räumliche Verknüpfungen der Quartierinfrastrukturen (Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen) und eine hochwertige Freiraumgestaltung soll die Aufenthaltsqualität in den Quartieren verbessert werden. Dadurch sollen die Quartiermittelpunkte gestärkt und dafür gesorgt werden, dass die dezentrale Siedlungsversorgung nicht aus den Quartieren verschwindet.

3.2.6 Spezielle Orte

Sie zeichnen sich durch ihre besondere Lage auf Geländerippen aus. Diese Lagen bieten in der Regel eine gute Aussicht auf den See, die Stadt und die Berge und sind meist bereits mit wertvoller und historischer Bausubstanz besetzt. Bei vielen dieser «Perlen» steht primär die hochwertige Weiterentwicklung der Standorte für eine breitere Öffentlichkeit im Vordergrund. Bei den restlichen Standorten ist eine weiter gehende Nutzung oft nicht erwünscht, da sie privat genutzt werden und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen.

Bei einigen dieser Standorte stehen spezielle bauliche und freiräumliche Nutzungen im Vordergrund. Als Nutzungen kommen Funktionen in Frage, die einem hohen öffentlichen Interesse unterliegen, die eine Zugänglichkeit der Aussenräume für die Öffentlichkeit gewährleisten und durch ihre Funktion diese Öffentlichkeit auch herstellen. In diese Kategorie fallen Museen, Tagungs- und Bildungsinstitute sowie Hotelnutzungen. Im Zonenplan werden die konkreten Nutzungen definiert.

3.2.7 Innerstädtische Bewegungsräume/Sichtfenster

Begrünte Hauptstrassen und die innerstädtischen Hauptstrassen sind wichtige Bewegungsräume. Die Gärten und Landschaftsräume entlang der Strassen sollen erhalten und deren Aufenthaltsqualität verbessert werden. Innerstädtische Bewegungsräume bieten oft markante Sichtfenster auf den See und die Stadt am Wasser und sind für das Erlebnis des Stadtbildes prägend. Bauliche Abgrenzungen wie Mauern, Einfriedungen oder Lärmschutzwände sind deshalb zu vermeiden.

3.2.8 Ökologische Vernetzungskorridore

Ökologische Vernetzungskorridore, wie wertvolle Hecken, Waldränder oder Bachläufe, ermöglichen den Austausch von Tierpopulationen und Pflanzenbeständen. Zudem schaffen sie Verbindungen zwischen dem Landschafts- und Siedlungsgebiet. Sie sollen erhalten und wo nötig ergänzt und aufgewertet werden.

3.2.9 Freiräume

Zur hohen Lebensqualität trägt in grossem Masse die Qualität der Freiräume bei. Insbesondere bei einer zunehmenden baulichen Dichte steigen die Anforderungen an die Quantität, die Ausgestaltung, die Zugänglichkeit und die Typologie von Freiräumen. Die Gestaltung der Freiräume ist eine Querschnittsaufgabe aus den Themenfeldern öffentliche Sicherheit sowie Ökologie. In Bezug auf eine bauliche Verdichtung bedarf es klarer Aussagen zu der Anordnung und Ausgestaltung von öffentlichen Freiräumen, insbesondere zum Strassenraum, zu öffentlichen Plätzen, zum Zugang zum Wasser und zum Erhalt der Gärten mit hochstämmigen Bäumen. Als Ergänzung zu den Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept 2008 wurde eine Vorstudie für ein Freiraumkonzept in Auftrag gegeben. Die für den Revisionsprozess entscheidenden Kerninhalte sind:

- Mit der Revision der BZO werden die Freiräume mehrheitlich gesichert.
- Im Vergleich mit anderen Schweizer Städten steht den Luzernerinnen und Luzernern viel Erholungsraum zur Verfügung. Dazu zählen öffentliche Freiräume mit Parkanlagen, Schul- und Sportanlagen, Grünanlagen bei öffentlichen Bauten, Friedhöfe, Landschaftsgrün und offene Landschaft (ohne Wald und Gewässer).
- Die Versorgung mit Freiräumen präsentiert sich über das ganze Stadtgebiet gesehen ausgeglichen. Gebiete an den Ausfallachsen (Baselstrasse, Obergrundstrasse und Zürichstrasse) sowie die Altstadt weisen die kleinsten Freiflächenanteile auf.

Die Freiräume in der Stadt Luzern sollen auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Freiraumkonzepts qualitativ weiterentwickelt, besser erschlossen und miteinander vernetzt werden.

3.3 Einfaches und flexibles Regelwerk

Das Resultat des Revisionsprozesses soll ein einfaches und flexibles Regelwerk sein. Dieses soll den Lesenden intuitiv vermitteln, welche Aspekte für die Stadtentwicklung zentral und welches die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Bauweise für die einzelnen Grundstücke sind. Das Regelwerk soll auf die Ortsplanung von Littau Rücksicht nehmen und in einem späteren Revisionsschritt mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung von Littau zusammengeführt werden.

Grundsätzlich hat sich die Bau- und Zonenordnung von 1994 bewährt. In der praktischen Anwendung ist sie jedoch wegen der Vielzahl der anwendbaren Bestimmungen schwerfällig und in Teilen für die betroffenen Grundeigentümer auch intransparent. Das neue Regulativ soll diese Schwächen nun beheben.

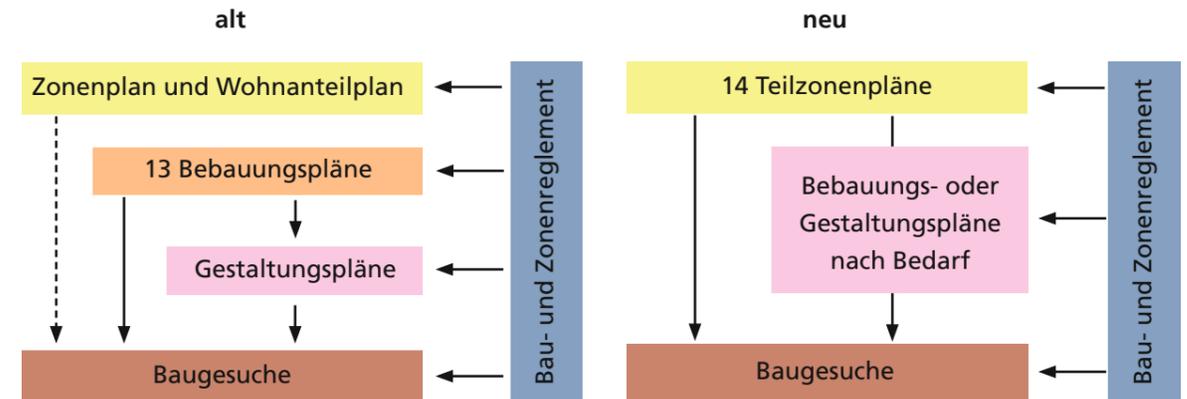
Eine Schwachstelle betrifft das Nutzungsmass. In einigen Gebieten wird es mit der Volumenerhaltung geregelt, in anderen mit der Ausnutzungsziffer, der Überbauungsziffer oder mit Baubereichen. Problematisch in der Anwendung ist vor allem die Volumenerhaltung. Sie besagt, dass bei Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschritten werden darf. Dabei orientierten sich die Gebäudehöhe und die Geschoszahl an den benachbarten Bauten. Dies führte vor allem in heterogenen Quartieren mit unterschiedlichsten baulichen Dichten und Höhen zu Unsicherheiten und zu einem hohen Verwaltungsaufwand, da das zulässige Volumen jeweils durch die Vollzugsbehörde berechnet werden musste. Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen, in denen weiterhin auf die Festlegung eines Nutzungsmasses verzichtet wird, werden deshalb die verschiedenen Dichteregulungen der alten BZO durch eine einheitliche Regelung (Überbauungsziffer) ersetzt.

4 Die wesentlichen Änderungen

4.1 Systematik der Bau- und Zonenordnung

4.1.1 Vereinfachung des Instrumentariums

Die revidierte BZO besteht im Gegensatz zur alten nur noch aus zwei Komponenten, dem Zonenplan (aufgeteilt in Teilzonenpläne) und dem Bau- und Zonenreglement. Der Wohnanteilplan und die dreizehn Bebauungspläne werden aufgehoben. Die Wohnanteile werden neu im Bau- und Zonenreglement geregelt. Die Bestimmungen und Bauvorschriften aus den heutigen Bebauungsplänen werden gestrafft, so weit wie möglich vereinheitlicht und in das Bau- und Zonenreglement überführt. In Zukunft sollen nur noch fallweise Bebauungspläne und Gestaltungspläne erlassen werden. Das Instrument des Bebauungsplans erhält somit seine ursprüngliche Anwendungsform im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zurück.



Die BZO 1994 (links) im Vergleich zur neuen Grundordnung (rechts)

4.1.2 Einheitliche Dichteregulung

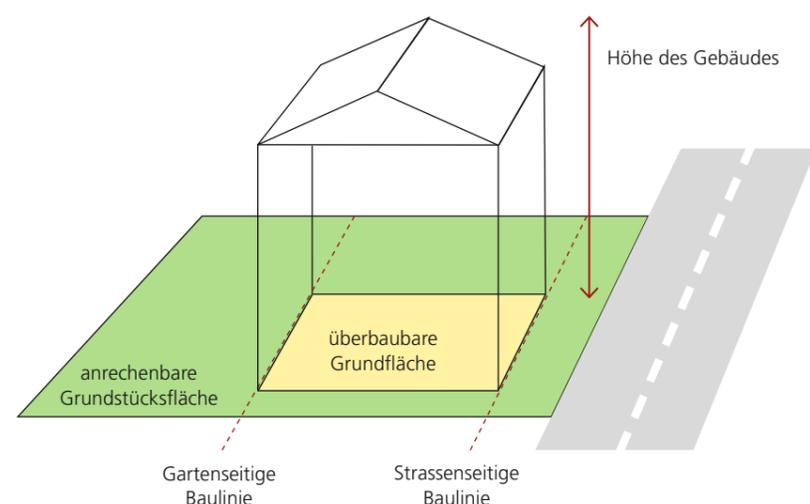
Ausserhalb der Ortsbildschutzzone werden die verschiedenen Bestimmungen zum Nutzungsmass durch die Überbauungsziffer ersetzt. Sie definiert in Kombination mit den Bestimmungen über die maximale Höhe und Länge der Gebäude das zulässige Bauvolumen auf einem Grundstück. Die Überbauungsziffer ist quasi der «Fussabdruck» eines Gebäudes. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der überbaubaren Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Ein Wert von 0,1 zum Beispiel entspricht 10 Prozent der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf.

Gegenüber der Volumenerhaltung schafft diese klare und transparente Regelung eine grössere Sicherheit bei der Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Für die Planenden, Investoren und Bauwilligen ist ersichtlich, was auf einem Grundstück realisiert werden darf. Für die Verwaltung wird die Anwendung der Vorschriften stark vereinfacht. Gegenüber der Ausnutzungsziffer hat sie zudem den Vorteil, dass damit zugleich das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche (die städtebauliche Körnung) definiert wird.

In den Ortsbildschutzzonen werden weiterhin keine Dichtebestimmungen festgelegt, weil hier der Schutz und die Erhaltung der städtebaulich wertvollen Bausubstanz im Vordergrund stehen.

$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{überbaubare Grundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Bauvolumen = überbaubare Grundfläche x Höhe des Gebäudes



Nach der Umwandlung der heute sehr unterschiedlichen Dichtebestimmungen in die Überbauungsziffer kann es sein, dass das maximal zulässige Bauvolumen auf einzelnen Parzellen künftig kleiner ist als das bestehende Bauvolumen. Für diesen Fall gilt gemäss Planungs- und Baugesetz die Bestandesgarantie. Das Bau- und Zonenreglement sieht im Artikel 9 ergänzend dazu vor, dass bestehende Bauten mit dem gleichen Volumen ersetzt werden dürfen.

4.2 Der Zonenplan

Teilzonenpläne: Der Zonenplan setzt sich aus den 14 Teilzonenplänen für den Stadtteil Luzern und dem Zonenplan für den Stadtteil Littau zusammen, der im Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde. In den Teilzonenplänen ist das Stadtgebiet in verschiedene Nutzungszonen aufgeteilt. Jedes Grundstück wird einer Zone zugeordnet. Damit werden die Art und das Mass der Nutzung festgelegt. Die Bestimmungen zu den Zonen finden sich im Bau- und Zonenreglement und im kantonalen Planungs- und Baugesetz.

Zonenarten: Die Wohn- und Geschäftszone, die Industriezone und die Gewerbezone wurden aufgrund der neuen Begriffsdefinition im Planungs- und Baugesetz ersetzt und ergänzt. Neu gibt es nur noch eine Arbeitszone und eine Wohn- und Arbeitszone. Die Sonderbauzonen werden grösstenteils durch die Wohnzone, die Zone für öffentliche Zwecke und die Grünzone ersetzt. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten für geeignete Nutzungen dieser Areale. Künftig gibt es nur noch zwei statt drei Ortsbildschutzzonen. Die Schutzzone B und C wurden zur Schutzzone B zusammengefasst. Zudem wurden neue Schutzzone geschaffen: Archäologische Fundstelle anstelle der Archäologieschutzzone, Friedhofsschutzzone und Uferschutzzone.

Gefahrenzonen: Neu wird dem Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren und der Schadensprävention Rechnung getragen. Dazu werden Gefahrenzonen in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Sie stützen sich auf die Gefahrenkarten zu Sturz-, Rutsch- und Hochwassergefahren ab.

Umzonungen: Insgesamt wurden rund 70 Umzonungen innerhalb des Baugebietes vorgenommen. Sie sind im Anhang detailliert aufgeführt.

4.3 Das Bau- und Zonenreglement

Neu gliedert sich das Bau- und Zonenreglement (BZR) in fünf Teile:

- A. Allgemeine Bestimmungen
- B. Planungsvorschriften
- C. Bauvorschriften
- D. Baumschutz
- E. Schlussbestimmungen

Das neue BZR will nicht verbieten, sondern an die Verantwortung der Bauherren appellieren und aufzeigen, was aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist. Auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts und auf Verweise darauf wurde verzichtet.

4.3.1 Qualitätsartikel

Als Einstieg enthält das Regelwerk neu einen Qualitätsartikel (Art. 1). Er lädt die Bauwilligen ein, auf die städtebaulichen Qualitäten der Stadt Rücksicht zu nehmen und diese weiterzuentwickeln. Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen
- Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- Gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.

Der Stadtrat kann gestützt auf diesen Artikel qualitätssichernde Konkurrenzverfahren verlangen.

4.3.2 Städtebauliche Qualitätssicherung

Neben dem neuen Qualitätsartikel wurden verschiedene Bestimmungen angepasst, die der städtebaulichen Qualitätssicherung dienen:

- **Umgebungsgestaltung:** Höfe, Vorgärten und Gärten werden mit Baulinien (Art. 24) und Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (Art. 32) geschützt.
- **Dachlandschaft (Art. 28 und 29):** Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachlandschaft wurden überarbeitet.
- **Wohn- und Arbeitsplatzanteil (Art. 13):** Anstelle des bisherigen Wohnanteilplans wird in der Wohn- und Arbeitszone neben dem Wohnanteil neu auch ein minimaler Arbeitsplatzanteil festgelegt. Er lässt in dieser Zone Spielraum für beide Nutzungsarten offen. Dadurch kann der Nutzungsmix verbessert und die Vermarktung und die Bewirtschaftung von Immobilien und Grundstücken erleichtert werden.
- **Erdgeschossnutzung (Art. 7):** Neu gibt es eine Bestimmung zur Erdgeschossnutzung. Sie soll an bestimmten Strassen- und Fussgängerbereichen die baulichen Voraussetzungen für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe schaffen.
- **Ortsbildschutz (Art. 14 bis 16):** Bisher gab es die drei Ortsbildschutzzonen A, B und C. Die Schutzzonen B und C wurden zur Schutzzone B zusammengefasst. Zudem wurden die Vorschriften angepasst. In der Schutzzone A wurden unter anderem die Bestimmungen über die Materialisierung der Fassaden überarbeitet und der Absatz 8 betreffend Flachdächer und zurückgesetzte Dachgeschosse oder Dach-einschnitte ersatzlos gestrichen.
- **Natur- und Landschaftsschutz (Art. 19 bis 22):** Die Bestimmungen wurden überprüft und angepasst. Neu eingeführt wurden dabei Bestimmungen zu den Naturobjekten (Art. 20) und zum Uferschutz (Art. 21).
- **Energieartikel (Art. 42):** Neu wurde ein Energieartikel ins Reglement eingefügt. Er besagt, dass Grundeigentümer unter gewissen Voraussetzungen zum Anschluss an ein Fernwärmenetz verpflichtet werden können und dass in bestimmten Teilgebieten ein erhöhter Gebäudestandard verlangt wird.

4.3.3 Weitere Neuerungen

- **Archäologische Fundstellen (Art. 17):** Sie müssen nach kantonalen Vorgaben bezeichnet werden.
- **Friedhofschutzzone (Art. 18):** Sie wurde zum Schutz der historisch bedeutungsvollen Friedhofanlage neu in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen.
- **Gestaltungsplan (Art. 23):** Die Mindestflächen für freiwillige Gestaltungspläne wurden angehoben und somit jenen der BZO Littau angeglichen. Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone neu 2000 Quadratmeter und in den übrigen Zonen 4000 Quadratmeter. Zudem wurde der gemeinnützige Wohnungsbau in die Bonusregelung aufgenommen.
- **Maximale Fassaden- und Firsthöhe (Art. 25):** Sie wurde um einen Meter auf 21 beziehungsweise 27 Meter angehoben. Dadurch gibt es in den sechsgeschossigen Zonen mehr Spielraum für gebäudetechnische Anlagen und Installationen sowie energetische Massnahmen.
- **Aufhebung der Bebauungspläne (Art. 47):** Sie werden durch den neuen Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement ersetzt.
- **Aufhebung einer grossen Anzahl Gestaltungspläne (Art. 47):** Sie wurden durch die Festlegung von Dichtmassen ersetzt oder sind bereits zu einem grossen Teil realisiert.

