



**Stadt
Luzern**

Baudirektion

Revision der Bau-
und Zonenordnung

Zweite öffentliche Auflage

30. April bis
29. Mai 2012



Inhalt

1 Der Prozess

- 1.1 Die Bau- und Zonenordnung von 1994
- 1.2 Die Bau- und Zonenordnung von Littau
- 1.3 Drei öffentliche Mitwirkungen
- 1.4 Die erste öffentliche Auflage

2 Die zweite öffentliche Auflage

- 2.1 Das Auflageverfahren
- 2.2 Die Einsprachemöglichkeiten
- 2.3 Das weitere Vorgehen

3 Die Änderungen gegenüber der ersten Auflage

- 3.1 Tourismuszone
- 3.2 Hochhausstandorte
- 3.3 Wohn- und Arbeitsanteil
- 3.4 Dichtebestimmungen
- 3.5 Baulinien
- 3.6 Zonengrenzen
- 3.7 Ortsbildschutzzonen
- 3.8 Umwelt und Naturschutz
- 3.9 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht
- 3.10 Waldgrenze

4 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan

- 4.1 Das Bau- und Zonenreglement (BZR)
- 4.2 Der Zonenplan

Liebe Luzernerinnen, liebe Luzerner



Die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern, die Aufhebung der 13 Bebauungspläne und die geänderten Waldfeststellungen sind vom 18. August bis 16. September 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Sie Gelegenheit, die Planungsunterlagen zu studieren. Es sind 226 Einsprachen bei der Stadtverwaltung eingegangen. Über den Winter haben wir die Einsprachen gesichtet, ausgewertet und anschliessend die Einspracheverhandlungen geführt. Während dieser Verhandlungen haben sich interessante Gespräche über die bauliche Stadtentwicklung ergeben. Einige Einsprachen mussten abgewiesen werden, viele konnten gütlich geregelt werden. Dies hat zu Änderungen im Bau- und Zonenreglement und in den Teilzonenplänen geführt.

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PGB) des Kantons Luzern muss das Einspracheverfahren bei wesentlichen Änderungen für die Betroffenen wiederholt werden. Die zweite Auflage dauert vom 30. April bis 29. Mai 2012. Während dieser Frist können gegen die Änderungen Einsprachen eingereicht werden. Gegen Punkte, bei denen sich gegenüber der ersten Auflage nichts geändert hat, sind keine Einsprachen mehr möglich.

In diesem Bericht finden Sie den geänderten Entwurf des Bau- und Zonenreglements und eine Übersicht über die Änderungen im Zonenplan. Detaillierte Informationen über die Änderungen in den Teilzonenplänen, auf denen Sie die Angaben zu den Grundstücken finden, können Sie im Stadthaus oder im Internet anschauen.

Nach der zweiten Auflage legt der Stadtrat mit einem Bericht und Antrag die revidierte BZO dem Grossen Stadtrat zum Beschluss vor. Der Stadtrat wird beantragen, die BZO freiwillig dem obligatorischen Referendum zu unterstellen, damit eine Volksabstimmung durchgeführt werden kann. Wird die revidierte BZO gutgeheissen, wird sie anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Wir haben bereits einen spannenden Weg hinter uns. Jetzt beginnt die Schlussphase. Der Stadtrat freut sich auf weitere interessante Diskussionen mit Ihnen, damit sich die Stadt Luzern in den nächsten Jahren nachhaltig weiterentwickeln kann.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bieder'.

Kurt Bieder
Baudirektor

1 Der Prozess

1.1 Die Bau- und Zonenordnung von 1994

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern wurde in den Achtzigerjahren unter dem Motto «Stadt im Gleichgewicht» erarbeitet und 1994 vom Volk gutgeheissen. 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.

1.2 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 nach so kurzer Zeit hätte keinen Sinn gemacht und ist nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) auch nicht zulässig. Die neue BZO der Stadt Luzern bezieht sich somit nur auf den Stadtteil Luzern. Erst bei einer nächsten Revision werden die beiden Regelwerke inhaltlich und formell zusammengeführt.

1.3 Drei öffentliche Mitwirkungen

Der Stadtrat hat sich seit 2007 intensiv mit der BZO beschäftigt: Wie soll sich die Stadt Luzern in den nächsten Jahrzehnten entwickeln? Was muss sich auf jeden Fall ändern? Was darf sich auf keinen Fall ändern? Die Luzernerinnen und Luzerner konnten 2007 und 2008 in zwei Mitwirkungsverfahren Stellung nehmen. Die vielen Rückmeldungen sind in die BZO eingeflossen. Ein drittes Mitwirkungsverfahren im Herbst 2010 zum Entwurf der neuen BZO hat zudem gezeigt, dass die Revision mehrheitlich unterstützt wird. Vor allem die Reduktion der Planungsinstrumente und die Vereinfachung der Vorschriften wurden positiv gewertet. Auch die vorgeschlagene innere Verdichtung, die ein moderates Wachstum in den Bereichen Wohnen und Arbeiten zulässt, wurde grossmehrheitlich unterstützt.

Gleichzeitig war aber auch spürbar, dass nicht nur eine quantitative, sondern vor allem eine qualitativ hochstehende Verdichtung gewünscht wird. Die Bewahrung der bestehenden Qualitäten steht im Vordergrund. Die angestrebte Verdichtung soll quartierverträglich sein. Ein zentrales Element dafür ist die behutsame Gestaltung des öffentlichen Raums. Es gab auch kritische Äusserungen. Diese betreffen Probleme und Fragestellungen, die die Bevölkerung stark beschäftigen wie zum Beispiel die Veränderung des Wohnanteils, die Hochhausstandorte oder die Erhaltung und Gestaltung von Freiflächen.

Seit 2007 sind folgende Publikationen zur Revision der BZO erschienen. Diese können im Internet auf www.zukunft.stadtluzern.ch heruntergeladen werden.

- «Die Stadt Luzern im Jahr 2022»
- «Raumentwicklungskonzept 2008»
- «Erläuterungsbericht, Entwurf für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung»
- «Öffentliche Auflage, 18. August bis 16. September 2011»

1.4 Die erste öffentliche Auflage

Die Stadt Luzern hat die Gesamtrevision der BZO inklusive der Aufhebung von 13 Bebauungsplänen und der geänderten Waldfeststellungen im Bauzonenbereich vom 18. August bis 16. September 2011 zum ersten Mal öffentlich aufgelegt. Die Baudirektion hat sämtliche Haushaltungen der Stadt Luzern und die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einer Broschüre informiert. Während der Auflagefrist konnten die Unterlagen zur revidierten BZO zudem im Stadthaus eingesehen werden. Fachleute der Stadtentwicklung standen für Auskünfte zur Verfügung.

Während der ersten öffentlichen Auflage gingen 391 Einsprachen ein, davon 165 identische Einsprachen zu den Schutzzonen im See. Rechnet man diese als eine Sammeleinsprache, sind 226 Einsprachen eingegangen. 41 Einsprachen konnten direkt erledigt werden. In diesen Einsprachen wurden Anträge gestellt, die übernommen werden konnten oder auf offensichtliche Fehler hinwiesen. Zwischen November 2011 und Ende Februar 2012 hat die Baudirektion in 132 Einspracheverhandlungen die Anträge von 176 Einsprecherinnen und Einsprechern behandelt. Vier haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Neben Einsprachen gegen die vier Hochhausstandorte und gegen die Tourismuszone richteten sich die Einsprachen vor allem gegen die zugewiesene Überbauungsziffer, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Zonenbegrenzung, den Schutzzonenverlauf, die Baulinien und gegen Bestimmungen aus dem Bau- und Zonenreglement wie zum Beispiel die neuen Bestimmungen zu den Wohn- und Arbeitsanteilen.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden 40 Einsprachen zurückgezogen. Änderungen aus rund 130 Einsprachen konnten nach Interessenabwägungen berücksichtigt werden. Neben diesen ganz oder teilweise gütlich erledigten Einsprachen sind zurzeit etwa 55 Einsprachen nicht bereinigt oder aus formellen Gründen nicht berücksichtigt worden. Über diese nicht oder nur teilweise erledigten Einsprachen entscheidet der Grosse Stadtrat im Genehmigungsverfahren. Die Einsprachen zu Waldfragen wurden zur Behandlung an die zuständige kantonale Stelle weitergeleitet.

2 Die zweite öffentliche Auflage

2.1 Das Auflageverfahren

Hat die gütliche Einigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, muss gemäss § 62 Absatz 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) das Einspracheverfahren für die betroffenen Dritten wiederholt werden. Die Änderungen werden deshalb in einer zweiten öffentlichen Auflage bekannt gemacht. Mit dieser Broschüre werden die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und die Haushaltungen informiert.

Die zweite öffentliche Auflage dauert vom 30. April bis 29. Mai 2012. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet auf www.zukunft.stadt Luzern.ch oder im Stadthaus bei der Dienstabteilung Stadtentwicklung am Hirschengraben 17 (2. Stock) von Montag bis Freitag, 8 bis 12 und 13.30 bis 17 Uhr angeschaut werden. Folgende Unterlagen sind Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage und im Stadthaus einsehbar:

- die markierten Änderungen des Bau- und Zonenreglements,
- die hervorgehobenen Änderungen der 14 Teilzonenpläne,
- ein Waldfeststellungsplan im Gebiet Berglistrasse/Gütschtobelbrücke.