5 Die Auswirkungen

5.1 Quantitativ

Nach der heute gültigen Bau- und Zonenordnung hat die Stadt Luzern noch eine Reserve für umgerechnet 2200 bis 3300 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 1100 bis 1700 Arbeitsplätze. Mit der BZO-Revision wird das Fassungsvermögen der Bauzonen massvoll erhöht. Im Stadtteil Luzern entsteht zusätzlicher Raum für 1100 bis 1600 Einwohnerinnen und Einwohner und für 600 bis 900 Arbeitsplätze.

Somit ergibt sich im Stadtteil Luzern eine Gesamtreserve von rund 3300 bis 4900 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie 1700 bis 2600 Arbeitsplätzen. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber heute von rund 5,5 bis 8 Prozent bei den Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 3 bis 4,5 Prozent bei den Arbeitsplätzen. Im Wesentlichen beschränken sich diese Potenziale auf Schlüsselareale oder Gebiete, die im Zusammenhang mit der Anpassung des Dichtmasses in der Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone verdichtet werden. Eine Übersicht über die inneren Reserven findet sich im Anhang.

In den Bauzonen des Stadtteils Littau erhöht sich das Fassungsvermögen aufgrund der im Mai 2009 genehmigten Bau- und Zonenordnung um 3400 Einwohnerinnen und Einwohner und um 500 Arbeitsplätze. Insgesamt besteht somit gesamtstädtisch neu eine Reserve von 6700 bis 8300 Einwohnerinnen und Einwohnern (9 bis 11 Prozent) und rund 2200 bis 3100 Arbeitsplätzen (3,5 bis 5 Prozent).

	Einwohnerinnen und Einwohner	Arbeitsplätze
Reserve aus BZO Luzern 1994	2200 bis 3300	1100 bis 1700
BZO Luzern revidiert	1100 bis 1600	600 bis 900
Total Stadtteil Luzern	3300 bis 4900 (5,5 bis 8%)	1700 bis 2600 (3 bis 4,5%)
BZO Littau 2009	3400	500
Total Stadt Luzern	6700 bis 8300 (9 bis 11%)	2200 bis 3100 (3,5 bis 5%)

Zusätzliches Fassungsvermögen bei Ausschöpfung der Reserven

5.2 Qualitativ

Die revidierte BZO soll nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Wachstum ermöglichen. Damit sich zum Beispiel Firmen in der Stadt Luzern ansiedeln, braucht es neben den tiefen Unternehmenssteuern auch räumliche Voraussetzungen mit einfachen, transparenten und flexiblen Regeln im Vollzug. Folgende Punkte der revidierten BZO sollen ein qualitatives Wachstum fördern:

- Durch die einheitlichen und nachvollziehbaren Dichtebestimmungen kennen die Grundeigentümer ihren Nutzungsanspruch, auf den sie ausserhalb der Schutzzonen Anspruch haben.
- Die neue Regelung der Wohn- und Arbeitsplatzanteile schafft die Voraussetzungen für den Bau grösserer zusammenhängender Nutzungseinheiten.
- Die Reduktion der Instrumente und der Regelungsdichte vereinfacht den Vollzug, was Zeit und Kosten spart.
- Die innere Verdichtung gewährleistet den haushälterischen Umgang mit dem Boden und verhindert die Überbauung der stadtnahen Erholungsgebiete.
- Der hohe Anteil an Mischgebieten (Wohn- und Arbeitsgebieten) führt in Verbindung mit der inneren Verdichtung zu einer dichten urbanen Nutzungsmischung und begünstigt «eine Stadt der kurzen Wege».
- Qualitätssichernde Massnahmen in den Bereichen Ortsbild- und Umweltschutz sowie Städtebau stellen sicher, dass die hohe Lebensqualität der Stadt erhalten bleibt.

5.3 Verkehr

Das Wachstum, das durch die Nutzung der vorhandenen Siedlungsreserven und durch die in der BZO-Revision vorgenommenen Verdichtungen des Baugebietes entsteht, führt zu Mehrverkehr auf dem städtischen Strassennetz. Da es sich aber um eine moderate Siedlungsentwicklung handelt, wird sie nicht zu einer starken zusätzlichen Belastung des heutigen, weitgehend strassenbasierten Verkehrssystems der Stadt Luzern führen.

Gründe für eine moderate Verkehrszunahme sind:

- Nicht die gesamte Mobilität, die durch die zusätzlichen Nutzungen erzeugt wird, wird durch den motorisierten Individualverkehr abgedeckt. Vor allem in der Innenstadt können der öffentliche Verkehr und der Langsamverkehr bedeutende Teile des zusätzlichen Mobilitätsaufkommens übernehmen.
- Eine bedeutende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird in der Innenstadt verhindert: Die Stadt Luzern betreibt schon heute ein äusserst effektives Verkehrssystemmanagement. Dazu gehören ein effizientes Parkplatzreglement und eine Zufahrtsdosierung zur Innenstadt, die auf dem Grundsatz basiert, dass nur soviel Verkehr in die Innenstadt fliessen soll, wie das Verkehrssystem zu bewältigen vermag. Zudem verfolgt der Stadtrat seit Jahren eine Verkehrspolitik, die den öffentlichen Verkehr bevorzugt, ohne aber den wirtschaftlich notwendigen motorisierten Individualverkehr zu verhindern. Auch der Langsamverkehr übernimmt eine immer wichtigere Rolle.

Das Ausmass der Verkehrszunahme hängt stark davon ab, ob und wie die Entwicklungspotenziale genutzt werden. Untersuchungen über die Menge zusätzlicher Fahrten pro Tag zeigen, dass eine Zunahme des Verkehrs wahrscheinlich ist, wenn alle bereits heute bestehenden Reserveflächen überbaut würden. Und sie zeigen auch, dass die in der Revision der Bau- und Zonenordnung vorgeschlagenen Entwicklungsstrategien und baulichen Verdichtungen nur zu marginalen Zunahmen der täglich erzeugten

Fahrten (im einstelligen Prozentbereich des heutigen Fahrtenaufkommens) führen würden. Wie der Vergleich mit Städten verschiedenster Grösse im In- und Ausland zeigt, gehören lokale, zeitlich begrenzte Kapazitätsengpässe zum urbanen Raum. Sie werden durch die Verkehrsteilnehmer in Kauf genommen, wenn in einer Gesamtbilanz die positiven Aspekte der urbanen Nutzung überwiegen. Aufgabe der Verkehrspolitik und des Verkehrsmanagements muss also nicht die totale Eliminierung von Kapazitätsengpässen sein, sondern die Minimierung der negativen Auswirkungen des Verkehrs auf einem Niveau, das für die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Umwelt akzeptabel ist. Parallel dazu braucht es ein Massnahmenpaket von kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen, um die Situation schrittweise zu verbessern.

Die Behebung von lokalen Kapazitätsengpässen wie auch die Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr lassen sich langfristig mit einem Umfahrungsring um die Innenstadt realisieren, wie ihn das Agglomerationsprogramm vorschlägt. Die wichtigsten Massnahmen eines ganzheitlichen Lösungsansatzes sind zudem:

- die Förderung des öffentlichen Verkehrs (Infrastruktur- und Angebotsausbauten)
- Massnahmen zur Verkehrsentlastung von gewissen Bereichen des Strassennetzes – insbesondere zum Schutz der Wohnquartiere vor «Schleichverkehr» (Spangen Nord und Süd, Bypass)
- der Ausbau und die Weiterentwicklung des Verkehrsmanagementsystems
- die Förderung des Langsamverkehrs (Fuss- und Veloverkehr)
- Massnahmen im Bereich der Parkierung.

5.4 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Gemäss der Gesamtplanung für die Jahre 2010 bis 2014 will sich die Stadt Luzern mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen. Deshalb wurden sowohl das Raumentwicklungskonzept 2008, als auch die Anpassungen in der BZO je einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Allerdings wurden dabei unterschiedliche Methoden angewandt. Die Beurteilung des Raumentwicklungskonzepts 2008 bezog sich auf die gesamte Stadtentwicklung, jene der BZO-Revision bezieht sich auf die wesentlichen Änderungen an diesem Regelwerk.

Die Beurteilung der BZO-Revision wurde von der städtischen Arbeitsgruppe unter der Leitung der Dienstabteilung Umweltschutz und Ernst Basler + Partner AG durchgeführt. Beurteilt wurden die Auswirkungen der revidierten BZO (Entwurf vom 11. Mai 2010) im Vergleich zur bisherigen BZO von 1994 auf das fusionierte Stadtgebiet im Jahr 2022. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung zeigt summarisch, wie sich die Revision der BZO auf die wichtigsten Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung auswirken wird.

Die Neuerungen an der Bau- und Zonenordnung wirken sich insgesamt eher positiv auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern aus. Untenstehende Tabelle zeigt eine Übersicht der Wirkungsbeurteilung für die verschiedenen Nachhaltigkeitskriterien. Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Revision auf die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Umwelt zusammengefasst. Die ausführliche Beurteilung sowie Erläuterungen zur Methodik sind dem separaten Bericht zur Nachhaltigkeitsbeurteilung zu entnehmen.

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
Wohn- und Siedlungsqualität	↗	Arbeitsmarkt	↗	Lebensräume und Artenvielfalt	→
Versorgung	↗	Qualität Arbeitsplatzgebiete	↗	Landschaft	↗
Mobilität	↗	Steuerertrag (natürliche Personen)	↗	Energieverbrauch, Energiequalität	↗
Gesundheit	↗	Wirtschaftsstruktur	↗	Wasserhaushalt	↘
Sicherheit	↗	Erreichbarkeit	→	Bodenverbrauch	→
Kultur und Freizeit	→	Tourismus	→	Naturgefahren	↗
Bildung	→	Innovation	→	Klima und Luftqualität	→
Integration und Gemeinschaft	→	Nutzungsintensität	↗		
Chancengerechtigkeit, Solidarität	→				

Die Auswirkungen der BZO-Revision

5.4.1 Gesellschaft

Stärkung der Wohn- und Siedlungsqualität: Durch die Einführung des Qualitätsartikels und die flächenhafte Ausdehnung der Ortsbildschutzzonen verbessert sich das Orts- und Landschaftsbild. Dazu trägt auch die stärkere Differenzierung zwischen dichter bebaubaren Gebieten (zum Beispiel Hochhausgebiete) und weniger dichten Gebieten bei. Die städtebauliche Qualität und damit auch die Wohn- und Siedlungsqualität werden positiv beeinflusst.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für Quartiersversorgung: Die Anstrengungen zur Förderung von urbaner Durchmischung (etwa die flexiblere Handhabung von Wohn- und Arbeitszonen) verbessern tendenziell die Versorgungslage in den Quartieren.

Besserer Zugang zur Mobilität durch kurze Wege: Der Zugang der Bevölkerung zur Mobilität kann eher sichergestellt werden. Einerseits, weil sich in einer dichter besiedelten Stadt der öffentliche Verkehr besser finanzieren lässt und andererseits, weil er durch die Stärkung der urbanen Durchmischung «kurze Wege» in der Stadt noch vermehrt ermöglicht wird. Einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist künftig insbesondere auch in all jenen Gebieten Beachtung zu schenken, in denen durch Umzonung oder durch Erhöhung des Dichtemasses eine höhere Einwohner- oder Arbeitsplatzdichte angestrebt wird.

Nutzungsdurchmischung fördert Belebung und Sicherheit: Auf die Sicherheit hat die BZO-Revision kaum Auswirkungen. Allenfalls könnte diese sich aufgrund der stärkeren Nutzungsdurchmischung und einer damit einhergehenden zunehmenden Belebung des öffentlichen Raumes verbessern.

Auswirkungen bezüglich Freizeit und Naherholungsmöglichkeiten: Die Revision der BZO wirkt sich positiv und negativ auf die Freizeitmöglichkeiten der Bevölkerung aus: Einerseits wird die Qualität von Naherholungsgebieten am Stadtrand verbessert, andererseits wird in gewissen Schutzzonen die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt. Die Umzonung des Areals Urnerhof führt zu einer Einschränkung in der Freizeitznutzung, da die Familiengartenfläche reduziert wird. Dagegen soll im Friedental ein Landschaftspark entstehen, der für alle nutzbar ist.

Auswirkungen bezüglich Chancengerechtigkeit: Die Verdichtung nach innen führt einerseits zu einem grösseren Angebot auf dem Wohnungsmarkt, was sich tendenziell kostendämpfend auswirken dürfte. Andererseits dürfte der Druck auf kostengünstige Wohnungen zunehmen, wenn dank höherer Ausnutzung ein zusätzlicher Anreiz für den Ersatz oder die Erneuerung älterer Liegenschaften geschaffen wird. Insgesamt führt die Revision tendenziell bei tieferen Einkommensschichten zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes, beim Mittelstand hingegen zu einer Erweiterung des Angebotes.

5.4.2 Wirtschaft

Verbesserte Rahmenbedingungen für neue Arbeitsplätze: Die BZO-Revision ermöglicht eine flexiblere Anordnung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, indem neu im Reglement minimale Wohn- und Arbeitsanteile definiert werden (anstatt der bisherigen Wohnanteilpläne). Die Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen werden somit verbessert.

Erhöhung Qualität Arbeitsplatzgebiete: Die Qualität der Arbeitsplatzgebiete wird erhöht, indem erstens mit dem Qualitätsartikel mehr Wert auf qualitätvolle Bauten und Anlagen gelegt wird und zweitens der Zugang zum See für einige Arbeitsplatzgebiete verbessert wird.

Erhöhung Steuerertragspotenzial: Auf den Steuerertrag kann sich die Revision insofern positiv auswirken, als dass das Wohnraumangebot an attraktiven Lagen zunimmt.

Stärkung des wertschöpfungsintensiven Dienstleistungssektors: Die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wird mit der BZO-Revision gefördert. Dienstleistungsbetriebe sind in der Regel wertschöpfungsintensivere Unternehmen und daher für die Stadt aus finanzpolitischen Überlegungen wichtig.

Positive und negative Auswirkungen auf die Erreichbarkeit: Einerseits wird die Erreichbarkeit verbessert, da durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung kurze Wege gefördert werden und der ÖV sich aufgrund der höheren Siedlungsdichte besser finanzieren lässt. Andererseits könnte sich die stärkere Auslastung der Verkehrsinfrastruktur (höhere Einwohner- und Arbeitsplatzdichte) negativ auf die Erreichbarkeit auswirken. Ein höherer Anteil öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr kann dazu beitragen, die begrenzte Infrastruktur effizienter zu nutzen und damit die Erreichbarkeit sicherzustellen.

Erhöhung der Nutzungsintensität/Förderung von Erneuerungen: Mit der neuen BZO wird sehr direkt, wenn auch in relativ bescheidenem Ausmass, die Nutzungsintensität erhöht: Das Verdichtungspotenzial ist ausgewiesen und Innenverdichtung wird ermöglicht, Hochhäuser werden in bezeichneten Gebieten zugelassen. Zudem fördern die transparenteren Regelungen die Planungssicherheit und damit Erneuerungen auf weniger intensiv genutzten Arealen.

5.4.3 Umwelt

Lebensräume und Artenvielfalt: Die Sicherung wichtiger Naturschutzgebiete und -objekte sowie deren bessere Vernetzung fördern die Lebensraum- und Artenvielfalt insbesondere am Siedlungsrand. Im Siedlungsgebiet führt die angestrebte Verdichtung hingegen zu einer Reduktion privater Freiflächen. Die neuen qualitativen Anforderungen betreffend Umgebungsgestaltung (Art. 32, Abs. 3 BZR) vermögen diesen quantitativen Verlust wohl mindestens teilweise zu kompensieren.

Schutz von typischen Landschaftsmerkmalen: Mit der revidierten BZO werden typische Landschaftsmerkmale besser geschützt, indem zusätzliche Landschaftsschutzzonen ausgeschieden und für die Umgebungsgestaltung ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume vorgesehen werden. Zur Vernetzung des Umlands mit der Stadtlandschaft und zur Gestaltung der Siedlungsränder macht die Revision keine Aussagen.

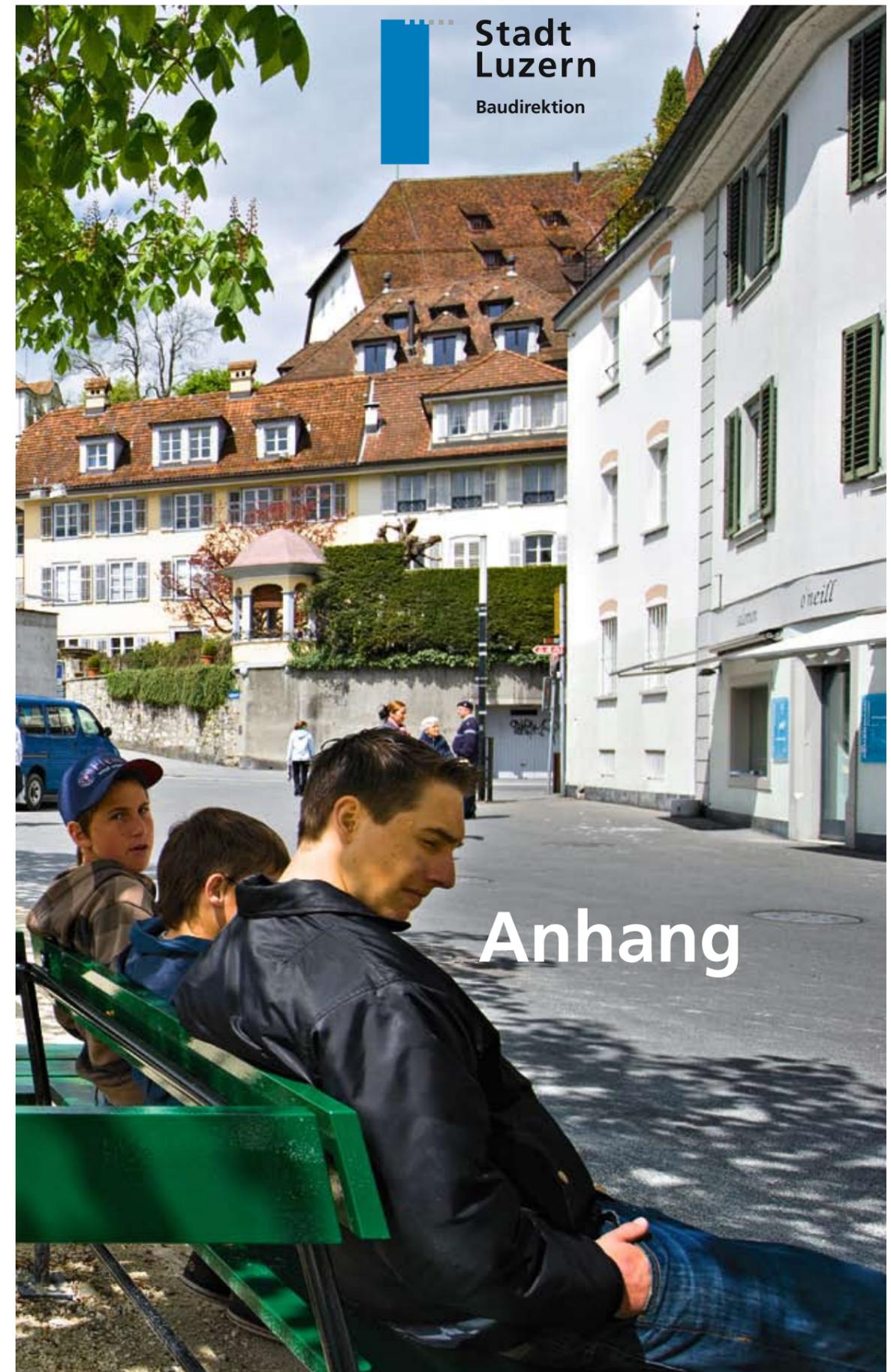
Förderung energieeffizienter Bauten und Verkehrsinfrastrukturen: Der Anteil an energieeffizienten Bauten und Verkehrsinfrastrukturen wird tendenziell erhöht. Im Gebäudebereich werden erneuerbare Energien gefördert und teilweise erhöhte Gebäudestandards verlangt. Insgesamt wirkt sich die Revision eher positiv auf den Energieverbrauch und die Energiequalität aus.

Zunehmende Versiegelung schadet dem Wasserhaushalt: Die Innenverdichtung sowie gewisse Umzonungen führen insgesamt zu einer Zunahme der versiegelten Fläche. Das wirkt sich insofern negativ auf den Wasserhaushalt aus, als mehr Wasser dem natürlichen Kreislauf entzogen wird und Abflussspitzen erhöht werden.

Auswirkungen auf den Bodenverbrauch: Die Revision hat kontroverse Folgen bezüglich des künftigen Umgangs mit dem knappen Gut Boden: Heute nicht überbaute Flächen werden teilweise besser geschützt. Auch führt die Innenverdichtung generell zu einem sparsameren Umgang mit dem Boden. Absolut gesehen wird die versiegelte Fläche und damit der Bodenverbrauch auf dem Stadtgebiet jedoch zunehmen.

Besserer Schutz vor Naturgefahren: Positiv beurteilt wird der Schutz des Siedlungsgebietes durch die Ausscheidung von Gefahrenzonen mit Handlungsanweisungen. Dazu weist die BZO diverse neue Artikel auf (Art. 37–41). Die Planungssicherheit nimmt zu.

Auswirkungen auf das Stadtklima: Der bessere Schutz von Grünflächen und die Förderung hochstämmiger Bäume wirken sich positiv auf das Stadtklima aus, ebenso die Reduktion des CO₂- und Schadstoffausstosses durch erhöhte Energieeffizienz im Gebäudebereich. Auf der anderen Seite wird die erhöhte Nutzungsintensität wiederum zu erhöhten Schadstoffemissionen und zu einer Verschlechterung des Stadtklimas führen.



Inhalt

A	Städtebauliche Entwicklungsstudie	33
B	Umzonungen	46
C	Änderungen der Ortsbildschutzzonen	52
D	Änderung des Nutzungsmasses	54
E	Änderung der Natur- und Landschaftsschutzzonen	56
F	Waldfeststellung	59
G	Entwicklungsstatistik und Fassungsvermögen	60
H	Grundlagenverzeichnis – Übersicht über die Materialien	64

A Städtebauliche Entwicklungsstudie ²

Qualität als fest verankertes Credo

Die Qualitätssicherung ist das zentrale Element bei der Revision der Bau- und Zonenordnung. Sie ist die Basis für sämtliche Entwicklungsstrategien. Eine bauliche Entwicklung muss die starke Ausstrahlung des Stadtkörpers Luzern bewahren. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist von grösster Wichtigkeit.

Qualität durch gezielt gewählte Instrumente

Dort, wo explizit einzelne Eigenheiten des Aussenraums, Bebauungsstrukturen oder der Quartiercharakter erhalten werden sollen, werden diese zusätzlich mittels Instrumenten aus der Bauordnung gezielt gesichert. Dies geschieht in örtlich klar begrenzten Bereichen im Stadtgebiet. Diese Instrumente sind entweder als Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement aufgeführt (z. B. Art. 32, Umgebungsgestaltung, und Art. 45, Erhaltung des Baumbestandes) oder als Festlegung im Zonenplan (strassen- oder gartenseitige Baulinien) sowie als Zuweisung zu einer Ortsbildschutzzone.

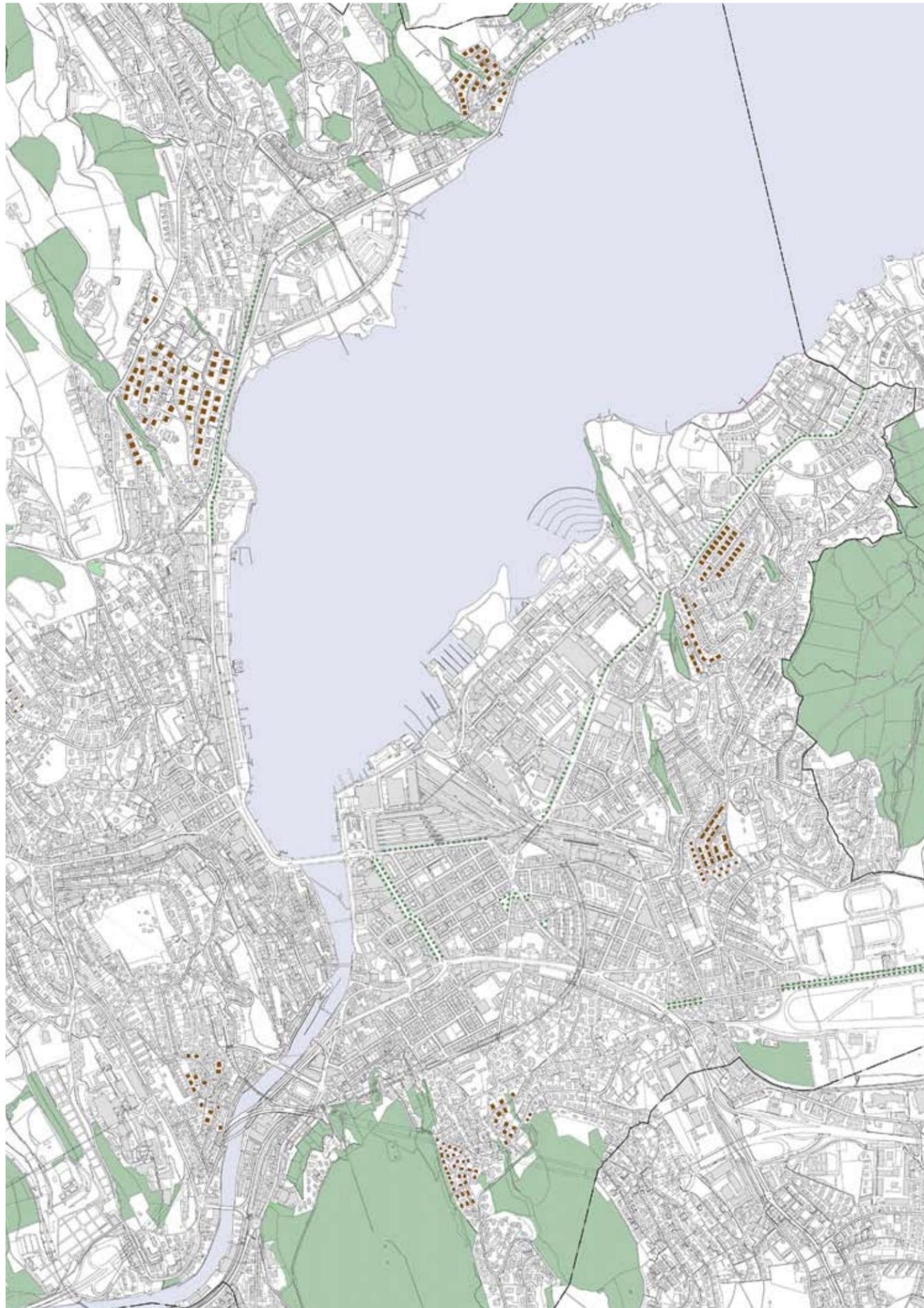
Vertiefungen REK 2008 und exemplarische Studien

Um die im Raumentwicklungskonzept 2008 für die Bau- und Zonenordnung wichtigen Empfehlungen umsetzen zu können, wurden zu verschiedenen Thematiken vertiefte Studien angestellt. Diese untersuchten den Charakter und die Qualitäten von Quartieren, Stadtteilen, Aussenräumen oder Strassenzügen und loteten deren Potenziale aus. Diese Analysen waren die Grundlage für das Erarbeiten der räumlichen Entwicklungsstrategie. Sie identifizieren die Qualitäten der Stadt Luzern und waren eine Arbeitshilfe für das Formulieren der Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung.

Exemplarische Verdichtungsstudien – Ausloten des Entwicklungsspielraums

Für das gesamte Siedlungsgebiet wurde sorgfältig geprüft, ob und wie eine bauliche Verdichtung möglich ist oder ob lediglich eine Erneuerung der Bausubstanz erwünscht ist. In einem zweiten Schritt wurden exemplarische Verdichtungsstudien erstellt. Diese enthalten beispielhafte Verdichtungsmassnahmen und entwickeln insbesondere Aussagen für Gebiete mit Entwicklungspotenzial. Exemplarische Verdichtungsstudien wurden in folgenden Bereichen erarbeitet:

²Verfasser: Bossard & Luchsinger Architekten AG, Feddersen & Klostermann, Kontur AG



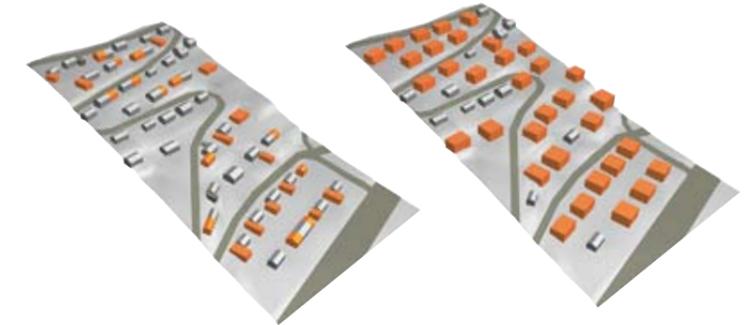
Exemplarische Verdichtungsstudie (orange), freier Massstab, genordet.

Mögliche, auf die einzelnen Betrachtungsgebiete abgestimmte Verdichtungsmassnahmen und Visualisierungen zu den Bereichen finden sich im Folgenden:

Quartier und mögliche Verdichtungsmassnahmen / Visualisierung exemplarische Verdichtungsstudien

Bellerive

- Neues Dichtemass
- Teilweise Erhöhung Geschosszahl

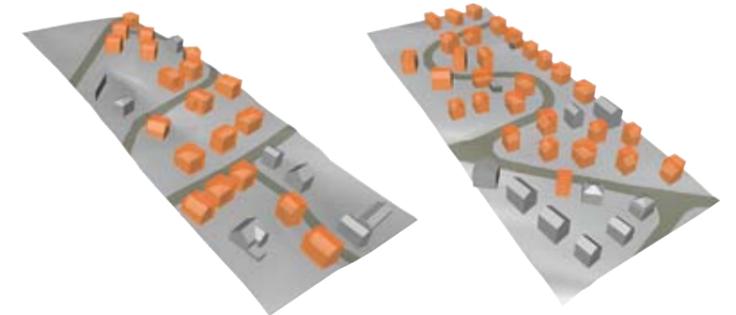


Variante Anbau

Variante «Villen»

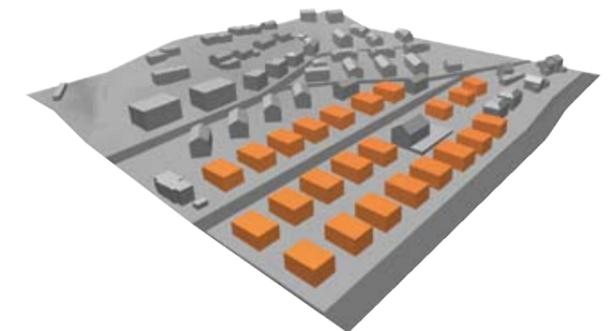
Bruch/Obergütsch

- Erhöhung Geschosszahl
- Evtl. Zusammenlegung der Parzellen



Langensand

- Aufhebung Baulinien
- Teilweise Erhöhung der Geschosszahl



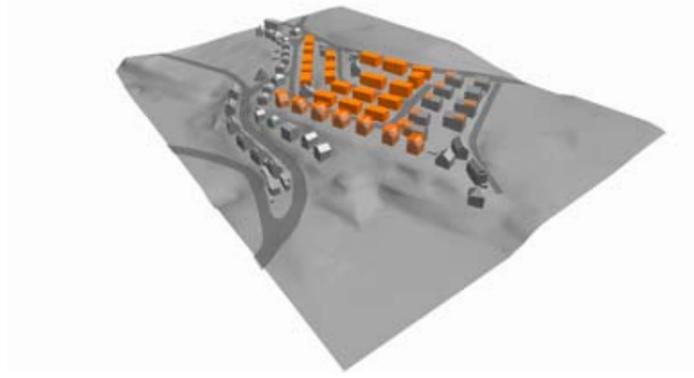
St. Karli

- Neues Dichtemass



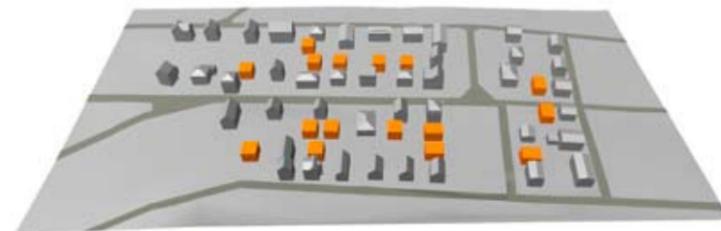
Sternmatt:

- In Teilgebiet neue Gebäudelänge
- Teilweise Erhöhung der Geschosshöhe



Wesemlin/Dreilinden

- Aufhebung der rückwärtigen Baulinien
- Neues Dichtemass



Salzfass/Rebstock

- Neues Dichtemass



Beispielhafte Anwendung der Entwicklungsstrategien:

Für die einzelnen Entwicklungsstrategien wurden beispielhafte Quartierbeschreibungen erstellt und dort, wo eine Verdichtung denkbar ist, eine quartierspezifische Strategie entwickelt.

Strategie Strukturhaltung / Erneuerung (A2)

Beispiel Quartier Eifenau-/Weinberglistrasse: Die räumliche Struktur des Quartiers ist geprägt durch senkrecht zum Hang stehende dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit Satteldächern. Sie sind von unterschiedlicher Länge, dem Gelände folgend, in der Höhe gestaffelt und der Fallrichtung des Hangs folgend teilweise leicht versetzt zueinander. Zwischen den Bauten liegen verkehrsfreie, nur durch Fusswege erschlossene, gemeinschaftlich genutzte offene Grünräume mit lockerem Baumbestand. Charakteristisch ist die hohe räumliche und funktionale Durchlässigkeit der Freiräume in Längsrichtung, trotz teilweiser Gliederung durch Heckenelemente und Büsche.

Beispiel Quartier Mozartstrasse: Für das Quartier charakteristisch sind drei unterschiedliche Bebauungsmuster entlang der Mozartstrasse. Südlich der Strasse: senkrecht gestellte dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im östlichen, Reihenhäuser im westlichen Abschnitt. Nördlich der Strasse: giebelständige zweigeschossige Zweifamilienhäuser, teilweise mit eingeschossigen Zwischenbauten. Beidseits der Strasse sind die Bauten entlang einer Baulinie aufgereiht. Der Freiraum wird geprägt durch die begrünten Vorgärten der Zweifamilienhäuser.

Strategie Strukturhaltung mit Verdichtung (B2)

Beispiel Quartier Bellerive: Das Quartier ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit zweigeschossigen Einfamilien- und einfamilienhausähnlichen Mehrfamilienhäusern. Die Grundstücke sind zur Strasse hin in der Regel durch niedrige Sockelmauern oder Zäune und Buschwerk begrenzt und bilden eine durchgehende Grünunterlage. Das Quartier weist sowohl senkrecht wie parallel zum Hang eine hohe räumliche Durchlässigkeit auf.