Während der öffentlichen Auflage stehen jeweils Montag, Mittwoch und Freitag von 8 bis 9 und von 16 bis 17 Uhr Fachleute der Stadtentwicklung für Auskünfte zur Verfügung. Für eine Beratung ausserhalb der Auskunftszeiten kann ein Termin vereinbart werden (Tel. 041 208 85 72).

2.2 Die Einsprachemöglichkeiten

Während der zweiten öffentlichen Auflage können gemäss § 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Einsprachen gegen die Änderungen in den 14 Teilzonenplänen und im Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie gegen Änderungen der Waldfeststellungen erhoben werden. Gegen Inhalte, bei denen sich gegenüber der ersten Auflage nichts geändert hat, sind keine Einsprachen mehr möglich. Die Einsprachen zum Zonenplan und zum BZR müssen getrennt von denjenigen zur Waldfeststellung eingereicht werden.

Die Einsprachen gegen den Zonenplan, das BZR oder den Waldfeststellungsplan sind bis 29. Mai 2012 schriftlich und mit begründetem Antrag an den Stadtrat zu richten: Stadtrat von Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern.

Die Einsprachebefugnis richtet sich nach § 207 PBG. Der Einsprecher muss wegen einer besonders nahen Beziehung zur Sache mehr als die Allgemeinheit berührt sein, und es muss ein aktuelles Interesse vorliegen. Die beantragte Änderung einer Vorschrift muss einen praktischen Nutzen bringen. Der Einsprecher hat darzulegen, inwiefern er durch diese Vorschriften in seinem schutzwürdigen Interesse verletzt sein könnte.

2.3 Das weitere Vorgehen

Nach Ablauf der Einsprachefrist finden wiederum Einspracheverhandlungen statt. Dazu ist vor den Sommerferien ein kurzes Zeitfenster vom 11. Juni bis 6. Juli 2012 vorgesehen. Damit dann ein passender Termin gefunden werden kann, werden alle Einsprecherinnen und Einsprecher und ihre Rechtsvertreterinnen und Rechtsvertreter gebeten, bereits während der Auflagefrist und vor Einreichung der Einsprache mit der Baudirektion Kontakt aufzunehmen, um einen Termin für die Einspracheverhandlung zu vereinbaren (Tel. 041 208 85 05).

Nach Abschluss der Einspracheverfahren wird der Stadtrat die Revision der BZO in Form eines Berichtes und Antrages dem Grosse Stadtrat zum Beschluss unterbreiten. In diesem Verfahrensschritt entscheidet der Grosse Stadtrat auch über die nicht bereinigten Einsprachen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage. Die BZO unterliegt grundsätzlich dem fakultativen Referendum. Der Stadtrat wird dem Grosse Stadtrat beantragen, das Geschäft freiwillig dem obligatorischen Referendum zu unterstellen und der Stadtluzerner Stimmbevölkerung eine Variante mit und eine Variante ohne Hochhaus im Steghof zur Abstimmung zu unterbreiten. Im Anschluss an die Volksabstimmung wird die BZO dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Dieser entscheidet auch über allfällige Beschwerden.

3 Die Änderungen gegenüber der ersten Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden Änderungen an der neuen BZO vorgenommen, ohne dass die wesentlichen Ziele der Revision in Frage gestellt werden. Die wichtigsten Änderungen:

3.1 Tourismuszone (Art. 10 BZR)

Mit der Tourismuszone soll sichergestellt werden, dass Hotelanlagen erhalten bleiben, die das Image und das Ortsbild von Luzern prägen und für den Tourismus wichtig sind. Dagegen haben sich Luzerner Hoteliers gewehrt. Stadt und Hoteliers haben deshalb eine Taskforce für die Lösungsfindung eingesetzt. Die gefundene Lösung sichert den betroffenen Hotel-Liegenschaften einen voraussetzungslosen Rechtsanspruch für die Umnutzung von 20 Prozent der touristischen Flächen zu. Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen. In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

3.2 Hochhausstandorte (Art. 27 BZR)

Der Stadtrat hält an den vier Hochhausstandorten Steghof, Bundesplatz, Pilatusplatz und Seeburg unter folgenden Voraussetzungen fest:

- Bei den angegebenen Fassadenhöhen handelt es sich um Maximalhöhen. Die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung sind im obligatorischen Gestaltungsplanverfahren zu bestimmen.
- Für Hochhäuser ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- Aufgrund des Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 8. März 2012 wird die maximale Fassadenhöhe für den Hochhausstandort Seeburg auf 40 Meter reduziert.
- Der Perimeter für den Hochhausstandort Bundesplatz wird reduziert.

3.3 Wohn- und Arbeitsanteil (Art. 14 BZR)

Die minimalen Wohn- und Arbeitsanteile in der Wohn- und Arbeitszone werden angepasst. Bei Bauten mit vier und mehr Vollgeschossen sind bei Neubauten, neubauähnlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ein Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zwei Vollgeschosse und ein allfälliges Attika- oder Dachgeschoss als Wohnraum zu nutzen. Bei Bauten mit sechs und mehr Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf drei Vollgeschosse.

3.4 Dichtebestimmungen

Die baulichen Dichtebestimmungen (Überbauungsziffer und Fassadenhöhe beziehungsweise die Anzahl Vollgeschosse) wurden aufgrund der Einsprachen überprüft und teilweise angepasst. In denjenigen Fällen, in denen die Stellung der Bauten durch Baulinien eindeutig vorgegeben ist, wird auf die Zuweisung einer Überbauungsziffer verzichtet (vgl. Kapitel 3.5). Insgesamt wurde damit die mögliche Bebauungsdichte leicht erhöht, was mehr Spielraum für zusätzliche Wohnungen und Arbeitsplätze schafft.

3.5 Baulinien (Art. 25 BZR)

Die Baulinien wurden aufgrund der Einsprachen überprüft und an verschiedenen Orten angepasst.

- In Gebieten, die im Anhang 1 zum BZR bezeichnet sind, dürfen oberirdische Bauten im ganzen Bereich zwischen den im Zonenplan eingezeichneten Baulinien erstellt werden (Verzicht auf Zuweisung einer Überbauungsziffer gemäss Art. 25 Abs. 3 neu).

- Liftanbauten dürfen bei bestehenden Bauten die Baulinie überschreiten.
- Vor den Baulinien sind ausnahmsweise Ein- und Ausfahrten von unterirdischen Garagen zulässig.

3.6 Zonengrenzen

Die Zonenzuteilung wird unter anderem an folgenden Orten angepasst:

- Seekag-Seeverladestation: von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone
- Hafenanlagen: Der Motorbootshafen wird der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt, und der Segelbootshafen verbleibt in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, bis das Bundesgerichtsurteil dazu vorliegt.
- Schlossberg: von der Grünzone in die Wohn- und Arbeitszone
- Feuerwehrdepot an der Kleinmattstrasse: von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohn- und Arbeitszone
- Schulhaus Schädri: von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohn- und Arbeitszone

3.7 Ortsbildschutzzonen (Art. 15–17 BZR)

Vereinzelt wird die Abgrenzung der Ortsbildschutzzonen angepasst, unter anderem auch am Bundesplatz, wo die Ortsbildschutzzone auf die Bauten östlich der Neustadtstrasse ausgedehnt wird. In der Ortsbildschutzzone B (Art. 17 BZR) sind Fenster aus Holz, Holz und Metall oder neu innen auch aus Kunststoff und aussen aus Metall zu verwenden.

3.8 Umwelt und Naturschutz

Die Perimeter der beiden Schutzzonen in der Trottlibucht und beim Tribschenhorn werden angepasst. In der Trottlibucht wird die Abgrenzung angepasst, um die Kursschiffahrt nicht zu behindern. Zudem hat sich die Baudirektion mit den Einsprechern darauf geeinigt, dass für die Trottlibucht jeweils vom 1. November bis 15. März auf dem Verordnungsweg eine Sperrzone zum Schutz der überwinterten Wasservögel erlassen wird.

Zwischen dem Segelbootshafen und dem Tribschenhorn wird die als ökologische Ersatzmassnahme ausgeschiedene Fläche übernommen, wie sie bei der Genehmigung des Hafenprojekts festgelegt wurde. Diese Schutzzone ist neu zu beurteilen, wenn der Bundesgerichtsentscheid zum Segelbootshafen vorliegt.

3.9 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht (Art. 24 BZR)

Die Gestaltungsplanpflicht wird für Gebiete festgelegt, für die eine Gesamtplanung aus planerischer und städtebaulicher Sicht erforderlich ist. Die Gestaltungsplanpflicht wird daher bei realisierten Gebieten oder bei erschwerenden Parzellen- beziehungsweise Eigentumsverhältnissen weggelassen. Rund 15 Gebiete werden in der zweiten öffentlichen Auflage aus dieser Pflicht entlassen. Bereits bestehende Gestaltungspläne werden dadurch nicht aufgehoben. Auch die Erstellung freiwilliger Gestaltungspläne bleibt unverändert möglich.