- **Quartierspezifische Entwicklungsstrategie:** Verdichtung mit dreigeschossigen Einzelbauten (Stadt- villen), Beschränkung der Geschosshöhe und Gebäudelänge, Festlegung einer Überbauungsziffer.

Beispiel Quartier Mettenwylstrasse: Das kleinräumig strukturierte Wohnquartier zeichnet sich durch villenartige Mehrfamilienhäuser mit ähnlich dimensionierten quadratischen oder rechteckigen Grundflächen entlang von Baulinien aus. Sie weisen in der Regel ein Hochparterre, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss mit dominanter Dachform auf. Der Strassenraum wird noch weitgehend von Vorgärten mit Sockelmauern, Zäunen und Hecken begleitet. Das Quartier ist zudem geprägt durch einen alten Baumbestand (Hochstämme).

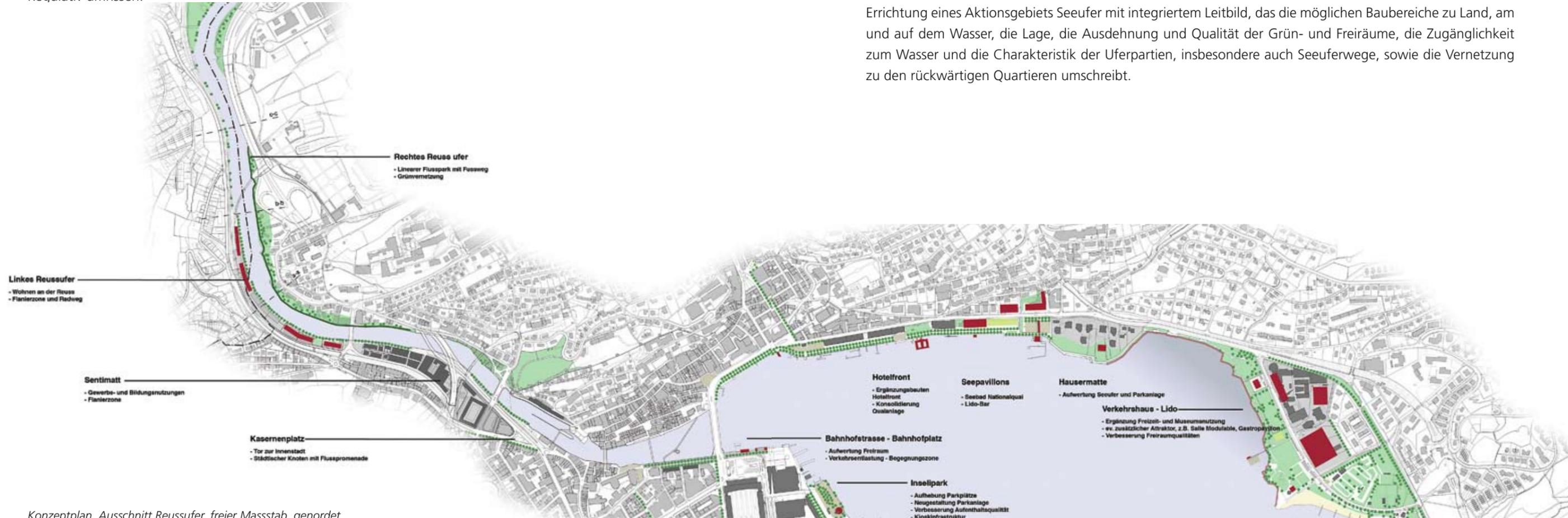
- **Quartierspezifische Entwicklungsstrategie:** Verdichtung mit Anbauten oder, wo möglich, «Hinterhäusern». Dazu muss die rückwärtige Baulinie aufgehoben werden. Die strassenseitigen Baulinien sind als Pflichtbaulinien zu erhalten. Zum Schutz der quartierspezifischen Einfriedungen sind Autoabstellplätze und Garagenvorplätze direkt an der Strasse zu vermeiden. Um den Bestand an Hochstämmern zu erhalten, sind die Abmessungen der Untergeschosse zu beschränken.

Beispiel Quartier Untergütschstrasse: Das in exponierter Hanglage errichtete Wohnquartier besteht aus villenartigen zweigeschossigen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit Steildächern. Einfriedungen und teilweise hohe Stützmauern, bedingt durch das steile Gelände, prägen den Freiraum.

- **Quartierspezifische Entwicklungsstrategie:** Verdichtung durch Aufstockung, drei statt zwei zulässige Vollgeschosse. Eine Erhöhung der Überbauungsziffer (grössere Footprints) ist nur beschränkt möglich. Die Aufhebung oder Korrektur der Baulinien ist zu prüfen. Zum Schutz der quartierspezifischen Stützmauern und Einfriedungen sind Autoabstellplätze und Garagenvorplätze direkt an der Strasse zu vermeiden. Um den Bestand an Hochstämmern zu erhalten, sind die Abmessungen der Untergeschosse zu beschränken.

Stadt am Wasser – Reussufer

Die im Raumentwicklungskonzept 2008 formulierten Grundsätze für die Ausgestaltung der Ufer wurden im Rahmen der BZO-Revisionsarbeiten verfeinert. Die Uferabschnitte wurden charakterisiert und Potenziale ausgelotet. Das Resultat sind konzeptionelle Vorschläge, welche Gebiete und Bereiche im öffentlichen Interesse gezielt aufwerten, ohne die ökologischen Funktionen der Uferbereiche zu schmälern. Entlang des Reussufers wurden abschnittsweise für einzelne Gebiete konzeptionelle Grundideen formuliert und deren Umsetzung im Regulatoriv umrissen.



Konzeptplan, Ausschnitt Reussufer, freier Massstab, genordet

Ort Kurze Potenzialanalyse

Linkes Reussufer unterhalb St.-Karli-Brücke: Wohn- und Gewerbebauten zwischen Bahnlinie und Reuss; grosses Potenzial für Wohnen am Wasser und eine durchgehende Flanierzone mit Radweg.

Rechtes Reussufer unterhalb St.-Karli-Brücke: Steiler Uferbereich unterhalb St.-Karli-Strasse, mit hohem Baumbestand vorwiegend auf privaten Grundstücken, flussabwärts dominiert durch Lehnenviadukt der Autobahn; grosses Potenzial als Erholungsraum in Form eines linearen Flussparks mit Fussweg.

Sentimatt: Wohn-, Gewerbe- und Schulbauten von sehr unterschiedlicher Qualität. Quaianlage mit Allee entlang der Reuss, deren Potenzial nicht ausgeschöpft ist.

Kasernenplatz: Tor zur Innenstadt, städtischer Knoten, sehr stark verkehrsgeprägt, wenig Aufenthaltsqualität, auch entlang der Reuss; Potenzial fragwürdig.

Stadt am Wasser – Seeufer

Für die Bereiche am Seeufer wurden die Bedeutung und Potenziale ausgelotet. Zur Aufwertung und Attraktivierung der Seeuferbereiche sind zusätzliche Angebote für Sport, Freizeit, Erholung und kulturelle Betätigungen zu ermöglichen. Auf der rechten Seeuferseite beschränken sich diese auf die Konsolidierung und behutsame Ergänzung der bestehenden Anlagen; auf der linken Seeuferseite soll durch gezielte Anreicherung des Angebots – unter Bewahrung der grosszügigen Freiräume, des Grün- und Baumbestands – ein hochwertiger, vielfältig instrumentierter Park am Wasser für Bewohner und Touristen entstehen. Anzustreben ist die Errichtung eines Aktionsgebiets Seeufer mit integriertem Leitbild, das die möglichen Baubereiche zu Land, am und auf dem Wasser, die Lage, die Ausdehnung und Qualität der Grün- und Freiräume, die Zugänglichkeit zum Wasser und die Charakteristik der Uferpartien, insbesondere auch Seeuferwege, sowie die Vernetzung zu den rückwärtigen Quartieren umschreibt.

Konzeptplan, Ausschnitt Seebecken, freier Massstab, genordet

Ort	Kurze Potenzialanalyse
Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz:	Vestibül der Stadt, Tourismus und Verkehr; Aufwertung durch Verkehrsentlastung, z.B. Sperrung des Durchgangsverkehrs vom Inseli, und attraktive Freiraumgestaltung, Schaffung einer Begegnungszone.
Inseli und Inseliquai:	Viel Raum für Carparkplätze und etwas bedrängte Grünfläche; mit der geplanten Verlegung der Carparkplätze grosses Potenzial für Neugestaltung des Inseli zu einem Park am Wasser mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Einrichtung einer Kiosk- und Kleingastronomieinfrastruktur und Aufwertung des Inseliquais zu einem attraktiven Bindeglied Richtung Tribtschen. Evtl. zusätzlicher Attraktor mit Salle Modulable.
Werftareal – Docklands:	Werkplatz in Verbindung mit Schifffahrt, Dienstleistungsbetrieb; Aufwertung zu einem öffentlich zugänglichen Umschlagplatz Land-Wasser als Attraktion, «Gläserne Werft», Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schaffung einer Platzanlage als Verknüpfung mit rückwärtigen Neubauquartieren.
Technischer Sporn und Motorboothafen:	Industrielle Nutzungen, wie Werft, Kiesumschlagplatz, Wassersport, attraktiv auch für ein breites Publikum, z.B. in Verbindung mit einem Gastrobetrieb; geeignete Lage für einen neuen Attraktor, z.B. Ausstellungshalle, Hotel.
Ufschötti:	Wiese am See, Baden und andere Freizeitnutzungen; Einrichtung einer Kiosk- und Sanitärinfrastruktur.
Alpenquai:	Flaniermeile, Sitz der Ruderclubs; Potenzial für temporäre Nutzungen und Veranstaltungen, Raum für Pavillonbauten im Zusammenhang mit Sport- und Freizeitnutzungen analog zu den Ruderclubs, Gastronomiestützpunkte.
Segelbootshafen:	Wassersport, Freizeit und Erholung; Aufwertung als Abschluss der Quaianlage, z.B. mit Hotelbau und Restaurant in aussergewöhnlicher Lage, Hafen als Attraktion.
Tribtschenhorn:	Einmaliger Freiraum an exponierter Lage; Schaffen eines neuen Seeuferwegs Segelbootshafen–Tribtschen, Gastropavillon bei der Anlegestelle Tribtschenhorn.
Quaianlage – Hotelfront:	Repräsentativer Salon der Stadt, Tourismus, Gastronomie und Hotellerie; Konsolidierung Quaianlage, Ergänzungsbauten Hotelfront.
Hausermatte und Lido:	Garten am Wasser, Freizeitsport und Erholung; Aufwertung Seeufer und Parkanlage, Ergänzung Freizeit- und Museumsnutzung, ev. zusätzlicher Attraktor mit Salle Modulable im Bereich Verkehrshaus/Lido, Gastropavillon, z.B. Seebär.
Seeburg und Oberrebstock:	Gastronomie und Hotellerie; Schutz der Villen- und Hotelareale.

Zentrale Orte

Zentrale Orte sind Schlüsselstellen im städtischen Raumgefüge, die sich durch ihre besondere strukturelle und funktionale Bedeutung für die Gliederung des Stadtganzen auszeichnen. Sie lassen sich entsprechend ihrer jeweiligen Charakteristik typologisieren: innerstädtische Raumknoten, überregionale Infrastrukturen, dezentrale Siedlungsversorgung und innerstädtische Bewegungsräume und Aktivitätsachsen.

innerstädtische Raumknoten

Ort	Bedeutung und Potenzial
Schlossberg:	Wegverzweigung und topografische Schnittstelle am Rande der Innenstadt, ausserhalb des historisch gewachsenen Stadtkerns, mit einseitig offener Bebauung und heterogener Ensemblebildung (Schule, Kirche...). Räumlich wenig definiert, stark verkehrsgeprägte «Leerstelle» von hoher Intensität. Dienstleistungs-/Versorgungseinrichtungen vorhanden, der Ort wird aber nicht als «Zentrum» wahrgenommen.
Löwenplatz:	Urbane Schnittstelle von hoher Intensität mit Dienstleistung, Verkauf, öffentlichen Institutionen und Tourismuseinrichtungen. Räumlich strukturiert, prägnante Topografie, teilweise problematische Architektur (Platzfronten West und Nord). Stark verkehrsgeprägt, mit wenig Aufenthaltsqualität.
Kasernenplatz:	Klassische Torsituation, Scharnier Altstadt-Vorstadt. Räumlich ausgeräumt, Konturen unklar. Sehr stark verkehrsgeprägt. Nebeneinander unterschiedlichster Funktionen, wenig Aufenthaltsqualität. Nutzungspotenzial problematisch, sehr wenig «Stellflächen». Stark überformt, mehrere erfolglose Versuche zur städtebaulichen Neuformulierung.
Pilatusplatz:	Komplexe Raumgeometrie/Raumfolge. Abschluss Pilatusstrasse räumlich unklar, Obergrundstrasse wirkt als Sekante. Stark verkehrsgeprägt, wenig Zuwendung der Funktionen zum Platz. Baulich eher unternutzt, Problem historischer Bestand als Fragmente.
Bundesplatz:	Städtischer Raum mit Torfunktion, verkehrsgeprägt. Klare Identität, aber funktional nicht Zentrum (Hirschmattquartier ist Zentrum). Neue Langensandbrücke schneidet Tribtschenquartier räumlich ab.
Paulusplatz:	Klassische Einmündung, kein Platz, stark verkehrsgeprägt. Monument Pauluskirche als architektonische Dominante, liegt aber zurückversetzt; Neubau an Einmündung ohne Bezug zum Strassenraum. Einmündung dominiert von Obergrundstrasse (Tangente).
Steghof:	Städtebauliches Vakuum, wenig Identität, Lücke im Quartier. Bedingt verkehrsgeprägt. Schlüsselareal, grosses Potenzial als Auftakt zur Südschneise.

Strategie

Die innerstädtischen Raumknoten sollen durch Verdeutlichung ihrer räumlichen Konturen, durch differenzierte Höhenentwicklung und, wo sinnvoll, durch vertikale Raumakzente städtebaulich ausgeprägt werden. Bauliche und funktionale Verdichtungen sind erwünscht. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers und dergleichen vorzusehen. In Abstimmung mit der stadträumlichen Ausformulierung sind die Freiräume bezüglich Aufenthaltsqualität und der Koexistenz der verschiedenen Nutzer im städtischen Verkehr zu gestalten.

Aktivitätsachsen

Ort	Bedeutung und Potenzial
Zürichstrasse:	Die städtische Einfallachse mit Versorgungseinrichtungen ist sehr stark verkehrsgeprägt, topografisch und räumlich klar definiert, verfügt aber über einen engen Strassenquerschnitt. Querbezug im Quartier wird durch Strasse zerschnitten. Potenzial zur Verbesserung Strassenraumqualität besteht durch die Verbreiterung der östlichen Bauflucht auf die rückversetzte Baulinie und das Einfügen von Grünelementen (Allee).
Baselstrasse:	Vorstädtische Versorgungsachse präsentiert sich stark verkehrsgeprägt und ist Immissionen durch Strasse und Bahn ausgesetzt. Ein sehr dichter, degradierter Baubestand steht einem hohem Identifikationswert für «low cost»- und Migrationskulturen gegenüber. Der Bezug zu den rückwärtigen Räumen ist diffus.
Tribtschenstrasse:	Die Tribtschenstrasse präsentiert sich als strukturierende Achse für das zentrumsnahe Entwicklungsgebiet Tribtschen und als kräftiger linearer Raum ohne klare bauliche Einfassung. Es gibt vielfältige funktionale Ansätze, welche noch wenig stabil sind. Insgesamt besteht grosses Potential als urbaner Raum.

Strategie

Die Aktivitätsachsen sollen unter Berücksichtigung ihrer doppeldeutigen Wirkung des Verbindens (als Raum) und Trennens (als Schneise) städtebaulich ausdifferenziert werden. Die Querverbindungen in die rückwärtigen Bereiche sind zu verbessern. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers und dergleichen vorzusehen, wobei den strassenseitig vorgelagerten Aussenbereichen besondere Beachtung zu schenken ist. Die Freiraumgestaltung hat einer qualitätvollen Koexistenz der verschiedenen Nutzer im städtischen Verkehr Rechnung zu tragen.

Überregionale Infrastrukturen

Ort	Bedeutung und Potenzial
Bahnhofplatz/KKL/Uni:	Nebeneinander von überregionalen Spezialnutzungen mit Schwerpunkten Verkehr, Tourismus, Kultur, Schulung und Ausbildung. Städtebaulich stark ausgeprägt, praktisch voll ausgebaut. Wenig Wohnanteil. Potenzial Aufwertung Freiraum im Zusammenhang mit Wasserfront.
Verkehrshaus/Lido:	Dichtes Konglomerat von überregionalen Spezialnutzungen, kaum quartier-spezifische Funktionen, Wohnnutzungen benachbart. Hoher Freizeit- und Erholungswert. Potenzial Zusatznutzungen vorhanden (z.B. Salle Modulable, Gastronomie).
Allmend:	Grossräumige und voluminöse Spezialnutzungen, vor allem für Sport und Grossveranstaltungen, in offenem Nebeneinander. Zukünftige Anreicherung durch Wohnnutzung. Bedeutendes Grünflächenreservoir. Wenige Anbindungen an benachbarte Quartiere. Interne Freiräume meist kontrolliert zugänglich. Umsetzung Planung Allmend im Gang.

Strategie

Eine Anreicherung und Verdichtung überregionaler Infrastrukturen (Kultur, Sport, Verkehr, Bildung, Freizeit) ist unter Berücksichtigung möglicher Synergien (Verkehrerschliessung, Mehrfachnutzungen erwünscht und sicherzustellen. Die Ausgestaltung der Erschliessungsbereiche hat die Bedürfnisse öffentlicher Sicherheit zu berücksichtigen.