3.10 Waldgrenze

Im Gebiet Berglistrasse/Gütschtobelbrücke wird der statische Waldrand aufgrund einer Einsprache wieder auf die ursprüngliche Lage zurückversetzt.

4 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan

4.1 Das Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Änderungen im BZR sind blau markiert. Während der zweiten öffentlichen Auflage können nur gegen die markierten Änderungen Einsprachen erhoben werden.

Der Grosse Stadtrat von Luzern erlässt gestützt auf § 17 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und Art. 28 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 das nachstehende Bau- und Zonenreglement:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Qualität

¹Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.

²Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Dichtebestimmungen zu berücksichtigen:

- 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, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

³Der Stadtrat kann ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

Art. 2 Stadtbaukommission

¹Zur Begutachtung von städtebaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität ist für alle Teilzonenpläne die vom Stadtrat eingesetzte Stadtbaukommission zuständig.

²Für deren Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder ist die Verordnung über die Stadtbaukommission massgebend.

B. Planungsvorschriften

I. Richtplanung

Art. 3 Städtische Richtpläne

Der Stadtrat erlässt die städtischen Richtpläne. Sie sind durch den Grossen Stadtrat zu genehmigen.

II. Nutzungsplanung

Art. 4 Zonenplan

¹Der Zonenplan besteht aus Teilzonenplänen.

²Für den Teilzonenplan Littau gilt das Bau- und Zonenreglement Littau.

³Die übrigen Teilzonenpläne enthalten die folgenden Zonen:

- 1 Wohnzone (WO)
- 2 Arbeitszone (AR)
- 3 Wohn- und Arbeitszone (WA)
- 4 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)
- 5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- 6 Grünzone (GR)
- 7 Tourismuszone (TO)
- 8 Allmendzone (AL)
- 9 Tribtschenstadtzone (TR)
- 10 Wettsteinparkzone (WE)
- 11 Landwirtschaftszone (LA)
- 12 Übriges Gebiet (ÜG: ÜG-A und ÜG-C)
- 13 Verbotszone Rutsch und Sturz
- 14 Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz
- 15 Gebotszone Wasser
- 16 Hinweiszone Wasser
- 17 Schutzzonen:
 - Ortsbildschutzzone A
 - Ortsbildschutzzone B
 - Friedhofsschutzzone
 - Naturschutzzone

⁴Im Anhang sind die einzelnen Zonen- und Dichtebestimmungen sowie die Zweckbestimmung für die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Grünzone verbindlich festgelegt.

⁵[Befristete Zwischennutzungen sind in allen Zonen zulässig.](#)

⁶Die Legende zu den Teilzonenplänen legt die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 fest.

Art. 5 Wohnzone (WO)

¹Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. zum Wohnen und
- b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

Art. 6 Arbeitszone (AR)

¹Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

²In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 310, 315 bis 317 und 320 sind Dienstleistungsunternehmen, Schulen und Verkaufsflächen, die nicht als publikumsintensive Anlagen gelten, zulässig.

³In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 301, 311 bis 314, 318 und 319 sind Freizeiteinrichtungen mit überkommunalem Einzugsgebiet und Verkaufsflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind:

- bestehende Verkaufsbetriebe sowie die angemessene Erweiterung und der Ersatz dieser Betriebe;
- der Verkauf von am Ort produzierten Waren, wenn die Verkaufsflächen zu den Produktionsflächen von untergeordneter Bedeutung sind.

⁴Die Erweiterung oder der Ersatz bestehender Verkaufsnutzungen ist dann zulässig, wenn gegenüber den bisherigen Nutzungen kein wesentlicher Mehrverkehr resultiert.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)

¹In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungsbetriebe und mässig störende gewerbliche Betriebe zulässig.

²Autoabstellplätze sind in Erdgeschossen der Wohn- und Arbeitszone nicht zulässig.

Art. 8 Dichte in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) und Grünzone (GR)

Für die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Grünzone legt der Stadtrat das zulässige Dichtemass unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der öffentlichen Interessen fest.

Art. 9 Bestehende Bauten

Bestehende Bauten, die das zonengemässe Dichtemass (Überbauungsziffer und Höhenmass) überschreiten, können mit dem gleichen Volumen ersetzt werden, sofern der Ersatzbau die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Baulinien einhält. Der Ersatzbau hat eine zonenkonforme Nutzung aufzuweisen. Die Geschosszahl darf maximal um ein Geschoss von der massgebenden Geschosszahl der betreffenden Zone abweichen. [Vorbehalten bleibt die maximale Geschosszahl gemäss Art. 26 Abs. 2.](#)

Art. 10 Tourismuszone (TO)

¹Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

- a. für Hotels und Restaurants,
- b. für Casinos.

³~~Der Stadtrat kann ausnahmsweise Wohn- und Arbeitsnutzungen bewilligen, soweit sie den Tourismuszweck sichern.~~ Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist.

⁴Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und vom Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.

⁵In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

Art. 11 Allmendzone (AL) (Ordnungsnummern 521 und 522)

¹Die Zone mit der Ordnungsnummer 521 dient der Erstellung einer öffentlichen Vorzone, einer Sportarena, eines Breitensportgebäudes und von zwei Hochhäusern.

In der Sportarena und im Breitensportgebäude sind Nutzungen für Sport, Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Dienstleistungen zulässig, in untergeordnetem Ausmass auch für Wohnen und Messen.

In den beiden Hochhäusern sind Wohnen und Dienstleistungen zulässig.

In der Zone mit der Ordnungsnummer 522 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Messen sowie für Wohnen und Dienstleistungen (insbesondere Büros, Verkaufsflächen, Restaurants, Hotels) zulässig.

²Durch neue Nutzungen dürfen maximal 2'500 zusätzliche Fahrten pro Tag erzeugt werden. Fahrten durch bestehende Nutzungen sowie Fahrten durch Anlässe (insbesondere Fachmessen sowie Sport- und Festveranstaltungen) werden nicht angerechnet. Fahrten von Ersatznutzungen werden angerechnet, sofern die Anzahl Fahrten der bestehenden Nutzung überschritten wird. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

³Der Stadtrat bestimmt den Fahrtenschlüssel für die einzelnen Nutzungen.

⁴Neubauten dürfen in der Zone mit der Ordnungsnummer 521 nur gestützt auf einen Gestaltungsplan, der auf Basis eines Wettbewerbsergebnisses erstellt wird, bewilligt werden. In der Zone mit der Ordnungsnummer 522 ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. In den Gestaltungsplänen wird das bauliche Mass der Nutzung weiter definiert. Untergeordnete Um- und Anbauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

⁵Überschreitungen der gemäss Art. 26 maximalen Fassaden- und Firsthöhe sind zulässig. In der Zone mit der Ordnungsnummer 521 gilt für die neue Sportarena eine Fassadenhöhe von max. 21 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das neue Breitensportgebäude eine Fassadenhöhe von max. 24 m (exklusive technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Fassadenhöhe von max. 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen werden im Gestaltungsplan festgelegt.

Art. 12 Tribschenstadtzone (TR) (Ordnungsnummern 55 und 183)

¹In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 ist die Geschosshöhe gemäss Zonenplan zulässig.

²In der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind die Geschosshöhe oder die Dachrandkote in m.ü.M. gemäss Zonenplan zulässig. [Weder Geschosshöhe noch Dachrandkote dürfen in einem Gestaltungsplanverfahren erhöht werden.](#)

³In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind Attikageschosse und Aufbauten bei fünf- und sechsgeschossigen Bauten beschränkt auf $\frac{1}{2}$ und bei den übrigen Bauten auf $\frac{1}{5}$ des darunterliegenden Vollgeschosses. Sie sind samt allfälliger Dachvorsprünge von [allen](#) Baulinien mindestens 2 m zurückzusetzen und haben Flachdächer aufzuweisen.

⁴In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 dürfen in den Erdgeschossen keine Autoabstellplätze erstellt werden.

⁵In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 sind die Höfe [zu begrünen und](#) so anzuordnen, dass sie das Strassenterrain um ein halbes Geschoss überragen. Die angrenzenden privaten Plätze mit öffentlichem Fusswegrecht sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Sie dürfen auch unter Niveau nicht bebaut werden.

Art. 13 Wettsteinparkzone (WE) (Ordnungsnummer 184)

¹In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 184 sind in den Flächen A (Gebäudegrundfläche max. 433 m²) und B (Gebäudegrundfläche max. 284 m²) nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

²Die zulässige Dachrandkote wird wie folgt festgelegt:

- Punkt 1: 497,80 m ü.M.
- Punkt 2: 498,10 m ü.M.
- Punkt 3: 499,20 m ü.M.
- Punkt 4: 499,05 m ü.M.
- Punkt 5: 494,50 m ü.M.
- Punkt 6: 494,60 m ü.M.
- Punkt 7: 495,70 m ü.M.
- Punkt 8: 495,05 m ü.M.

³Es sind keine Kleinbauten, Einfriedungen und Zäune zulässig.

⁴Die Villa Friedheim (Fläche C) ist zu erhalten.

Art. 14 Wohn- und Arbeitsanteil

¹Die Vorschriften über den Wohn- und Arbeitsanteil finden Anwendung auf Neubauten, neubau-ähnliche Umbauten und Nutzungsänderungen.

²In Wohnzonen ist im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Vollgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum zu nutzen.

³In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen Erdgeschoss für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen baulich vorzusehen sind. Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

⁴In der Ortsbildschutzzone A ist die bestehende Wohnfläche zu erhalten. Vorbehalten bleibt ein höherer Wohnanteil gemäss Abs. 5.

⁵In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit 4 oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von 2 Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab 6 Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von 3 Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.

⁶Hotelräume, Räume für Kinder- und Altersbetreuung, Räume der Spitex und dergleichen können ganz oder teilweise dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet werden.

⁷Mindestanteilflächen können unter grundbuchlicher Sicherstellung auf Grundstücke in der direkten Umgebung verlegt werden.

⁸Der Stadtrat kann von den Mindestanteilflächen Ausnahmen bewilligen:

- a. wenn die Weiterführung eines bestehenden Betriebs zusätzliche Flächen benötigt;
- b. wenn die Wohnnutzung gesundheitsschädigend ist;
- c. wenn kein Bedarf an Wohn- oder Arbeitsflächen vorhanden ist;
- d. wenn an der Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.

Art. 15 Ortsbildschutzzonen, allgemeine Bestimmungen

¹Die Schutzzonen A und B bezwecken den Schutz erhaltenswerter Stadtelemente und städtischer Ensembles.

²Bei wichtigen Bauvorhaben kann eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauortes verlangt werden. Diese soll Aufschluss geben über das Verhältnis des Bauvorhabens zu seiner Umgebung.

³Für Objekte, die nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen sind, können die Kosten für die Bauuntersuchung zwischen Stadt und Bauherrschaft hälftig geteilt werden.

⁴Im Zusammenhang mit eingreifenden Umbauten oder Restaurierungen kann der Stadtrat die Entfernung störender Bauteile verlangen, sofern diese Teile von den Umbauten oder Restaurierungen betroffen werden.

⁵Von den Schutzvorschriften kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Schutzzonen nicht widerspricht und ein qualitativvolles Bauprojekt vorliegt.

⁶Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.

Art. 16 Ortsbildschutzzone A

¹Die Schutzzone A bezweckt die Erhaltung historischer Stadtteile in ihrer Bausubstanz und ihren Strukturen.

²Für bauliche Veränderungen ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie über die Notwendigkeit, das Ausmass und den Zeitpunkt von Untersuchungen einzuholen.

³Die bestehenden Fluchten dürfen auf der Strassenseite, aber auch bei rückseitigen Fassaden und bei Hofräumen nicht überschritten werden.

⁴Die bestehenden Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden.

⁵Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig:

- wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unausweichlich ist;
- wenn es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die für die historische Struktur des Quartiers oder des Gebäudes nicht von Bedeutung sind.

⁶Die Dächer sind bezüglich Neigung, Firsthöhe, Aufbauten, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen. Art. 29 findet keine Anwendung.

⁷Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen. Sie sind in der Regel hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen und dürfen den First nicht überragen.

⁸In der Dachfläche liegende Fenster können nur vereinzelt gestattet werden. Sie sind auf kleine Formate zu beschränken.

⁹Die Dächer haben auf der Traufseite Dachgesimse aufzuweisen.

¹⁰Bei der Fassadengestaltung ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für folgende Elemente:

- Ausdruck der statischen Struktur in der Fassade;
- Architektonische Übereinstimmung von Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden;
- Anordnung, Form und Gestaltung der Fenster.

¹¹Die Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Im Erdgeschoss sind ortsübliche Sand- und Kalksteine und bearbeiteter Sichtbeton zulässig. Sockel können auch in Granit erstellt werden. Für Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind in der Regel Kalk-, Mineralfarben oder Silikatprodukte zu verwenden. Fenster sind in Holz auszuführen.

¹²Die einzelnen Gebäude haben sich farblich zu unterscheiden. Intensive Farbtöne sind zu vermeiden.

¹³Figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von erheblichem künstlerischem Wert sind zu erhalten.

Art. 17 Ortsbildschutzzone B

¹Die Schutzzone B bezweckt die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten.

²Der Stadtrat kann Abbrüche ausnahmsweise bewilligen, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre.

³Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien und

Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, das das Quartierbild prägt, einfügen. **Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und aus Metall aussen zu verwenden.**

Art. 18 Archäologische Fundstellen

¹Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

²Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 19 Friedhofsschutzzone

Die Friedhofsschutzzone bezweckt den Schutz der Anlage als aktiv genutzter Friedhof unter Bewahrung seiner gärtnerischen Struktur, seines ökologischen Werts, seiner erhaltenswerten Bauten und Grabmalkunst.

Art. 20 Naturschutzzone

¹Die Naturschutzzone bezweckt die umfassende Erhaltung, die Wiederherstellung und die Vernetzung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.

²In den Naturschutzonen sind alle Einrichtungen und Tätigkeiten, welche die Schutzziele gefährden, verboten.

³Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

Art. 21 Naturschutzobjekte

¹Die im Plan eingetragenen besonderen Schutzobjekte (Geotope, besondere Tier- und Pflanzenvorkommen) dürfen nicht zerstört oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

²Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

Art. 22 Uferschutzzone

¹Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und der Förderung naturnaher, ökologisch und landschaftlich wertvoller Uferbereiche.

²Uferbereiche sind unter Berücksichtigung der landseitigen Nutzungen ökologisch und landschaftlich aufzuwerten. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie den Zielsetzungen der Uferschutzzone nicht widersprechen.

³Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

⁴Ab Uferlinie gemessen hat die Uferschutzzone see- und uferseitig eine Breite von je 10 m.

Art. 23 Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Förderung wertvoller Landschafts- und Naturräume im Hinblick auf ihre Vielfalt und Eigenart, ihre kulturhistorische Bedeutung sowie ihre besondere Bedeutung für den Geotopschutz und die Erholung.

²In der Landschaftsschutzzone sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern.

³Die extensive Nutzung sowie die Ergänzung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen kann durch Beiträge und mit Pflegevereinbarungen gefördert werden.

Art. 24 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

¹Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone 2'000 m² und in den übrigen Zonen 4'000 m².

²Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist auf der gesamten Fläche, die auch kleiner sein kann als in Abs. 1 vorgeschrieben, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind zeitlich befristete Bauten und geringfügige bauliche Veränderungen.

³Es kann ein Bonus von max. 10 Prozent auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Für die Gewährung eines Bonus kann der Stadtrat die Errichtung eines Anteils von gemeinnützigen Wohnungen verlangen.

⁴Gestaltungspläne sind bei der Stadt Luzern zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 25 Baulinien

¹In den Teilzonenplänen sind Baulinien, Erdgeschossbaulinien und Sonderbaulinien festgelegt.

²Die Erdgeschossbaulinie legt die Lage des ersten Vollgeschosses und allfälliger über das Terrain ragender Untergeschosse fest.

³In Gebieten, die im Anhang 1 (weitere Bestimmungen) bezeichnet sind, dürfen oberirdische Bauten im ganzen Bereich zwischen den im Zonenplan eingezeichneten Baulinien erstellt werden.

⁴Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker und Treppen dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen. Bei bestehenden Gebäuden können weitergehende Überschreitungen für Liftanbauten bewilligt werden.

⁵Die Fläche der vorspringenden Gebäudeteile darf maximal einen Drittel der Fassadenfläche betragen.

⁶Wenn die Baulinie und die Strassengrenze zusammenfallen, hat der vorspringende Gebäudeteil im tiefsten Punkt mindestens 3,0 m bei Trottoirs und 4,5 m bei Strassen/Plätzen über dem angrenzenden Terrain zu liegen.

⁷In der geschlossenen Bauweise hat der Abstand von Balkonen und Erkern von der Grenze mindestens den Vorsprung vor der Hausflucht zu betragen. Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn möglich.

⁸Ist weder das Ortsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt, sind vor den Baulinien ausnahmsweise folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a. Unterniveaubauten, die vollständig unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen;
- b. Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Garagen;
- c. Kleinbauten wie insbesondere gedeckte Gartensitzplätze, Gartenhäuschen, gedeckte Velo- und Containerunterstände;
- d. Bauliche Anlagen wie insbesondere Wege, Mauern, Treppen, Zufahrten und offene Parkplätze;
- e. Lärmschutzmassnahmen;
- f. Wärmedämmung für bestehende Bauten;
- g. Öffentliche Einrichtungen.

Die Fläche dieser Bauten und Anlagen darf insgesamt ein Drittel die Hälfte der Fläche zwischen der Baulinie und der Strassengrenze nicht überschreiten.