Dezentrale Siedlungsversorgung

Ort	Bedeutung und Potenzial
Würzenbach:	Quartiersversorgungsschwerpunkt mit Shoppingcenter, Schulhausanlage und einigen Dienstleistungsangeboten. In einer Senke gelegen, durch Bahndamm räumlich vom See getrennt, Zellencharakter. Erweiterungspotenzial, wenig spezifische Freiraumgestaltung.
Hubelmatt:	Kleiner Quartiersversorgungsstützpunkt mit benachbarter Schulanlage. Topografisch ausgeprägte Hügelkuppe im Siedlungsmuster der 1950er-Jahre, als öffentlicher Ort nur bedingt wahrnehmbar.
Dorfstrasse/Sternmatt:	Dörflich anmutendes Quartierzentrum mit prägnantem Strassenraum und Platzbildung, überragt von hochwertigem Freiraum Rodtegg mit Kirche und privatem Anwesen. Potenziell hoher Identifikationswert.

Schönbühl: Wichtiger Versorgungsschwerpunkt, baulich ausgeprägt (Hochhaus), wirkt als Quartierzentrum. Räumliches und gestalterisches Verbesserungspotenzial.

Wesemlin: Oase der Stille (Kloster), hoher Identifikationswert für das Quartier. Minimale Versorgungseinrichtungen an der Mettenwylstrasse.

Strategie:

Die zum Teil gefährdete Funktion der dezentralen Siedlungsversorgung ist gezielt zu unterstützen. Durch räumliche Verknüpfung der einzelnen Bestandteile (Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen), hochwertige Freiraumgestaltung und damit Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll der Charakter von Quartiermittelpunkten ausgeprägt werden

Innerstädtische Bewegungsräume

Die innerstädtischen Bewegungsräume wurden in zwei Kategorien unterteilt: In solche mit und in solche ohne begleitendes Grün. Die Strategie wurde entsprechend diesen Kategorien unterteilt. Innerstädtische Bewegungsräume bieten ebenfalls Sichtfenster auf städtebaulich wichtige Ausblicke.

Ort	Bedeutung und Potenzial
-----	-------------------------

Zürich-/Löwen-/Alpenstrasse:	Von Ebikon herkommend setzt der Strassenabschnitt von der Stadtgrenze bis zur Bushaltestelle Maihofmatte den vorstädtischen Strassencharakter mit seinen Vorgärten entlang des Strassenraumes fort. Beim Maihof wechselt das Strassenbild auf städtisch. Die Gebäude mit ihren Vorfahrten grenzen direkt an den Strassenraum an, die Nutzungen sind gemischt. Nach dem Schlossberg wird der Strassenraum mit seinem Verhältnis von Breite zu Höhe gassenartig. Die begleitende Bebauung weist einen klaren Bezug zum Strassenraum auf. Der Blick auf die St.-Josef-Kirche, den Pilatus, auf die Kuppel des SUVA-Gebäudes und das Boubaki-Panorama wird durch keine den Strassenraum begleitende Bepflanzung beeinträchtigt.
-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hirschengraben/Militär-/Bern-/Baselstrasse:	Urbane Strassenräume ohne Bepflanzung, aber mit publikumsorientierten Erdgeschoss-Nutzungen. Die Bernstrasse entwickelt sich bis zum Grenzhof ebenfalls zu einer innerstädtischen Strasse, bei der die Gebäude ohne Vorgärten am Strassenraum angrenzen und multifunktionale Erdgeschossnutzungen vorliegen.
----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Horwer-/Obergrundstrasse:	Zu erhaltendes Merkmal der Horwerstrasse ist die Allee. Im Bereich der Obergrundstrasse ist die Charakteristik der wechselseitigen Abfolge von baumbestandenen Parkanlagen mit ihren zurückversetzten Villen und städtischer Bebauung an der Strasse zu stärken. Das Thema der Akzentuierung von Plätzen (Paulus kirche) wird mit dem potenziellen Hochhausstandort Pilatusplatz konzeptionell weiterentwickelt.
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Langensand-/Tribtschenstrasse: Das Bild der Langensand- und Tribtschenstrasse wird geprägt durch Platanen auf der dem See zugewandten Strassenseite. Im Bereich der Langensandstrasse grenzt die Strasse an Vorgärten mit ihren Einfriedungen. Der Durchbruch durch das Tribtschenhorn markiert den Übergang von der Strasse der Vorstadt zur innerstädtischen Strasse. Der Strassenraum wird grosszügiger, die Gebäude sind zur Strasse orientiert. In der Verlängerung wichtiger Blickachsen und an urbanen Knotenpunkten liegen potenzielle Hochhausstandorte (Depot vbl, Brückenkopf Langensandbrücke).

Seeburg-/Haldenstrasse: Strasse mit interessantem Wechselspiel von Fern- und Nahblick. Der Stadteingang ist markiert durch das markante und frontal auftretende Sichtfenster im Bereich Wartenfluh-Rebstock. Danach folgt die Strasse in geschwungener Linienführung der Topografie und gibt nach der Passage der Hermitage wieder den Blick frei über den See auf die ferne Stadtkulisse (Sichtfenster Seeburg). Das Stake-tengeländer entlang des Ufers lässt einen praktisch ungehinderten Blick auf die Aussicht zu. Entlang dem Lido ist das Bild geprägt durch parkartige Landschaft und eine Baumreihe bergseitig. Beim Verkehrshaus wechselt der linear angelegte Baumbestand die Strassenseite. Der Blick öffnet sich so wieder in Richtung See und der Stadt am Wasser. Unterhalb des Bellerive-Quartiers öffnet sich ein weiteres Sichtfenster. Eine Mauer als Strassenbegrenzung schränkt den Blick aber unnötigerweise ein. Die strassenbegleitenden Bäume wechseln wieder die Seite. Die bergseitige Natursteinmauer und die Hotelbauten am Carl-Spitteler-Quai markieren präzise den Eingang zur Kernstadt. Nach dieser Passage weitet sich beim Schweizerhofquai das Sichtfeld wieder in Richtung See, KKL und Bahnhofstrasse. Das Staketengeländer der Seebücke gibt beidseitig den Blick auf die Stadtkulisse frei.

Pilatus- und Zentralstrasse: Erhalt der Baumallee und der repräsentativen Architektur mit den kommerziellen Erdgeschossnutzungen.

Bundes- und Moosstrasse: Erhalt der repräsentativen Architektur mit den kommerziellen Erdgeschossnutzungen. Die Baumbepflanzung im öffentlichen Raum beschränkt sich auf die Akzentuierung der dreieckigen Plätze an den Bruchstellen, an denen die orthogonale Blockrandstruktur auf die diagonal dazu verlaufenden Strassen trifft.

Baselstrasse: Die Baselstrasse ist eine vorstädtische Versorgungsachse, welche stark verkehrsgeprägt und durch Immissionen von Strasse und Bahn belastet ist. Sie wird gesäumt von einem sehr dichten, degradierten Baubestand. Es besteht ein hoher Identifikationswert für «low cost»- und Migrationskulturen. Der Bezug zu den rückwärtigen Räumen ist diffus.

Strategie

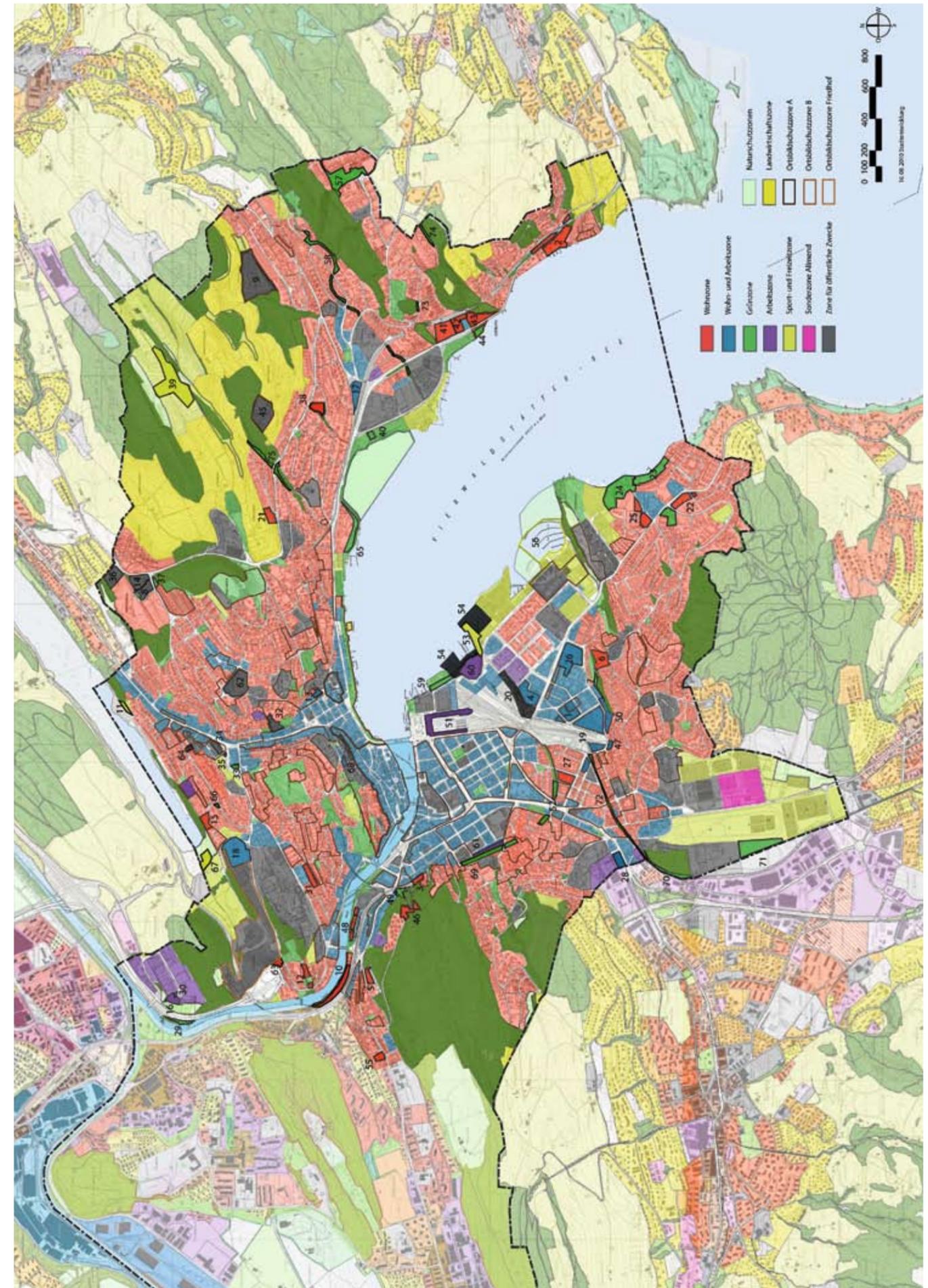
Hauptstrassen mit begleitendem Grün werden durch Einfriedungen oder unmittelbar an die Strassen anstossende parkartige Landschaftsräume begrenzt. Diese charakteristischen Gärten und Landschaftsräume entlang der Strassen

sind zu erhalten. Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge sind so anzuordnen, dass das charakteristische Strassenbild erhalten bleibt.

Bei **innerstädtischen Hauptstrassen** ist der Strassenraum (Fahrbahn, Gehbereich, Vorplatz) durch die angrenzenden Hausfassaden definiert. Daher sollen grössere bauliche Abgrenzungen wie Mauern, Einfriedungen, Lärmschutzwände usw. nicht zulässig sein. Die Aufenthaltsqualität soll durch die Nutzung der Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen aufgewertet werden.

B Umzonungen

Der nachfolgende Übersichtsplan und die zugehörige Tabelle zeigen im Überblick, wo die Grundnutzung gegenüber der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung geändert wurde.



Zonenplanänderungen

	Ort	Bestehend	Neu	Begründung
1	Industriestrasse	Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone	Bestandteil Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof
2	Hermitage	Sonderbauzone 2	Wohnzone	Antrag sieht eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone als Erweiterungsmöglichkeit für das Hotel Hermitage vor. Mit der Umzonung in die Wohnzone und einer ÜZ von 0.15 wird dem Anliegen stattgegeben. Hotel-erweiterung gestützt auf Art. 13 BZR möglich.
3	Gibraltar	übriges Gemeindegebiet	Wohnzone	Einzonung macht im Sinne der Arrondierung des Baugebietes Sinn. Überbauung wegen Waldabstand nur beschränkt möglich.
4	HG Comerciale	Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung in Wohn- und Arbeitszone macht Sinn. Ganzes Gebiet Tribtschenstrasse in Wohn- und Arbeitszone. Fassadenhöhe 21 m. Kein «aktiver» Hochhausstandort (via Bebauungsplanverfahren höheres Gebäude möglich).
5	Bächler-Siedler	Gewerbezone	Wohnzone	Nachdem Grundeigentümer studentisches Wohnen plant, ist Umzonung gerechtfertigt. Problem Gefahrenzone muss zusammen mit Kanton gelöst werden.
6	Geissenstein	Sonderbauzone 3	Wohnzone	Gestützt auf abgeschlossenes Wettbewerbsverfahren ist die Wohnzone mit einer kleinen Dichte richtig.
7	Geissenstein	Grünzone	Wohnzone	Gestützt auf abgeschlossenes Wettbewerbsverfahren ist die Wohnzone mit einer kleinen Dichte richtig.
8	Strasse Unterlöchli	Wohnzone	Zone für öffentliche Zwecke	Wurde bereits im Gestaltungsplanverfahren so kommuniziert. Zonengrenze entlang neuer Strasse.
9	Sonnmat/Hemschlen	Sonderbauzone 1	Zone für öff. Zwecke/Landwirtschaftszone	In etwa flächengleicher Abtausch (Ein- und Auszonung) gestützt auf Erweiterungsstudien Sonnmatt gerechtfertigt. Trennung zur Wohnzone mit Landwirtschaftszone/linearen Naturobjekten (Hecke).
10	Reussinsel	Gewerbezone	Wohnzone	Die vom Grundeigentümer beabsichtigte Wohnüberbauung reiht sich nahtlos in die bereits bestehende Wohnüberbauung ein. Wohnzone richtig.
11	Rudersportzentrum	übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport- und Freizeitzentrum	Um das geplante Rudersportzentrum realisieren zu können, ist die Zone für Sport- und Freizeitanlagen minimal zu vergrössern.
12	Reussport	Zone für öff. Zwecke	Wohnzone	Nachdem der Kanton die Areale nicht mehr für seine Zwecke benötigt, ist Umzonung in Wohnzone richtig. Gesamte Umgebung auch in Wohnzone. Grünzone belassen.
13	Englischgrussstrasse	Wohnzone	Wohn- und Arbeitszone	Es sprechen keine öffentlichen Interessen gegen eine Umzonung. Bisherige Wohnzone wirkt als Insellösung.
14	Unterlöchli	Grünzone	Zone für öff. Zwecke	Als Erweiterung für Schulhaus/Turnhalle. Umgebungsschutz zu Schlössli Oberlöchli beachten.
15	Jugiweg	Zone für öff. Zwecke	Wohnzone	Bereits heute ausschliesslich für Wohnen genutzt. Keine Notwendigkeit für öffentliche Nutzung.
16	Ibach	Zone für öff. Zwecke	Arbeitszone	Kein Bedarf an öffentlicher Zone vorhanden. Arrundierte Arbeitszone i.O.
17	Haltestelle Verkehrshaus	Wohnzone, Zone für öff. Zwecke	Wohn- und Arbeitszone	Bauliche Verdichtung an guter Quartierzentrumslage sowie optimale Erschliessung mit öffentlichem Verkehrsmittel (S-Bahn-Haltestelle).
18	Familiengärten Urnerhof	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung korrespondiert mit städtischem Konzept Familiengartenareale. Entspricht zudem dem Ziel der inneren Verdichtung.
19	Steghof	Zone für öff. Zwecke	Wohn- und Arbeitszone	Entspricht Entwicklungskonzept Schlüsselareal Steghof.
20	Spange Süd	Sonderbauzone 4	Zone für öff. Zwecke	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.