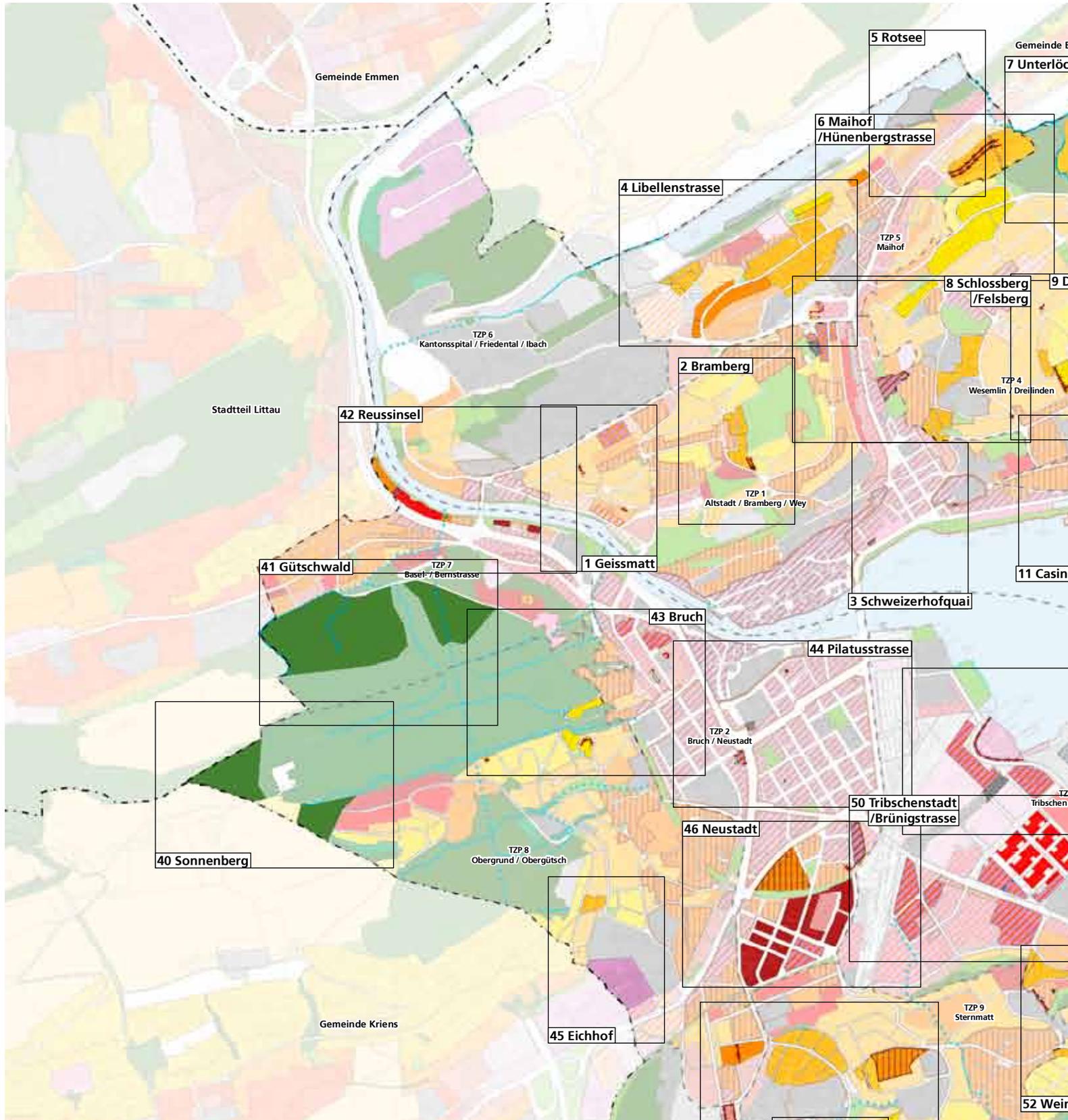
⁹Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.

Fortsetzung Seite 18

4.2 Der Zonenplan

Auf den nächsten zwei Seiten sind die Änderungen in den 14 Teilzonenplänen grafisch hervorgehoben. Während der zweiten öffentlichen Auflage können nur gegen diese Änderungen Einsprachen erhoben werden. In den 33 Ausschnitten sind alle geänderten Inhalte inklusive der neuen und geänderten Baulinien ersichtlich. Diese Ausschnitte können im Format A4 respektive A3 (Massstab 1:2000) im Stadthaus bei der Dienstabteilung Stadtentwicklung oder im Internet unter www.zukunft.stadt Luzern.ch eingesehen werden. Die Online-Karte (Web-GIS) im Internet zeigt zudem den Zonenplan für den Stadtteil Luzern mit allen Inhalten der ersten und zweiten öffentlichen Auflage.

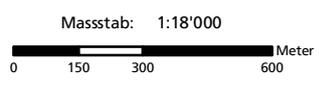
Zonenplanänderung zweite Auflage, Ausschnitte mit Angaben der Änderungen	Ordnungsnummer	Zonenart/ Schutzzone	Dichte, Gebäude- masse, Bauweise	Weitere Zonenbe- stimmungen	Andere Festlegungen:
Rechtes Ufer:					
1 Geismatt	x	x	x		Baulinie
2 Bramberg	x		x		Baulinie
3 Schweizerhofquai	x	x			
4 Libellenstrasse	x	x	x		Baulinie, Zweckbestimmung
5 Rotsee				x	Zweckbestimmung
6 Maihof/Hünenbergstrasse	x		x	x	Baulinie
7 Unterlöhli	x	x	x	x	
8 Schlossberg/Felsberg	x	x	x	x	Baulinie
9 Dreilinden	x	x	x		Baulinie
10 Rigistrasse/Tivoli	x	x	x	x	Baulinie
11 Casino/Montana	x	x			Baulinie
12 Trottlibucht		x			
13 Bellerive	x		x		
14 Leumattstrasse	x		x		
15 Seeburgstrasse	x		x		
16 Würzenbach	x	x	x	x	Landschaftsschutzzone
17 Würzenbachstrasse	x		x		
18 Seeburg	x	x	x	x	
19 Seeburgwald		x			Landschaftsschutzzone
20 Rebstock	x	x		x	
Linkes Ufer:					
40 Sonnenberg		x			Landschaftsschutzzone
41 Gütschwald					Landschaftsschutzzone
42 Reussinsel	x		x	x	
43 Bruch	x		x	x	Baulinie; separater Waldplan
44 Pilatusstrasse	x	x			Baulinie
45 Eichhof	x				Lärmempfindlichkeitsstufe
46 Neustadt	x	x	x	x	Baulinie
47 Moosmatt/Rodtegg	x		x	x	Baulinie
48 Allmend					Zweckbestimmung
49 Werft	x	x	x	x	Baulinie
50 Tribschenstadt/Brünigstrasse	x		x	x	Baulinie
51 Tribschenhorn		x			
52 Weinbergli/Imfang	x		x		Baulinie



Zonenplanänderungen Stadtteil Luzern

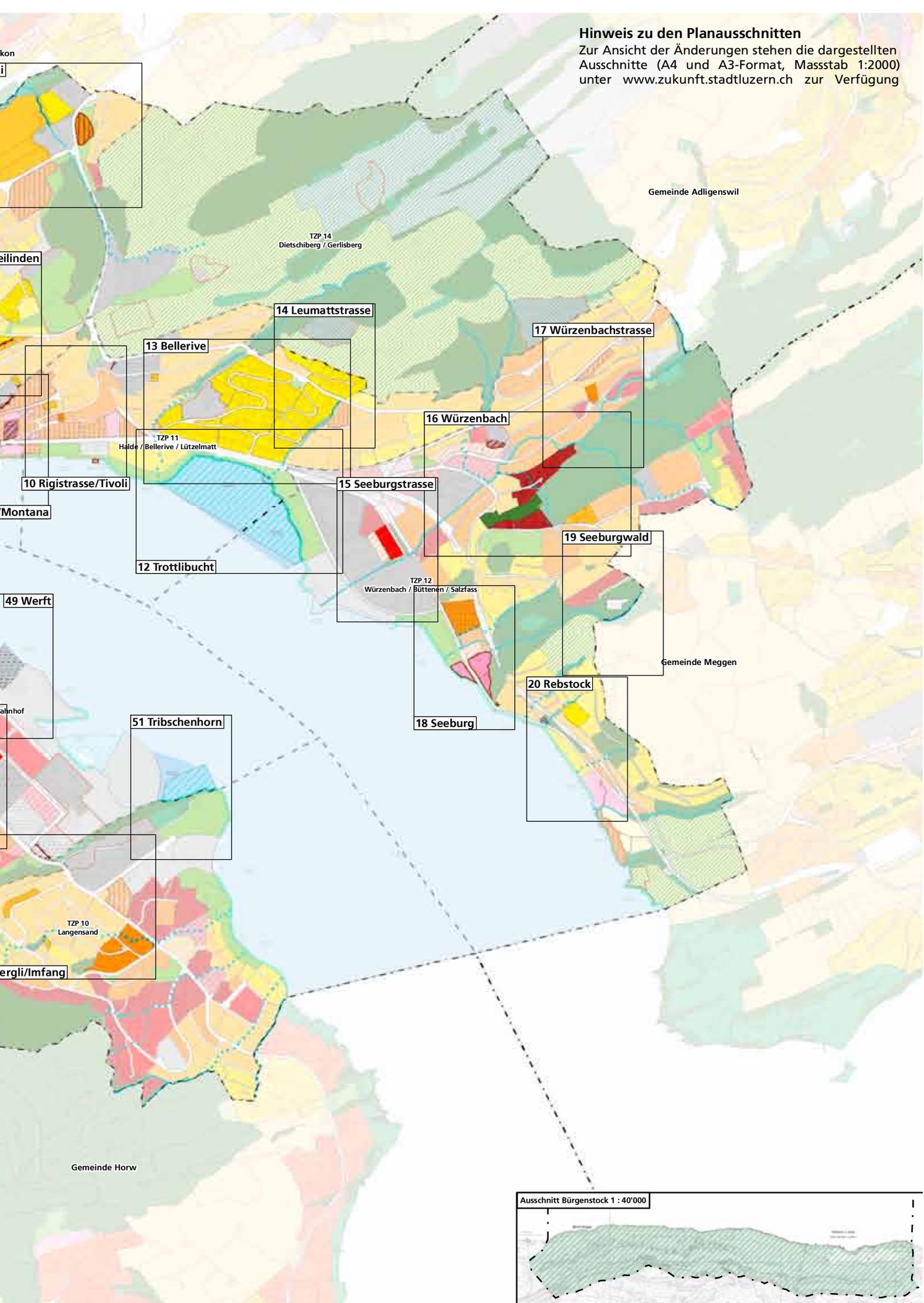
Zweite öffentliche Auflage
vom 30. April bis 29. Mai 2012