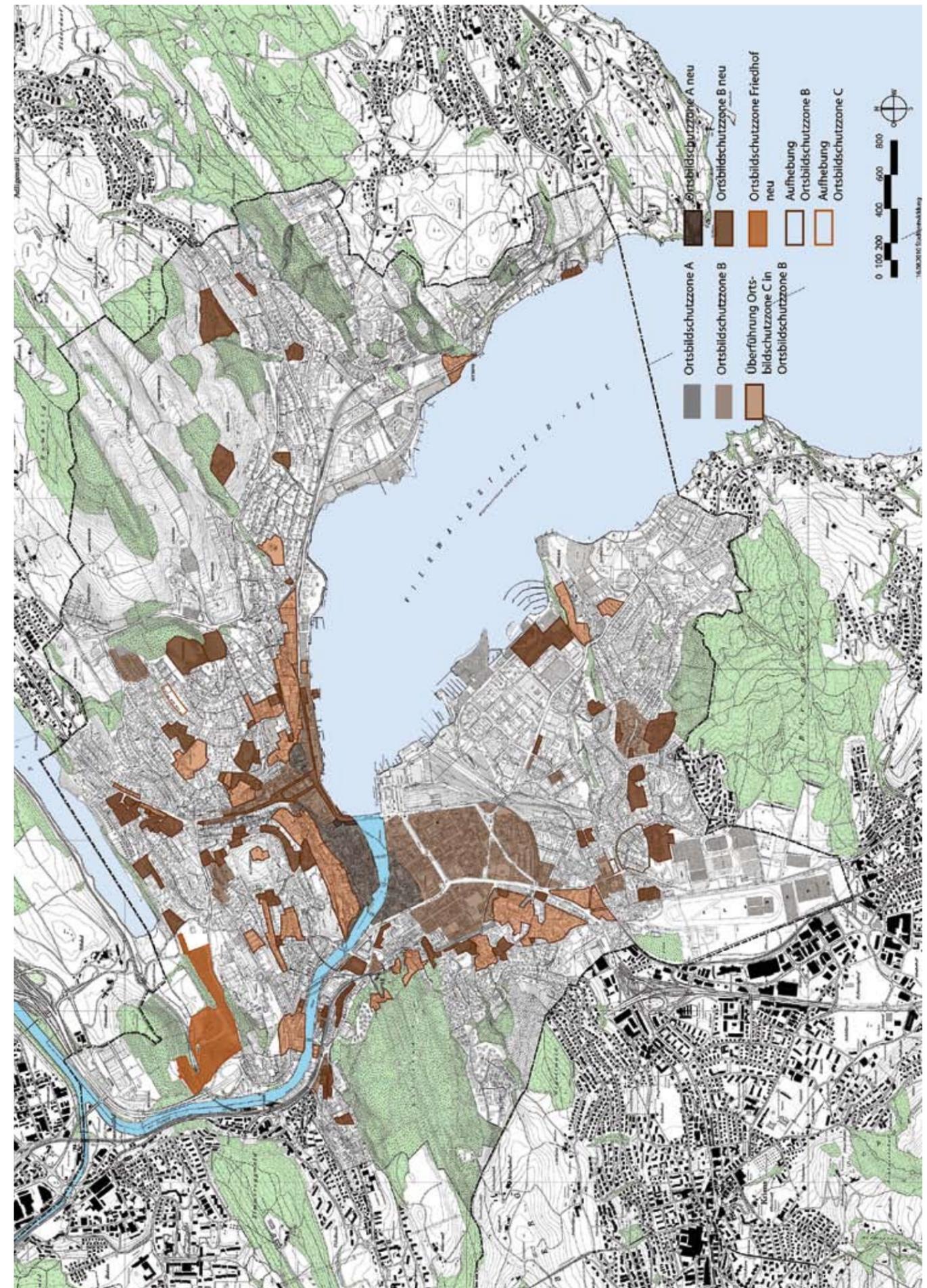
21	Schwesternhaus St. Anna	Zone für öff. Zwecke	Wohnzone	Schwesternhaus wird als reines Wohnhaus genutzt. Kein Bedarf mehr aus Sicht der Hirslandenklinik (St. Anna).
22	Vorderrain	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Der rechtskräftige Gestaltungsplan G 313 besteht nur aus reinen Wohnhäusern. Ebenfalls befindet sich die ganze Umgebung westlich der Langensandstrasse in der Wohnzone.
23	Schönbühlstrand	Sonderbauzone 2	Grünzone	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.
24	Schönbühlstrand	Sonderbauzone 3	Grünzone	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt. Die bestehenden Wohnhäuser geniessen Besitzstandsgarantie.
25	Schönbühl	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Der auf dem Areal rechtskräftige Gestaltungsplan G 299 sieht reine Wohnbauten vor. Die bestehende Tankstelle geniesst Besitzstandsgarantie.
26	Tribtschenstrasse	Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone	Im PBG gibt es keine Rechtsgrundlage mehr für Gewerbezone. Weiterentwicklung der Förderung der Mischnutzung im Tribtschenquartier.
27	Bireggstrasse	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Im Umfeld befinden sich lediglich Wohnbauten. Eine Mischnutzung wäre artfremd.
28	Eichhof	Industriezone	Wohn- und Arbeitszone	Im PBG gibt es keine Rechtsgrundlage mehr für Industriezone. In Absprache mit Kriens Mischnutzung entlang Obergrundstrasse vorsehen. Eigentliche Brauereigebäude in Arbeitszone umzonen.
29	Fährhaus	Sonderbauzone 1	Grünzone	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.
30	Transportus AG	Zone für öff. Zwecke	Arbeitszone	Keine Interessen an öffentlicher Zone vorhanden. Arrundierte Arbeitszone i.O.
31	Geissmatthöhe	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Es wurde ein reiner Wohnbau, gestützt auf einen Gestaltungsplan, erstellt.
32	Gletschergarten	Wohn- und Geschäftszone	Zone für öff. Zwecke	Die heutige öffentliche Nutzung ist mit der Zone für öffentliche Zwecke zutreffender.
33	Schlossberg	Gewerbezone	Grünzone	Mit der Grünzone ist der Bestand der vorhandenen markanten Bäume gesichert. Eine Erweiterung der Schlossbergüberbauung ist nicht absehbar.
34	Schulhaus Maihof	Zone für Sport und Freizeitanlagen	Zone für öff. Zwecke	Um eine allfällige Erweiterung des Schulhauses Maihof zu ermöglichen, ist die ganze Schulanlage der Zone für öff. Zwecke zuzuweisen.
35	Vallasterstrasse	Zone für Sport und Freizeitanlagen	Wohn- und Arbeitszone	Hier handelt es sich um ein einzelnes mehrgeschossiges Gebäude, welches in der Zone für Sport und Freizeitanlagen zonenfremd wäre.
36	Unterlöchli	Sonderbauzone 1	Zone für öff. Zwecke	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt. Ein Altersheim ist in der Zone für öff. Zwecke zonenkonform.
37	Kreisel Unterlöchli	Wohnzone	Grünzone	Es handelt sich um ein unüberbaubares Grundstück.
38	Schlösslihalde	Sonderbauzone 3	Wohnzone	Mit der Wohnzone, überlagert mit der Schutzzone B, kann der Situation vor Ort besser Rechnung getragen werden.
39	Golfplatz Dietschiberg	Sonderbauzone 1	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Die Sonderbauzone wird aufgehoben und in die umliegende Zone für Sport- und Freizeitanlagen integriert.
40	Muggenburg	Wohnzone	Grünzone	Das Areal ist in der Wohnzone im Vergleich zur Umgebung artfremd. Das bestehende Gebäude geniesst Besitzstandsgarantie.
41	Seeburgstrasse	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Der Gestaltungsplan G 314 sieht reine Wohnbauten vor.

	Ort	Bestehend	Neu	Begründung
42	Richemont	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Die bestehenden Wohnbauten sind in der Wohnzone zonenkonform.
43	Seeburgstrasse	Sonderbauzone 2	Wohnzone	Das Hotel Seeburg wird gleich behandelt wie das Hotel Hermitage.
44	Sunset Bar	Sonderbauzone 2	Grünzone	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.
45	Gerlisberg	Sonderbauzone 1	Zone für öff. Zwecke	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.
46	Château Gütsch	Sonderbauzone 2	Wohnzone	Das Hotel Gütsch wird gleich behandelt wie die Hotels Hermitage und Seeburg.
47	Geissensteinring	Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone	Im PBG gibt es keine Rechtsgrundlage mehr für die Gewerbezone. Entlang des Geissensteinrings ist beidseitig die Wohn- und Arbeitszone vorgesehen.
48	Sentimattstrasse	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Der ganze Abschnitt Sentimatt - Reussinsel ist der Wohnzone zugeteilt (attraktives städtisches Wohnen an der Reuss).
49	Baselstrasse	Zone für öff. Zwecke	Wohn- und Arbeitszone/ Grünzone	Kein Bedarf an öffentlicher Zone vorhanden. Arrundierte Wohn- und Arbeitszone entlang Baselstrasse i.O.
50	Geissensteinring	Gewerbezone/ Sonderbauzone 3	Wohn- und Arbeitszone/ Grünzone	Von Steghof bis Kellerstrasse beidseitig Wohn- und Arbeitszone. Durchgehende Grünzone entlang Wald.
51	Bahnhof	Wohn- und Geschäftszone	Arbeitszone/ÜG	In bestehenden Bahnhofgebäuden kann kein Wohnanteil realisiert werden. Lediglich Dienstleistungsbetriebe. Die Gleishalle kann z.Z. nicht überbaut werden, daher Auszonung.
52	Obergrundstrasse	Wohnzone	Grünzone	Nachdem der Bahneinschnitt nie ein Thema zur Überbauung war, ist zu prüfen, ob ein Grüngürtel städtebauliche Akzente für die umliegenden Wohnquartiere setzen kann.
53	Tech. Sporn	Gewerbezone	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Die Seekag ist zwar nach wie vor in Betrieb, sie liegt aber aus stadtplanerischer Sicht falsch. Im Bereich des Seeufers sind städtebaulich andere Akzente zu setzen. Die Seekag hat Besitzstandsgarantie.
54	Salle Modulable	Gewässer	Zone für öff. Zwecke	Für die Salle Modulable sind neben dem Verkehrshaus/ Lido zwei Standorte im Gespräch (Inseli und Motorboothafen). Sobald der definitive Standortentscheid gefällt worden ist, ist im Zonenplan ein Standort zu fixieren.
55	Bernstrasse	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone	Trotz der noch vorhandenen Geschäftsbetriebe, welche im Übrigen Besitzstandsgarantie geniessen, macht es Sinn, die ganze Nordseite der Bernstrasse der Wohnzone zuzuordnen. Dies auch im Hinblick auf die geplante Überbauung obere Bernstrasse.
56	Bootshafen Tribtschen	Gewässer	Sport- und Freizeitzone	Der Bootshafen ist einer Grundnutzung zuzuweisen.
57	Büttenen	Wohnzone	Grünzone	Die neue Grünzone ist als trennendes Grünelement zwischen der östlichen und westlichen Büttenenüberbauungen gedacht. Aufwertung des Quartiers.
58	Würzenbach	Wohnzone	Grünzone	Entlang Würzenbach macht es Sinn, eine Grünzone auszuscheiden. Uferschutz.
59	Inseli	Zone für öff. Zwecke	Grünzone	Gesamtes Inseli inkl. Parkplatz in Grünzone ermöglicht bessere Voraussetzungen für die Gestaltung des Inseliquais. Parkplätze werden voraussichtlich verschoben.
60	Hochschule für soz. Arbeit	Wohn- und Geschäftszone	Arbeitszone	Wertareal beinhaltet lediglich Gebäude mit Arbeitsplätzen und Schulräumen. Kein Wohnraum vorhanden.

61	Vonmattstrasse	Wohn- und Geschäftszone	Arbeitszone	Für bestehendes Kleingewerbe geeignete Zone entlang SBB-Gleis. Wirkt auch als Schallschutz für Wohnungen entlang Vonmatt-Strasse.
62	Kloster Wesemlin	Sonderbauzone 1	Zone für öff. Zwecke	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.
63	Reussport	Wohn- und Geschäftszone	Wohnzone/ÜG	Umliegend reine Wohnzonen entlang St.-Karli-Strasse. Auszonung im lärmbelasteten Gebiet der Autobahn gerechtfertigt.
64	Maihof	Wohnzone	Zone für öff. Zwecke	Möglichkeit zur Erweiterung für der St.-Josephs-Kirche zugeordnete Bauten schaffen.
65	Häusermatte	Sonderbauzone 3	Grünzone	Die Sonderbauzonen werden durch Grünzonen und Zonen für öffentliche Zwecke ersetzt.
66	Libellenstrasse	Zone für öffentliche Zwecke	Grünzone	Grünraum für das Quartier sichern.
67	Seehüslweg	Übriges Gemeindegebiet	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Sicherung Grundnutzung am westl. Seeende im Zusammenhang mit der angrenzenden Ausscheidung der Naturschutzzone.
68	Museggstrasse	Zone für öffentliche Zwecke/Wohnzone	Wohn- und Geschäftszone	Anpassung an bestehende Nutzung. Homogenisierung der Grundnutzung. Aufhebung von Insellösungen.
69	Gleisüberdeckung	Zone für öffentliche Zwecke	Grünzone	Um Grünanteil in Quartier anzuheben, ist die Überdeckung als Freifläche zu konzipieren.
70	Schäferweg	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Grünzone	Heutige Nutzung entspricht neuer Grundnutzung, korrespondiert mit Grünzone aus Langsamverkehrsachse
71	Allmend	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Grünzone	Gemäss Freiraumkonzept Allmend
72	Zentralbahnachse	Übriges Gemeindegebiet	Grünzone	Gemäss Konzeption Luzern Süd
73	Oberseeburg	Wohnzone	Grünzone	Aufgrund Waldabstand kein überbaubares Grundstück.
74	Kreuzbuchrain	Wohnzone	Grünzone	Aufgrund Waldabstand kein überbaubares Grundstück.
75	Felsental	übriges Gemeindegebiet	Grünzone	Weder Strassen- noch Bahnareal. Areale in der Grünzone zonenkonform.

C Änderungen der Ortsbildschutzzonen

Die Stadt Luzern verfügt über einen reichen Schatz an erhaltens- und schützenswerten Bauten und ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Mit dieser Einstufung im Bundesinventar wird ausgedrückt, dass Luzerns Ortsbild in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Um den Erhalt ihres schützenswerten Ortbildes zu gewährleisten, hat die Stadt Luzern 1994 im Bau- und Zonenreglement verschiedene Schutzzonen geschaffen. Die Grundlage für diese Schutzzonen bildeten bereits damals die Einträge im ISOS. In diesem Bundesinventar werden Ortsteile bezeichnet, welche dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehung der Bauten und dank räumlicher, architekturhistorischer oder regionaltypischer Merkmalen als Ganzheit lesbar und schützenswert sind. Das ISOS der Stadt Luzern erschien im Jahr 2005 in einer überarbeiteten Ausgabe. In der BZO-Revision wurden die heute ausgeschiedenen Schutzzonen überprüft und teilweise der ISOS-Ausgabe 2005 angepasst.



Ortsbildschutzzonen

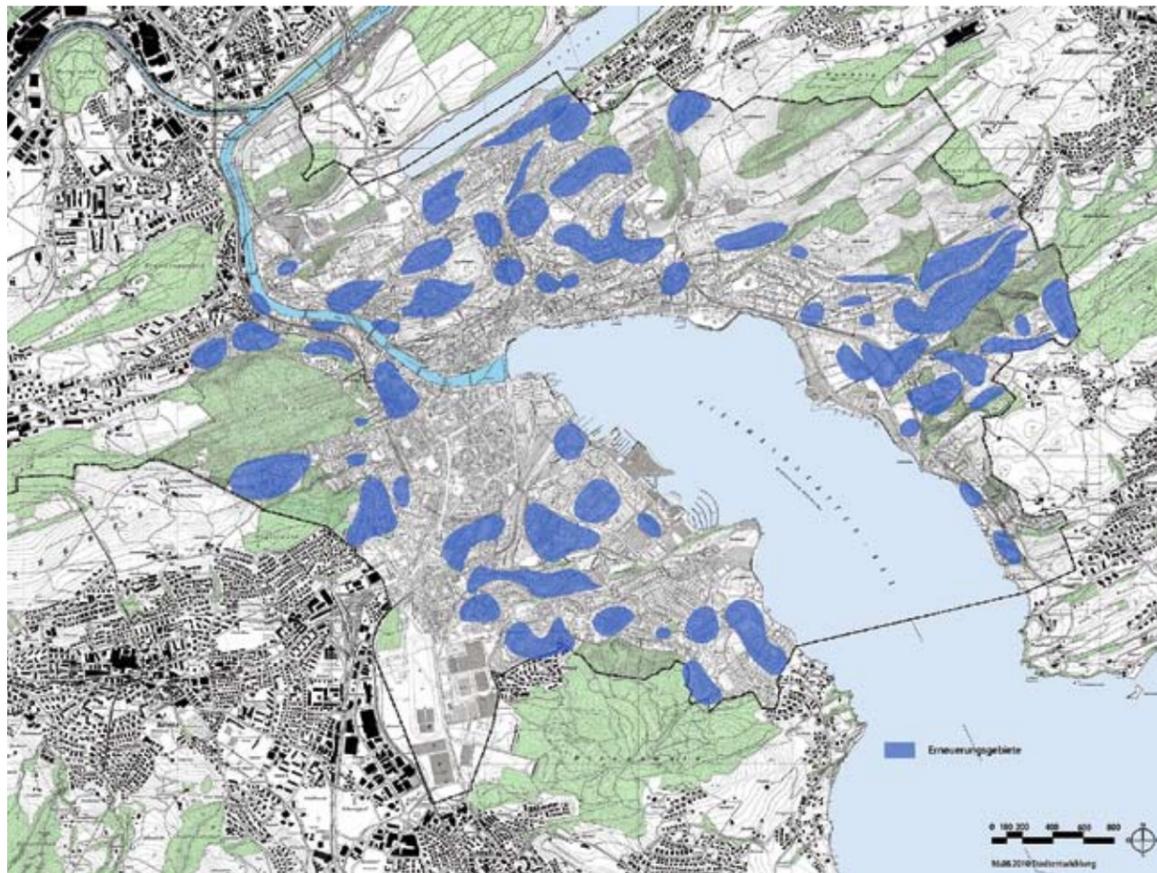
D Änderung des Nutzungsmasses

Grundsatz

Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen wird das Nutzungsmass für die Wohn- und Mischzonen mit der Überbauungsziffer, mit Höhen- und Längenvorschriften sowie gegebenenfalls mit Baulinien festgelegt. Diese Dichtebestimmungen ersetzen die bisherigen Regelungen der BZO 1994. Grundsätzlich können alle rechtskräftig erstellten Bauten zeitgemäss erneuert werden. Für bestehende Bebauungen ist eine Bestandegarantie gemäss Artikel 9 des BZR gewährleistet.

Erneuerungsgebiete

In den sogenannten Erneuerungsgebieten orientieren sich die festgelegten Dichtebestimmungen an der bestehenden Bebauung. Sie lassen aber einen angemessenen Spielraum für die zeitgemässe Erneuerung der Bauten offen.

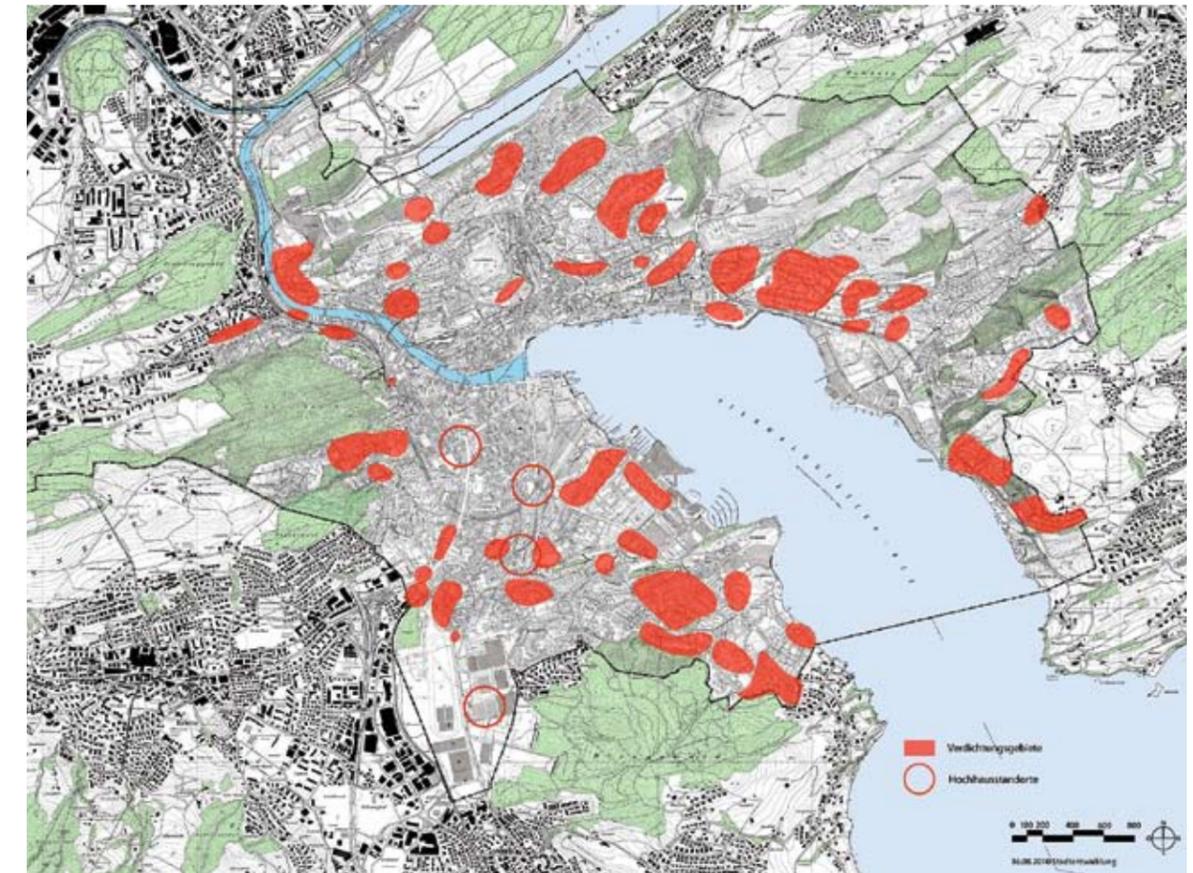


Erneuerungsgebiete

Verdichtungsgebiete und Hochhausstandorte

In den Verdichtungsgebieten orientieren sich die Dichtebestimmungen am stadtbildverträglichen Entwicklungspotenzial. Dies bedeutet, dass in diesen Gebieten ein grösseres Bauvolumen als nach der alten Regelung möglich sein wird.

Gestützt auf das regionale Hochhauskonzept werden im Zonenplan mögliche Standorte für Hochhäuser nach Artikel 26 des BZR ausgeschieden. An diesen Standorten wurde mit städtebaulichen Studien der Nachweis erbracht, dass sie sich für den Bau von Hochhäusern eignen.



Verdichtungsgebiete und Hochhausstandorte

E Änderung der Natur- und Landschaftsschutzzonen

Kommunale Naturschutzzone

Im Zonenplan werden neu 28 flächige Naturschutzzonen (1994: 10) mit Schwerpunkt in den Bereichen Rotsee–Friedental, Dietschiberg sowie Seeburg–Wartenfluh bezeichnet. Die bereits bestehenden Zonen wurden mit Ausnahme eines im Jahr 2000 zerstörten Schutzobjekts auf dem Dietschiberg übernommen. Für die kommunalen Naturschutzzonen legt der Stadtrat gestützt auf die Schutzziele die erforderlichen Schutzmassnahmen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz fest. Bei Bedarf werden Bestimmungen über die Nutzung und Pflege sowie Beschränkungen zu neuen oder bestehenden Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen oder Aufforstungen erlassen.

Besondere Naturschutzobjekte

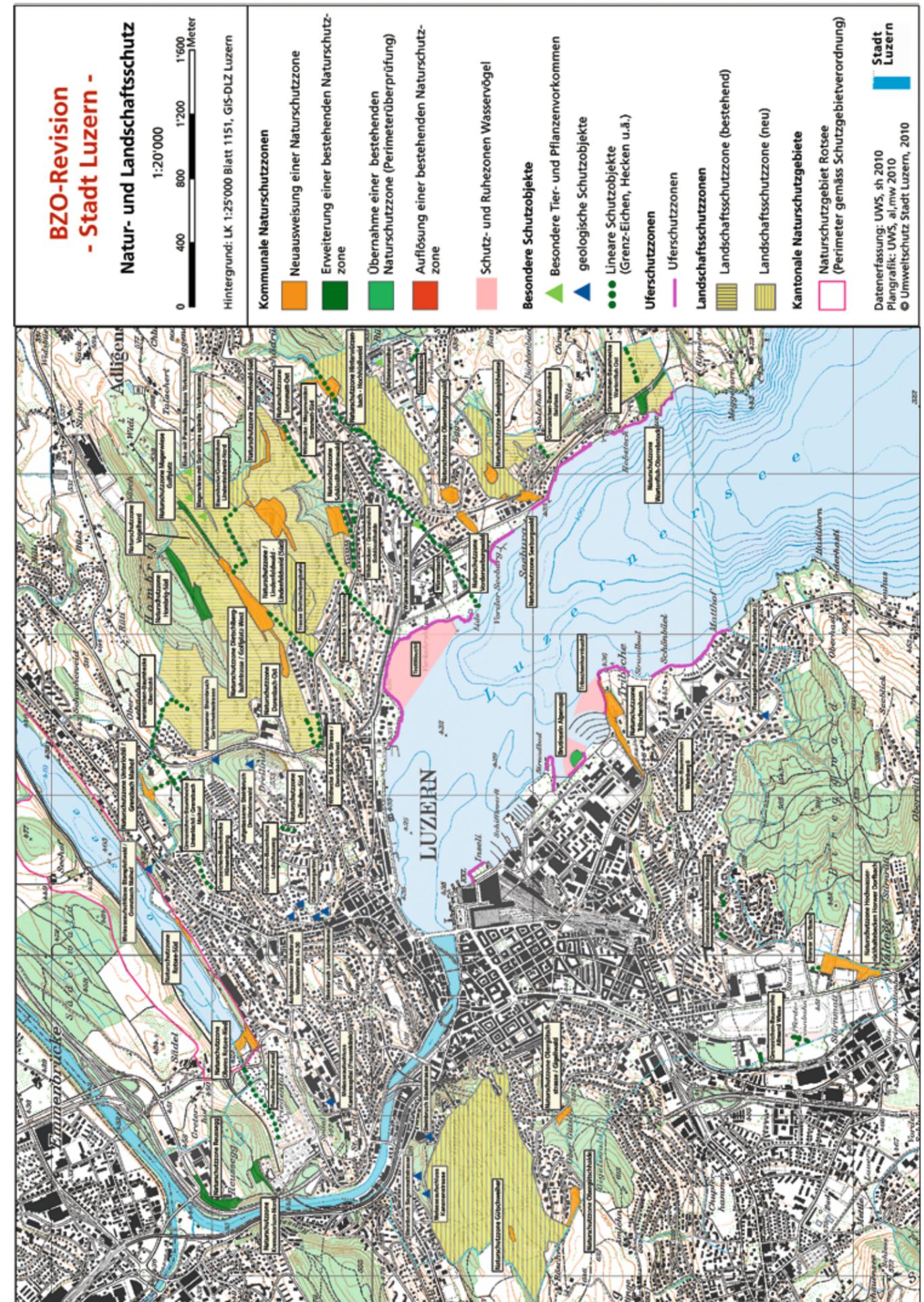
In Ergänzung zu den flächenhaften Naturschutzzonen werden in den Zonenplan besondere Naturschutzobjekte aufgenommen, die den jeweiligen Zonen überlagert werden. In der Regel handelt es sich um kleinflächige oder linienhafte Einzelobjekte, wie besondere Pflanzen- und Tiervorkommen [5 Objekte], Hecken und naturnahe Bachläufe [20 Objekte] und geologische Schutzobjekte [12 Objekte] (z. B. Molasseaufschlüsse, Erratiker, Gletschergarten).

Uferschutzzone

Uferschutzzonen werden mit Schwerpunkt im Bereich der mittleren und äusseren Bucht zum Schutz naturnaher, ökologisch wertvoller Uferabschnitte (z.B. Tribschenhornbucht) sowie zur landschaftlichen und ökologischen Aufwertung verbauter Seeufer bezeichnet. Die Uferschutzzonen werden standardmässig mit einer Breite von 10 Meter see- und landseitig ausgeschieden.

Landschaftsschutzzone

Die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen bezweckt insbesondere die Erhaltung naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften im Stadtgebiet. Die bereits im Zonenplan von 1994 ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen im Bereich der traditionellen Kulturlandschaften und Naherholungsräume des Dietschibergs und der Wartenfluh werden in den aktuellen Zonenplan übernommen. Aufgrund der inhaltlichen Erweiterung der Landschaftsschutzzone auf die unter geomorphologischen und geologischen Gesichtspunkten bemerkenswerten und schützwürdigen Landschaftsbereiche werden zusätzliche Flächen (v. a. Schichtstufenlandschaften Gütsch- und Seeburgwald) ausgeschieden.



Übersicht der Naturschutzzonen:

(B = Bestehende Schutzzone, N = Neuausscheidung einer Schutzzone, E = Erweiterung einer bestehenden Schutzzone, P = Perimeteranpassung bei bestehender Schutzzone, A = Auflösung einer bestehenden Schutzzone)

Rechtes Seeufer:

- **Naturschutzzone Reussegg (E):** Wertvolles Mosaik aus artenreichen Halbtrockenrasen und Feldgehölzen auf flachgründiger Böschung. Südlich angrenzende Fettwiese als Ergänzungs- und Aufwertungsfläche (Vernetzung). Wertvoller Reptilienstandort (u. a. Zauneidechse).
- **Naturschutzzone Krematorium-Nord (E):** Sehr arten- und strukturreiches Lebensraummosaik (v. a. Magerwiesen, gestufte Waldränder, Hecken, Trockenstandorte u. a. Kleinstrukturen). Wertvoller Reptilienstandort. Vernetzungskorridor.
- **Naturschutzzone Oberes Rotseeried (N):** Sehr wertvoller, naturnaher Verlandungsbereich (Schwimblattzone, Schilfröhricht, Grosseggennieder, Bruchwald), renaturierter Bachlauf, südl. Seehüslweg artenreiche Extensivwiesen. Innerhalb Perimeter Rotseeschutzverordnung.
- **Naturschutzzone Rotsee-Süd (N):** Nordhang mit Extensivwiese und Feldgehölze (u. a. Alteichen). Innerhalb Perimeter Rotseeschutzverordnung.
- **Naturschutzzone Unterlöchli/Grenzbach Maihof (N):** Renaturierter Bachlauf, eingebettet in extensive Wiesen und Weiden, angrenzend stufige, naturnahe Waldränder.
- **Naturschutzzone Dreilinden-Süd (N):** Südhang der Dreilindenkuppe mit wertvoller, stufige Waldrandzone.
- **Naturschutzzone Hombrig-Süd/Golfplatz (E):** Sehr wertvolles, artenreiches Lebensraummosaik am Südhang des Hombrigs (Magerwiesen, Halbtrockenrasen, naturnahe, altholzreiche Laubmischwälder mit breiter, vorgelagerter Strauchmantelzone). Vorkommen Herbst-Wendelähre, Weisses Waldvögelein, Wiesen-Salbei, Zauneidechse u.a. seltene und gefährdete Arten. Wichtige Vernetzungssachse.
- **Naturschutzzone Golfplatz (Spielbahn 4) (P):** Sehr artenreiche autochthone Magerwiese / Halbtrockenrasen («rough») nördlich Spielbahn 4. Standort Herbst-Wendelähre u. a. wertvolle Pflanzen- und Tiervorkommen.
- **Naturschutzzone Vogelhärd/Golfplatz (A):** 2001 teilweise zerstörte, schmale Magerwiesenböschung mit grösseren Vorkommen der stark gefährdeten Herbst-Wendelähre. Ersatzmassnahmenkonzept in Umsetzung.
- **Naturschutzzone Dietschibergwald/Golfplatz-West (N):** Naturnaher, wertvoller Waldmeister-Buchenwald. Randlich breite, sehr arten- und strukturreiche Waldrandzone, auf ehemaliges Trasse der Dietschibergbahn (wertvolle Kleinstrukturen) übergreifend. Im östlichen Teil Hecken und artenreiche Magerwiesen. Wertvoller Reptilienstandort (Zauneidechse, Ringelnatter). Wichtiges Vernetzungselement.
- **Naturschutzzone Dorenbach-Ost (N):** Wichtiger Vernetzungskorridor aus arten- und strukturreichen Hecken und mageren Extensivwiesen in südexponierter Hanglage.
- **Naturschutzzone Lindenfeldwald/Lindenfeldweid (N):** Sehr wertvoller, alt- und totholzreicher Buchenmischwald. Bedeutend für Baumhöhlen- und Holzspalterbewohner (u. a. Schwarzspecht, Fledermäuse). Teils sehr magere Waldränder (Vorkommen Borstgras). Östlich und westlich angrenzend magere Extensivwiesen. Wichtiges Vernetzungselement.
- **Naturschutzzone Zimmerwald-Süd (N):** Artenreicher, stufiger Waldrand mit wertvollem, magerem Krautsaum. Reptilienlebensraum (Zauneidechse). Vernetzungselement.
- **Naturschutzzone Sonnmatt-Ost (N):** Artenreiche Magerwiese/Halbtrockenrasen (aufgefüllter Steinbruch), randlich Wildhecken. Reptilienlebensraum (Zauneidechse).
- **Naturschutzzone Schlösslihaldenwald (N):** Sehr wertvoller, alt- und totholzreicher Laubwald. Bedeutend für Baumhöhlen- und Holzspalterbewohner (v. a. Spechte, Waldkauz, Fledermäuse).
- **Naturschutzzone Hinterwürzenbach/Hochhüslweid (N):** Artenreiche Feucht- und Nasswiesen, Hecken und Waldränder, Kleinweiher (Amphibienlaichgewässer), naturnaher Bachlauf (oberhalb Wehr). Zauneidechse, Prachtlibellen, Eisvogel, Sumpf-Grille u. a. wertvolle Arten.
- **Naturschutzzone Oberseeburgwald (N):** Wertvoller, naturnaher Buchenwald. Geotop (Molasseaufschlüsse).
- **Naturschutzzone Vorderseeburgwald (N):** Artenreicher, naturnaher Laubwald / Waldrandzone mit seltenen wärmeliebenden Arten, Geotop (Molasseaufschlüsse). Vallasterturn.
- **Naturschutzzone Seeburgwaldwiese (N):** Artenreiche Magerwiese auf besonnter Waldlichtung, wertvolle, stufige Waldränder mit angrenzendem Altholz (Buchen, Eichen).
- **Naturschutzzone Seeburgwald (N):** Wertvoller, naturnaher Wald/Waldrandzone mit seltenen wärmeliebenden Arten (u. a. Schwarzer Streifenfarn, Zauneidechse), Geotop (Molasseaufschlüsse).
- **Naturschutzzone Wartenfluh-Oberrebstock (E):** Artenreiche Magerwiesen und Halbtrockenrasen (teils auf Bahnböschungen), naturnahe Buchenwälder, besondere Pflanzenvorkommen (Rauhgras). Bedeutender Reptilienlebensraum (v. a. Zauneidechse)

Linkes Seeufer:

- **Naturschutzzone Gütschweiher (N):** Naturnaher Waldweiher. Wertvolles Amphibienlaichgewässer (v. a. Erdkröte, Grasfrosch).
- **Naturschutzzone Obergütschstrasse/Gigeliwald (N):** Feuchte Magerwiese auf schattiger Waldlichtung, wertvolle, stufige Waldränder mit angrenzendem Altholz.
- **Naturschutzzone Hochwasserrückhaltebecken Horwer Dorfbach (N):** Sehr wertvolle, periodisch überflutete Bachauenlandschaft (Röhrichte, Grosseggennieder, Nasswiesen, Pionier- und Flachgewässer), randlich artenreiche Mager- und Trockenstandorte. Bedeutender Lebensraum für Amphibien, Reptilien, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken mit zahlreichen seltenen und gefährdeten Arten.
- **Naturschutzzone Tribschenhorn (N):** Sehr wertvoller, alt- und totholzreicher Laubwald (N-Seite). S-Seite mit artenreichen Waldrändern, Hecken und mageren Fromentalwiesen. Geotope (Molasseaufschlüsse).
- **Naturschutzzone Brutinseln Alpenquai (P):** Zwei 1982 in Tribschenhornbucht künstlich geschüttete Schilfinselfn mit vorgelagerter Kiesinsel und Schutzwall. Wichtigster Brutplatz für Wasser- und Sumpfvögel in der Luzerner Bucht (u. a. Haubentaucher, Reiher- und Kolbenente, Rohrammer, Teichrohrsänger, Teichhuhn), weiterhin Rast- und Ruheplatz für Durchzügler und Wintergäste. Ergänzung seeseits mit Schutz- und Ruhezone für Wasservögel.