Der verbindliche Inhalt der Änderungen ist
in den 14 Teilzonenplänen enthalten



Hinweis zu den Planausschnitten

Zur Ansicht der Änderungen stehen die dargestellten Ausschnitte (A4 und A3-Format, Massstab 1:2000) unter www.zukunft.stadt Luzern.ch zur Verfügung



C. Bauvorschriften

Art. 26 Maximale Fassaden- und Firsthöhe

¹Die maximale Fassadenhöhe beträgt 21 m und die maximale Firsthöhe 27 m gemessen an jedem Punkt der Fassade.

²Es dürfen maximal sechs Vollgeschosse gebaut werden.

³Der Stadtrat kann in städtebaulich begründeten Fällen Ausnahmen für ~~punktueller~~ und geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe gestatten.

⁴In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 105 beträgt die Fassadenhöhe max. 24 m. Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, wenn dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erzielt wird. Über dem 7. Vollgeschoss ist kein Attikageschoss zulässig. Die Geschossflächen der Attikageschosse und der zusätzlichen Vollgeschosse im Gebiet der Ordnungsnummer 105 dürfen insgesamt $\frac{2}{3}$ der darunter liegenden Vollgeschosse nicht überschreiten.

Art. 27 Hochhäuser

¹Hochhausstandorte sind in den Teilzonenplänen und die maximalen Fassadenhöhen in den Zonen- und Dichtebestimmungen im Anhang 1 festgelegt.

²Für die festgelegten Hochhausstandorte besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplanverfahren ist die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen.

³Im übrigen Baugebiet sind Hochhäuser mittels Änderung der Bau- und Zonenordnung möglich.

⁴In Ergänzung zum Planungs- und Baugesetz gelten erhöhte Anforderungen betreffend Erschließung mit öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr, Einpassung in die Stadtsilhouette und den Stadtkörper, den öffentlichen Aussenraum und die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit, die Gliederung und Gestaltung, die Tag- und Nachtwirkung, Reklamen sowie Energie, Nachhaltigkeit, Nutzungen und Materialien.

⁵Für Hochhäuser ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen. ~~Der Stadtrat kann ausnahmsweise auf die Durchführung des qualifizierten Konkurrenzverfahrens verzichten.~~

Art. 28 Sichtbarkeit zweites Untergeschoss

Das zweite Untergeschoss darf mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen das gewachsene oder tiefergelegte Terrain nicht überragen.

Art. 29 Dachgeschosse (Schrägdachbauten)

¹Bei Schrägdachbauten haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnitlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen.

²Das Dachgeschoss darf nicht über eine Linie hinausragen, die 1,2 m über oberkant Dachgeschossboden von der Fassade unter 45 Grad bis zur zulässigen Firsthöhe ansteigt.

³Die zulässige Höhe des Dachfirstes beträgt im Gebiet der geschlossenen Bauweise 7,5 m und im Gebiet der offenen Bauweise 5,0 m gemessen ab oberkant Dachgeschossboden.

⁴Bauliche Eingriffe in die Dachfläche wie insbesondere Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind qualitativ in die Dachfläche zu integrieren.

⁵Aufbauten dürfen eine parallel zum Dach verlaufende Linie von 1,2 m nicht überschreiten.

⁶Die Länge aller baulichen Eingriffe in die Dachfläche darf im ersten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als $\frac{2}{5}$ und im zweiten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{5}$ der Dachlänge auf Bodenhöhe des betreffenden Dachgeschosses betragen.

⁷Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten:

- a. wenn bei bestehenden Bauten das Dachgeschoss ausgebaut wird;
- b. wenn Aufbauten aus technischen Gründen nicht im Dach untergebracht werden können;

- c. wenn eine verbesserte architektonische Gestaltung erreicht werden kann;
- d. für Solaranlagen.

Art. 30 Dachbegrünung

Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind extensiv zu begrünen.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag bei geschlossener Bauweise

In Gebieten der geschlossenen Bauweise entfällt der Mehrlängenzuschlag gemäss Planungs- und Baugesetz.

Art. 32 Grösse der Vorbauten

¹Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen, die in den gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, dürfen einen Drittel der Fassadefläche nicht überschreiten.

²Dienen Vorbauten dem Lärmschutz, kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

Art. 33 Umgebungsgestaltung

¹Im Gebiet der offenen Bauweise dürfen 40 Prozent der nicht zur überbaubaren Grundfläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Die Fläche ist als Garten zu gestalten. Es sollen ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume (gross und mittelgross wachsende Bäume) vorgesehen werden. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.

²Im Gebiet der geschlossenen Bauweise sind die nicht bebaubaren Flächen so weit wie möglich zu begrünen. Parkplätze dürfen nur unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain erstellt werden. Ausnahmsweise sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.

³In allen Zonen sind Gärten gegen die Strasse quartierüblich abzugrenzen.

Art. 34 Ersatzabgabe für Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft pro m² fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.– zu leisten.

Art. 35 Hofzufahrten

Hofzufahrten müssen mindestens eine lichte Breite von 4 m und eine lichte Höhe von 3,5 m haben.

Art. 36 Reklamen

¹Reklamen sind ab 0,25 m² bewilligungspflichtig.

²In den Ortsbildschutzzonen sind parallel zur Fassade angebrachte Reklamen nur in Einzelbuchstaben zulässig.

³Leuchtkörper dürfen maximal 1,5 m über die Dachtraufe ragen.

⁴In Ortsbildschutzzonen sind nur weisse Dachreklamen zulässig.

⁵Beleuchtungsstärken und Leuchtdichten richten sich nach dem Kunstlichtreglement und den Richtlinien zum Plan Lumière.

Art. 37 Reklameanschlagstellen

¹Reklameanschlagstellen sind grundsätzlich frei stehend anzubringen.

²Für das Format F4 sind am gleichen Standort maximal vier Reklameanschlagstellen und für die

Formate F200 und F12 maximal drei Reklameanschlagstellen zulässig. Für grössere Formate ist am gleichen Standort nur eine Reklameanschlagstelle erlaubt.

³In der Ortsbildschutzzone A sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Ausnahmen sind Reklameanschlagstellen an öffentlichen Einrichtungen (insbesondere Bushaltestellen, Cityplan-Ständer, Telecab, WC-Anlagen) und F4-Kulturplakate, sofern der Schutzcharakter der Zone nicht beeinträchtigt wird.

⁴In der Ortsbildschutzzone B sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4 und F200 zulässig, sofern sie den Schutzcharakter der Zonen nicht beeinträchtigen.

⁵In Innenhöfen, Höfen, Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

⁶In der Wohnzone sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Entlang von übergeordneten Verkehrsachsen, auf Quartierplätzen mit zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion und an Bushaltestellen können Reklameanschlagstellen im Format F4 bewilligt werden, ausnahmsweise Reklameanschlagstellen im Format F200, soweit dies mit dem Ortsbildcharakter vereinbar ist. Nicht zulässig sind insbesondere Megaposter und Prismenwender.

⁷In der Wohn- und Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig. Bei guter Eingliederung können Reklameanschlagstellen im Format F24 bewilligt werden.

⁸In der Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in allen Formaten zulässig.

⁹In der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig.

¹⁰In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

¹¹Neue Plakatformate werden für die Beurteilung dem in der Fläche am nächsten kommenden Format zugeordnet.

¹²Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Art. 38 Naturgefahren und Gefahrenzonen

¹Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren und Sturzprozesse zu berücksichtigen. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.

²Im Siedlungsgebiet ist der generalisierte Bereich der Gefahrenzonen im Zonenplan als orientierender Inhalt dargestellt. Die genauere Abgrenzung, Angaben zu einzelnen Gefahrenarten und Gefahrenintensitäten sind in einem separaten Gefahrenplan dargestellt. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen werden für die Beurteilung der Baugesuche berücksichtigt.

Art. 39 Verbotzone Rutsch und Sturz

¹Neubauten sind nicht zulässig.

²Ausnahmsweise sind Neubauten zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass durch geeignete Massnahmen eine Reduktion der Gefahrenstufe gemäss geltenden Richtlinien erfolgen kann, die Neubauten die Gefahrenquellen beseitigen und die Massnahmen umgesetzt werden.

³Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

⁴Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig. Bei Änderungen an Bauten sind Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.

⁵Bei Bauvorhaben sind der Gefahrenplan und die Gefahrenkarten Rutschungen und Hangmuren und Sturzprozesse zu berücksichtigen.

Art. 40 Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz

¹Terrainveränderungen in den Gefahrengebieten gemäss Gefahrenkarte sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.

²Im Bauprojekt ist zu belegen, dass der Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten vor den jeweiligen Gefährdungen durch gravitative Naturgefahren gewährleistet ist und diese Massnahmen umgesetzt werden.

³Bei Änderungen an bestehenden Bauten können Verbesserungen zum Schutz vor gravitativen Naturgefahren verlangt werden.

⁴In den Gefahrengebieten gemäss Gefahrenplan sowie in deren Zuströmbereichen von Oberflächenwasser und von unterirdischem Wasser dürfen gegenüber dem natürlichen Zustand keine zusätzlichen sowie keine gesammelten Wassermengen eingeleitet werden. Falls im Ist-Zustand bereits negative Einflüsse vorliegen, sind Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.

⁵Vorbehalten bleiben weitergehende Massnahmen, falls sich die Gefahrenzonen aufgrund neuer Erkenntnisse als ungenügend erweisen.

Art. 41 Gebotszone Wasser

¹Neubauten, bauliche Veränderungen und Terrainveränderungen sind mit Auflagen zulässig.

²Lichtschächte, Einfahrten, Eingänge und andere Gebäudeöffnungen sind gegen einströmendes Wasser zu sichern.

³In Hanglagen (Geländeneigung grösser als 2 Prozent) dürfen bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,25 m Freibord an den strömungsseitigen Fassaden und bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,15 m Freibord an den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

⁴In ebenem Gelände (Geländeneigung kleiner als 2 Prozent) dürfen bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,05 m Freibord keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

⁵Beim Vierwaldstättersee gilt eine Schutzkote von 435,20 mü.M. Bis zu einer Kote von 434,70 mü.M. müssen fixe Einrichtungen vorhanden sein, die dauerhaft ein Eindringen des Wassers in Gebäudeöffnungen verhindern. Über dieser Kote bis zur Kote 435,20 mü.M. sind mobile Schutzvorrichtungen zulässig (z. B. Dammbalkensystem).

⁶Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁷Mit einem Fachgutachten kann nachgewiesen werden, dass die massgebende Überflutungshöhe kleiner ist als im Gefahrenplan dargestellt.

Art. 42 Hinweiszone Wasser

Das Bauen ist ohne Auflagen zulässig. Es wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen umzusetzen.

Art. 43 Energie

¹Grundeigentümer können zum Anschluss an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen betriebswirtschaftlich vertretbar sind.

²Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen oder die einen erhöhten Gebäudestandard erfüllen.

³In den Bestimmungen im Anhang sind Gebiete bezeichnet, in denen ein erhöhter Gebäudestandard gilt.

⁴Der Stadtrat legt den erhöhten Gebäudestandard in einer Verordnung fest.

Art. 44 Publikumsintensive Einrichtungen

¹Publikumsintensive Einrichtungen müssen sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Langsamverkehr erschlossen sein.

²Die Parkierungen für Motorfahrzeuge sind ab der ersten Minute kostenpflichtig zu bewirtschaften.

³Für die Finanzierung des durch die publikumsintensive Einrichtung zusätzlich notwendigen öffentlichen Verkehrs können die Betreiber zu Beitragszahlungen verpflichtet werden.

Art. 45 Kulturobjekte und Beiträge

¹Der Kanton erfasst, gestützt auf die städtische Vorarbeit, die Kulturobjekte und beschliesst das kantonale Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

²Der Stadtrat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und Beiträge für Mehrleistungen zur Erhaltung und Gestaltung eines Kulturobjektes sprechen.

D. Baumschutz

Art. 46 Erhaltung des Baumbestands

¹Die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich sind ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Boden bewilligungspflichtig. Nicht bewilligungspflichtig sind Pflegemassnahmen am Baum- und Gehölzbestand [sowie die Waldbewirtschaftung](#).

²Die Bewilligung kann erteilt werden:

- a. wenn der in Frage stehende Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort überschritten hat oder sich in einem Zustand befindet, der seinen Weiterbestand als nicht gesichert und daher die Entfernung als geboten erscheinen lässt;
- b. wenn der betreffende Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss;
- c. wenn der betreffende Baum durch seinen Wuchs oder seinen Zustand den Bestand von baulichen Anlagen, fremdes Eigentum oder die körperliche Sicherheit von Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
- d. wenn der betreffende Baum die ordentliche Grundstücksnutzung des Grundeigentümers oder des kappberechtigten Nachbarn übermässig erschwert, insbesondere wenn er bestehende Bauten oder deren Nutzungen übermässig beeinträchtigt oder einen Neubau, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten übermässig erschwert;
- e. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.

³Die Bewilligung kann verweigert werden, wenn es sich um einen quartierbildprägenden Baum handelt, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse steht.

⁴Werden bewilligungspflichtige Bäume beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung ver-

langt werden. Die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Ersatzpflanzung untersteht, unabhängig vom Stammumfang, der Bewilligungspflicht.

⁵Besteht Gefahr, dass als Folge von baulichen Massnahmen ein erhaltenswerter Baumbestand Schaden nimmt, sind Schutzvorkehrungen zu verfügen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 47 Strafbestimmungen

¹Es gelten die Strafbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und des kantonalen Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz.

²Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Art. 46 Abs. 1 werden mit Busse bestraft.

Art. 48 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts

¹Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und die Teilzonenpläne treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Der Zonenplan 1994 (inkl. Änderungen), das BZR 1994 (inkl. Änderungen) sowie folgende Bebauungspläne (inkl. Änderungen)

- B 126 Altstadt / Hochwacht vom 10. März 1988
- B 127 Bramberg / St. Karli vom 19. Januar 1989
- B 128 Bruch / Obergütsch vom 15. Juni 1989
- B 129 Hirschmatt / Neustadt vom 8. Februar 1990
- B 130 Obergrund vom 17. November 1994
- B 131 Sternmatt vom 14. Dezember 1995
- B 132 Tribschen / Bahnhof vom 23. März 2000
- B 133 Halde / Bellerive / Lützel matt vom 27. November 1997
- B 134 Langensand vom 20. März 1997
- B 135 Baselstrasse / Bernstrasse vom 14. Mai 1998
- B 136 Würzenbach vom 17. Dezember 1998
- B 137 Maihof / Ibach vom 1. Juli 1999
- B 138 Wesemlin / Dreilinden vom 3. Juni 2004

gelten bei Genehmigung dieses Reglements und des Zonenplans durch den Regierungsrat als aufgehoben.

Anhang 1:

Zonen- und Dichtebestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4

Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich	Ortsbild- schutzzone	Überbau- ungsziffer	Gebäude- länge m	Vollge- schosse	Fassaden- höhe m	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen	
Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	F H	g / o	Weitere Bestimmungen
Wohn- und Arbeitszone (WA)								
1	WA	A					geschlossen	
2	WA	B					offen	
3	WA	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
4	WA	B					geschlossen	
5	WA	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
6	WA	B				35 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43, Abs. 3
10	WA		0.15			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
11	WA		0.2		3		offen	
12	WA		0.2		4		offen	
13	WA		0.25		3		offen	
14	WA		0.25		3		geschlossen	
15	WA		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
16	WA		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
17	WA		0.25	25	3		offen	
18	WA		0.25		4		offen	
19	WA		0.25	25	4		offen	
20	WA		0.25		5		offen	
21	WA		0.3		2		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
22	WA		0.3	25	3		offen	
23	WA		0.3		4		offen	
24	WA		0.3		4		geschlossen	
25	WA		0.3		5		offen	
26	WA		0.3		5		geschlossen	
27	WA		0.3			21	geschlossen	
28	WA		0.35		4		offen	
29	WA		0.4		3		offen	
30	WA		0.4		5		offen	
31	WA		0.4		5		geschlossen	
32	WA		0.4			21	geschlossen	
33	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
34	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
35	WA		0.5		2		geschlossen	
36	WA		0.5		3		offen	
37	WA		0.5		4		offen	
38	WA		0.5		4		geschlossen	
39	WA		0.5		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
40	WA		0.5		5		geschlossen	
41	WA		0.5			21	offen	
42	WA		0.5			21	geschlossen	
43	WA		0.5			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
44	WA		0.6		3		geschlossen	
45	WA		0.6		4		geschlossen	
46	WA		0.6		5		geschlossen	