Luzerner See:

- **Naturschutzzone Brutinseln Alpenquai (E):** Zwei 1982 in Tribschenhornbucht künstlich geschüttete Schilfinselfn mit vorgelagerter Kiesinsel und Schutzwall. Wichtigster Brutplatz für Wasser- und Sumpfvögel in der Luzerner Bucht (u. a. Haubentaucher, Reiher- und Kolbenente, Rohrammer, Teichrohrsänger, Teichhuhn), weiterhin Rast- und Ruheplatz für Durchzügler und Wintergäste. Ergänzung seeseits mit Schutz- und Ruhezone für Wasservögel.
- **Trotlibucht (N):** Schutz- und Ruhezone für Wasservögel.
- **Tribschenhornbucht (N):** Schutz- und Ruhezone für Wasservögel, angrenzend an Segelbootshafen Tribschenhorn.

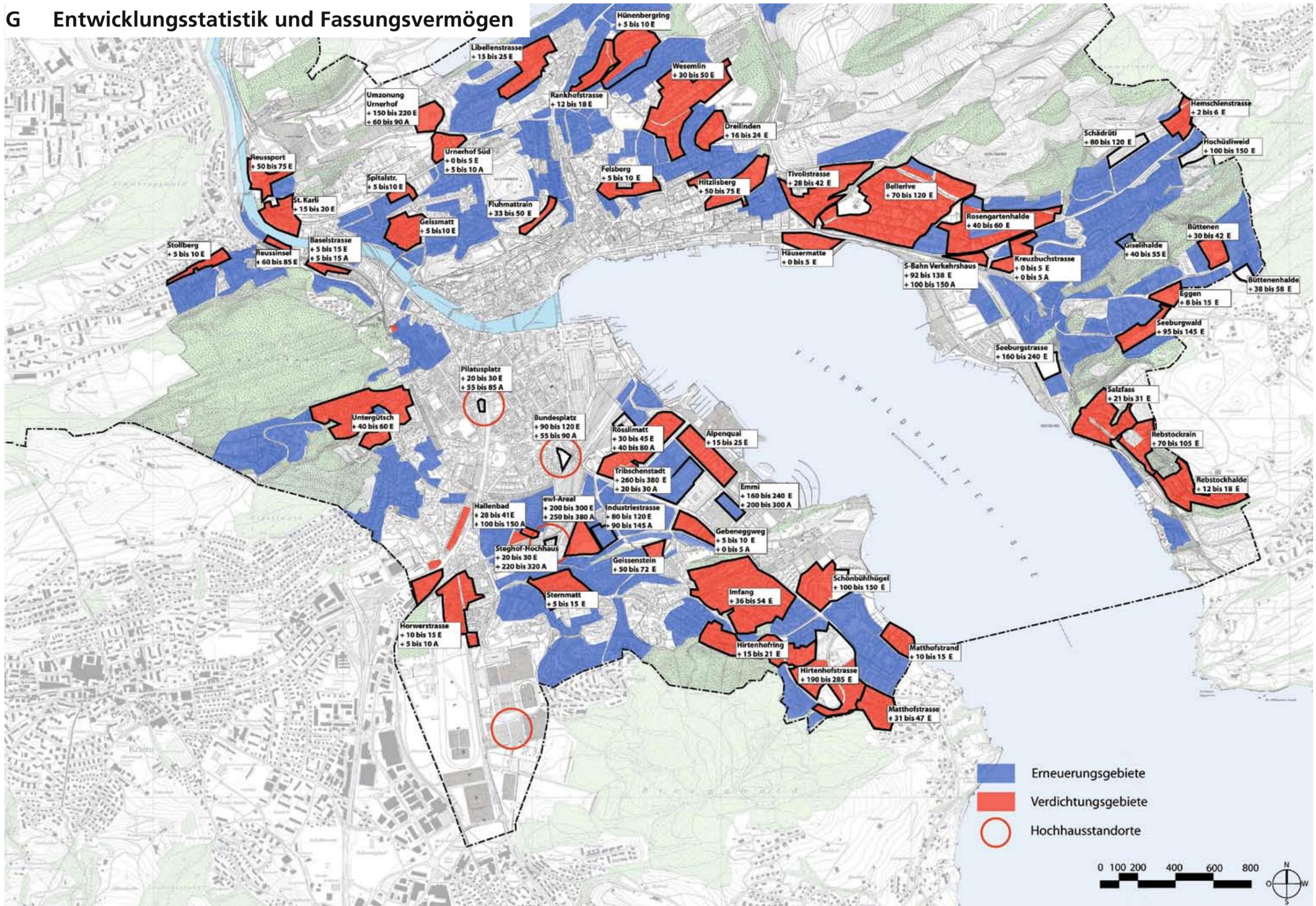
F Waldfeststellung

Die Waldfläche und deren Abgrenzung zum Baugebiet wurde mit der Bau- und Zonenordnungsrevision von 1994 festgelegt. Mit Hilfe der damals durchgeführten Waldfeststellung konnte der statische Waldbegriff eingeführt werden. Somit ist die Waldgrenze und der dadurch anzuwendende Waldabstand für das gesamte Baugebiet verbindlich fixiert worden. Diese Grenzen gelten heute noch und müssen in der aktuellen Revision nicht aktualisiert werden. Einzige Ausnahme bildet das Gebiet Dietschiberg. Bei der Revision von 1994 wurde gegenüber der Sport- und Freizeitzone und der Sonderbauzone 1 (Golfplatz) keine Waldfeststellung durchgeführt, obwohl beide Zonen Bauzonen nach PBG darstellen. Diese Lücke wurde nun geschlossen. Die statischen Waldgrenzen wurden ermittelt und werden gemeinsam mit dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement öffentlich aufgelegt.



Zusätzliche Waldfläche

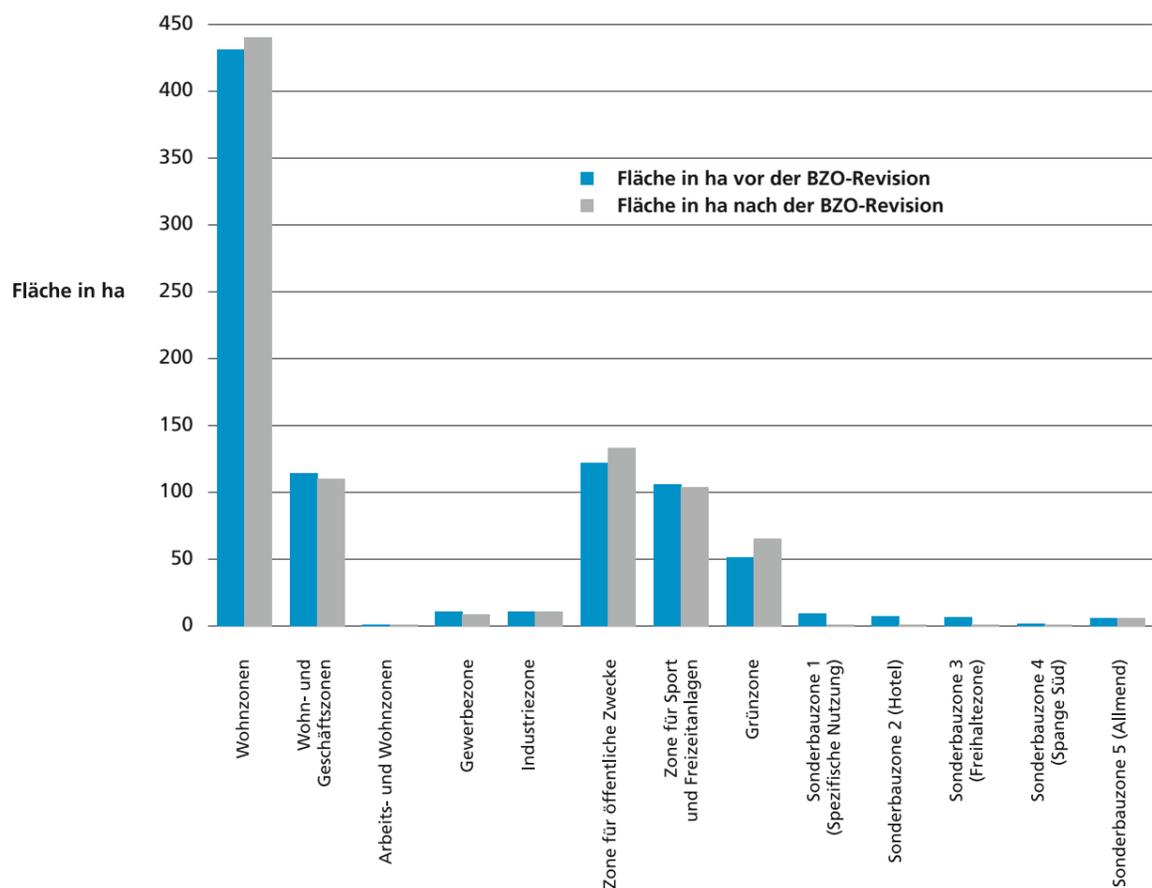
G Entwicklungsstatistik und Fassungsvermögen



Mit der BZO-Revision wird das Fassungsvermögen massvoll erhöht: die Reserven für neue Einwohnerinnen und Einwohner (E) und Arbeitsplätze (A)

Flächenstatistik Bauzonen

Bauzonen	Fläche in ha vor der BZO-Revision	Fläche in ha nach der BZO-Revision	Differenz in ha	Differenz in %
Wohnzonen	431.10	439.94	+8.84	+2.05
Wohn- und Geschäftszonen	114.47	110.23	-4.24	-3.71
Arbeits- und Wohnzone	0.11	0.00	-0.11	-100.00
Gewerbezone	11.06	8.94	-2.12	-19.20
Industriezone	10.68	10.79	+0.11	+1.00
Zone für öffentliche Zwecke	121.96	133.09	+11.13	+9.13
Zonen für Sport und Freizeitanlagen	105.71	103.65	-2.05	-1.94
Grünzone	51.29	65.18	+13.89	+27.09
Sonderbauzone(Spezifische Nutzungen)	9.14	0.00	-9.14	-100.00
Sonderbauzone 2 (Hotel)	7.24	0.00	-7.24	-100.00
Sonderbauzone 3 (Freihaltezone)	6.65	0.00	-6.65	-100.00
Sonderbauzone 4 (Spange Süd)	1.74	0.00	-1.74	-100.00
Sonderbauzone 5 (Allmend)	5.91	5.91	0.00	0.00
Total	877.06	877.73	+0.67	+0.08



Durch die Überführung der Sonderbauzonen in Grundnutzungen nach PGB (Zone für öffentliche Zwecke, Grünzone, Wohnzone) werden die Sonderbauzonen aufgehoben. Die Sonderbauzone 5 wird neu zur «Zone Allmend». Dies hat zur Folge, dass insbesondere die Grünzone und die Zone für öffentliche Zwecke sich vergrössern. Die Vergrößerung der Bauzonen beruht auf die Einzonungen in Zusammenhang mit der Salle Modulare. Diese können gemäss Bau- und Zonenreglement aufgehoben werden, wenn der Standort zu ungunsten dieser beiden Areale am linken Seeufer ausfallen sollte.

Flächenstatistik Überlagerungen und Nichtbauzonen

Überlagerungen	Fläche in ha vor der BZO-Revision	Fläche in ha nach der BZO-Revision	Differenz in ha	Differenz in %
Ortsbildschutzzone A	17.11	17.65	+0.54	+3.14
Ortsbildschutzzone B	72.37	179.22	+106.85	+147.65
Ortsbildschutzzone C	59.37	0.00	-59.37	-100.00
Ortsbildschutzzone Friedhof (neu)		13.91	+13.91	
Total Ortsbildschutzzonen	148.85	210.78	+61.93	+41.6%
Landschaftsschutzzone	141.57	387.84	+246.27	+173.96
Naturschutzzonenüberlagerung im Wald (neu)		16.07	+16.07	
Naturschutzzonenüberlagerung im Gewässer (neu)		17.79	+17.79	
Nichtbauzonen:				
Naturschutzzonen	2.83	17.08	+14.26	+503.93
Landwirtschaftszone	110.61	105.48	-5.14	-4.64

Übersicht über die unbebauten Flächen

	Unbebaut 2007 in ha	In %	Zwischen 2007 und 2010 bebaut, im Bau	In %	unbebaut 2010 in ha	In %
Wohnzonen	29.10	6.75	11.75	2.73	17.35	4.02
Wohn- und Geschäftszonen	11.56	10.10	2.23	1.95	9.33	8.15
Arbeits- und Wohnzone	0.00	0.00				
Gewerbezone	0.19	1.72			0.19	1.72
Industriezone	4.29	40.16			4.29	40.16
Zone für öffentliche Zwecke	0.00	0.00				
Zone für Sport und Freizeitanlagen	0.00	0.00				
Grünzone	0.00	0.00				
Sonderbauzone 1 (Spezifische Nutzungen)	0.00	0.00				
Sonderbauzone 2 (Hotel)	2.05	28.31	0.72	9.87	1.33	18.43
Sonderbauzone 3 (Freihaltezone)	0.00	0.00				
Sonderbauzone 4 (Spange Süd)	0.00	0.00				
Sonderbauzone 5 (Allmend)	0.00	0.00				
Total	47.19	5.38	14.7	1.68	32.50	3.71

Die unbebauten Flächen haben zwischen 2007 und 2010 um fast 15 ha (-31.15%) abgenommen

H Grundlagenverzeichnis

Übersicht über die Materialien

- Nutzflächenreserven BZO 1994, Stadtplanung, Dezember 2007
- Die Stadt Luzern im Jahr 2022, Baudirektion, August 2007
- Die Stadt Luzern im Jahr 2022, Bericht zur Mitwirkung, Baudirektion, Februar 2008
- Raumentwicklungskonzept 2008, Entwurf für die öffentliche Vernehmlassung, Baudirektion, Mai 2008
- Raumentwicklungskonzept 2008, Bericht zur Mitwirkung, Baudirektion, November 2008
- Raumentwicklungskonzept 2008, Baudirektion, Dezember 2008
- Regionales Hochhauskonzept, Regionalplanung Luzern, September 2008
- Vorstudie zum Freiraumkonzept, Farni Landschaftsarchitekten, April 2010
- Gefahrenkarte Sturzprozesse, Gefahrenkarte Rutschungen und Hangmuren; Technischer Bericht
- Gefahrenkarte Wasser; Technischer Bericht
- Nachhaltigkeitsbeurteilung Revision der Bau- und Zonenordnung 2010; Beurteilung des BZO-Entwurfs vom 11. Mai 2010, Ernst Basler+Partner, 6. Juli 2010
- BZO-Revision: Gegenüberstellung altes und neues Bau- und Zonenreglement, Begründungen der Reglementsänderungen vom 20. August 2010

Impressum

Stadt Luzern

Amrhein Christian, Leiter Geoapplikationen, Geoinformationszentrum
Bernet Daniel, Jurist Baudirektion
Bieder Kurt, Baudirektor
Bucher Peter, Beauftragter für Wirtschaftsfragen
Bunjes Martin, Stabschef Bildungsdirektion
Deville Jean-Pierre, Stadtarchitekt
Dossenbach Urs, Projektleiter Kommunikation
Dürlewanger Paola, Technische Sachbearbeiterin, Geoinformationszentrum
Ehrensperger Yvonne, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Stadtentwicklung
Frischknecht Ruedi, Leiter Stadtentwicklung
Heggli Beat, Leiter Immobilien
Herfort Stefan, Natur- und Landschaftsschutz
Hofmann Markus, Ressortleiter Baugesuche, Städtebau
Ineichen Mark, Leiter Raumentwicklung, Stadtentwicklung
Koch Roland, Bereichsleiter Verkehrsplanung, Tiefbauamt
Nick Christoph, Stabschef Finanzdirektion
Rüegsegger Michael, Technischer Sachbearbeiter, Geoinformationszentrum
Schmid Gregor, Leiter Umweltschutz
Schmidli Peter, Nachhaltige Entwicklung, Umweltschutz
Schuler Marcel, Stabschef Sozialdirektion
Sutter Oliver, Projektleiter Raumentwicklung, Stadtentwicklung
Stämmer-Horst Ursula, Direktorin Umwelt, Verkehr, Sicherheit
Urwylar Martin, Ressortleiter Verkehrsingenieur, Tiefbauamt
Wey Gaby, Projektleiterin Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Kontur Projektmanagement AG

Wirth Andreas, Dipl. Architekt ETH SIA, Planer FSU, Bern
Künti Florian, Bachelor of Science FHO in Raumplanung, Bern

Architektenteams

Feddersen Pierre, Feddersen & Klostermann, Städtebau, Architektur, Landschaft, Zürich
Blum Christian, Feddersen & Klostermann, Städtebau, Architektur, Landschaft, Zürich
Bosshard Max, Bosshard & Luchsinger Architekten AG, Luzern
Luchsinger Christoph, Bosshard & Luchsinger Architekten AG, Luzern

Gestaltung, Fotografie, Druck

Gestaltung: PortmannGrafik, Luzern
Fotografie Titelseite: Stefano Schröter, Luzern
Druck: Beag Druck AG, Emmenbrücke

Luzern, September 2010

Kontakt, Fragen,

Bestellen von Berichten:

Stadt Luzern

Stadtentwicklung

Hirschengraben 17

CH-6002 Luzern

Telefon: 041 208 85 72

Fax: 041 208 85 17

E-Mail: zukunft@stadtluzern.ch

Internet: www.zukunft.stadtluzern.ch