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
47	WA		0.6			21	geschlossen	
48	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3 BZR
49	WA		0.6			35 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
50	WA		0.6			45 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Beitragspflicht für allfällige S-Bahn-Station Steghof , Art. 43 Abs. 3
51	WA		0.8		3		offen	
52	WA		0.8			21	geschlossen	Erdgeschoss Feuerwehr Kleinmattstrasse ÜZ = 1.0
53	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
54	WA		1.0			21	geschlossen	
55	WA						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht , siehe Art. 12
56	WA					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
57	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
58	WA		0.8		4		offen	
59	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
60	WA		0.8			21	offen	Firsthöhe max. 21 m
61	WA					21	geschlossen	Art. 25 Abs. 3
Wohnzone (WO)								
101	WO	B					offen	
102	WO	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
103	WO	B					geschlossen	
104	WO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
105	WO	B				24	geschlossen	
106	WO	B					offen	Dichtemass der Neubauten mittels qualifiziertem Verfahren zu bestimmen
110	WO		0.05		1		offen	Gestaltungsplanpflicht, Dichtemass pro Bau-bereich analog Gestaltungs-plan 293
111	WO		0.1		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
112	WO		0.1			21	offen	Gestaltungsplanpflicht
113	WO		0.15		2		offen	
114	WO		0.15		2		geschlossen	
115	WO		0.15	20	2		offen	
116	WO		0.15		3		offen	
117	WO		0.15		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
118	WO		0.15	20	3		offen	
119	WO		0.15	25	3		offen	
120	WO		0.15	35	3		offen	
121	WO		0.15		4		offen	
122	WO		0.15		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
123	WO		0.15	20	4		offen	
124	WO		0.15	40	4		offen	
125	WO		0.15	45	4		offen	
126	WO		0.15		5		offen	Gestaltungsplanpflicht

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
127	WO		0.15	30	5		offen	
128	WO		0.15	40	5		offen	
129	WO		0.15	45	5		offen	
130	WO		0.15			21	offen	
131	WO		0.15	25		21	offen	
132	WO		0.2		2		offen	
133	WO		0.2		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
134	WO		0.2	20	2		offen	
135	WO		0.2	20	2		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
136	WO		0.2		3		offen	
137	WO		0.2		3		geschlossen	
138	WO		0.2	20	3		offen	
139	WO		0.2	25	3		offen	
140	WO		0.2		4		offen	
141	WO		0.2		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
142	WO		0.2	25	4		offen	
143	WO		0.2		5		offen	
144	WO		0.2		5		offen	Gestaltungsplanpflicht
145	WO		0.2			21	offen	
146	WO		0.25		2		geschlossen	
147	WO		0.25		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
148	WO		0.25	20	2		offen	
149	WO		0.25		3		offen	
150	WO		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
151	WO		0.25	20	3		offen	
152	WO		0.25	25	3		offen	
153	WO		0.25	40	3		offen	
154	WO		0.25	50	3		offen	
155	WO		0.25		4		offen	
156	WO		0.25		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
157	WO		0.25		5		offen	
158	WO		0.25		5		geschlossen	
159	WO		0.3		2		offen	
160	WO		0.3		2		geschlossen	
161	WO		0.3		3		offen	
162	WO		0.3		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
163	WO		0.3	25	3		offen	
164	WO		0.3		4		offen	
165	WO		0.3		4		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
166	WO		0.3		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
167	WO		0.3	25	4		offen	
168	WO		0.3	35	4		offen	
169	WO		0.3		5		offen	
170	WO		0.3			21	offen	
171	WO		0.3			21	geschlossen	
172	WO		0.35		4		offen	
173	WO		0.35		5		offen	
174	WO		0.4		2		offen	
175	WO		0.4		3		offen	
176	WO		0.4	25	3		offen	
177	WO		0.4		5		geschlossen	
178	WO		0.4			21	geschlossen	

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
179	WO		0.5		4		geschlossen	
180	WO		0.5			21	geschlossen	
181	WO		0.6			21	geschlossen	
182	WO		0.8			21	geschlossen	
183	WO						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 12
184	WO						offen	siehe Art. 13
185	WO		0.1			21	offen	
186	WO		0.2		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
187	WO		0.3		4		geschlossen	
188	WO		0.3		5		geschlossen	
189	WO				2		geschlossen	Art. 25 Abs. 3
190	WO					21	geschlossen	Art. 25 Abs. 3
Arbeitszone (AR)								
301	AR	B					geschlossen	
302	AR	B					offen	
310	AR				2		geschlossen	
311	AR				4		geschlossen	
312	AR			40	4		offen	
313	AR					15.5	geschlossen	
314	AR					17	geschlossen	
315	AR					21	geschlossen	
316	AR					21	geschlossen	
317	AR					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
318	AR					21	geschlossen	
319	AR				4		geschlossen	
320	AR					21	offen	Gestaltungsplanpflicht, Firsthöhe = max. 21 m
321	AR					21	geschlossen	
Zone für Öffentliche Zwecke (ÖZ), Grünzone (GR), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)								
401	ÖZ	A					geschlossen	
402	ÖZ	B					offen	
403	ÖZ	B					geschlossen	
404	ÖZ						offen	
405	ÖZ						geschlossen	
406	ÖZ						offen	Friedhof
407	ÖZ						geschlossen	Bebauungsplanpflicht
431	GR	B					offen	
432	GR	B					offen	Bauten unter Strassen- niveau zulässig
433	GR						offen	
434	GR						offen	Wiederaufbau des Ensembles bei Zerstörung durch höhere Gewalt ist zulässig
461	SF	B					geschlossen	
462	SF						geschlossen	

Tourismuzone (TO), Zone Allmend (AL)								
501	TO	B					geschlossen	
502	TO	B				40 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3, Baubewilligung für Hochhaus wird erteilt, wenn Grundeigentümer zustimmt, dass der Jesuitenhof unter Denkmalschutz gestellt wird und Sanierung und Erhaltung sichergestellt sind.
503	TO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
504	TO	B					geschlossen	Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3ff. unzulässig
505	TO		0.15		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, publikumsorientierte Nutzung des bestehenden See-Restaurants
521	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
522	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht

Anhang 2:

Tabelle Zweckbestimmung für öffentliche Zwecke gemäss Art. 4 Abs. 4

	Friedhof	Spitäler	Schulen	Kirchen, Kloster	Verwaltungen, Gerichte, öffentliche Unternehmungen	Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten	Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten	Militäranlagen	Grünanlagen	Parkhaus	Trasseesicherung Spange Süd	Studentenwohnungen
01	x											
02		x	x			x			x	x		
03		x				x						
04			x	x								
05			x									
06			x	x	x				x			
07			x		x							
08			x		x		x					
09			x				x					
10			x						x			
11			x	x		x	x					
12			x			x						
13				x								
14				x			x					
15					x							
16				x		x						
17					x		x					
18					x		x		x			
19						x						
20						x	x		x			
21							x					
22							x		x	x		
23							x		x			
24			x		x	x	x	x	x			
25										x		
26											x	
27				x	x		x		x			
28						x						x
29			x				x		x			

Anhang 3:

Tabelle Zweckbestimmung für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 4 Abs. 4

	Familiengärten	Jugendherbergen, Jugendtreffs	Spielplätze	Sport- und Badeanlagen	Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen	Restaurant	Schiessanlagen, Militäranlagen	Golfanlagen, Reitzentrum, andere landschaftsfreundliche Sport- und Freizeitanlagen und nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Segel-/Motorbootshafen	Landschaftspark	Talentförderung	Weitere Nutzungen im Ruderzentrum wie insbesondere Privatschule, welche mit den Schutzziele der Verordnung zum Schutz des Rotsees vereinbar sind.
01				x								
02				x	x							
03			x	x								
04				x	x		x			x		
05	x			x	x							
06			x		x	x				x		
07		x										
08		x	x		x							
09						x		x				
10									x			
11	x		x	x		x				x		
12	x											
13			x	x	x	x	x					
14			x	x	x					x		x
15					x	x					x	

Anhang 4:

Tabelle Zweckbestimmung für Grünzone gemäss Art. 4 Abs. 4

	Parkanlagen, Spielplätze, nutzungs- bezogene Infrastrukturbauten	Freihaltefläche	Langsamverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur
01	x		
02	x	x	
03		x	
04	x		x
05		x	x

Impressum

Stadt Luzern

Mark Bähler, Projektleiter Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Daniel Bernet, Jurist Baudirektion

Kurt Bieder, Baudirektor

Urs Dossenbach, Projektleiter Kommunikation

Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung

Bruno Gsteiger, Projektleiter Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Stefan Herfort, Natur- und Landschaftsschutz, Umweltschutz

Markus Hofmann, Ressortleiter Baugesuche, Städtebau

Deborah Höltschi, Projektleiterin Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Mark Ineichen, Projektmitarbeiter, Stadtentwicklung

Edith Pircher, Assistentin Stadtentwicklung/Städtebau

Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt

Michael Rügsegger, Technischer Sachbearbeiter, Geoinformationszentrum

Gaby Wey, Projektleiterin Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Gestaltung, Fotografie, Druck

Gestaltung: PortmannGrafik, Luzern

Fotografie Titelseite: Stefano Schröter, Luzern

Druck: Brunner Druck AG, Kriens

Luzern, April 2012

Kontakt, Fragen,

Bestellen von Berichten:

Stadt Luzern

Stadtentwicklung

Hirschengraben 17

6002 Luzern

Telefon: 041 208 85 72

Fax: 041 208 85 17

E-Mail: zukunft@stadtluzern.ch

Internet: www.zukunft.stadtluzern.ch