



**Stadt
Luzern**

Baudirektion

**Revision der Bau-
und Zonenordnung**

Öffentliche Auflage

**18. August bis
16. September 2011**



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 kantonale Vorprüfung
- 1.5 Das weitere Vorgehen

2 Die öffentliche Auflage

- 2.1 Das Auflageverfahren
- 2.2 Die Einsprachemöglichkeiten

3 Die Bau- und Zonenordnung (BZO)

- 3.1 Die Ziele des Stadtrates
- 3.2 Die wesentlichen Änderungen
- 3.3 Die Auswirkungen

4 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan

1 Liebe Luzernerinnen, liebe Luzerner



Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für den Stadtteil Luzern kommt in die entscheidende Phase. Vom 18. August bis 16. September 2011 findet die öffentliche Auflage statt. Alle Einwohnerinnen, Einwohner sowie alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Stadt Luzern erhalten diesen Bericht, damit sie die Möglichkeit haben, die Planungsunterlagen zu studieren.

In diesem Bericht finden Sie den bereinigten Entwurf des Bau- und Zonenreglements und den Zonenplan. Sie sind die beiden wichtigsten Dokumente der BZO. Weitere Informationen wie zum Beispiel die Teilzonenpläne, auf denen die Angaben zu den Grundstücken zu finden sind, können Sie im Stadthaus oder im Internet anschauen (siehe Seite 6).

Die BZO hat für die Stadtentwicklung eine zentrale Bedeutung. In ihr werden die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Bauweise für die Grundstücke festgelegt. So ist zum Beispiel festgelegt, wie dicht und wie hoch in den Quartieren gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird und wo auch gearbeitet werden darf. Wie wichtig die BZO ist, zeigen die Medienberichte über neue Standorte von Hochhäusern zum Beispiel im Steghof oder bei der Seeburg, die Diskussionen über das Verhältnis von Wohnungen und Büroflächen in der Innenstadt oder die Einführung einer Tourismuszzone.

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.

Nach der öffentlichen Auflage werden die Einspracheverhandlungen geführt und die BZO wenn nötig angepasst. Vorgesehen ist, dass die Stadtluzerner Stimmbevölkerung an der Urne abschliessend über die BZO entscheiden kann, damit diese voraussichtlich im Frühjahr 2013 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt werden kann.

Wir haben bereits einen spannenden Weg hinter uns. Ich freue mich auf weitere interessante Diskussionen mit Ihnen, damit sich die Stadt Luzern in den nächsten Jahren nachhaltig weiterentwickeln kann.

Freundliche Grüsse

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 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 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

Vor der eigentlichen Revision der BZO hat der Stadtrat unter Mitwirkung der Bevölkerung die Ziele und die grundsätzlichen Gedanken zur Stadtentwicklung erarbeitet. Die Resultate dieser Phase sind in den Dokumenten «Die Stadt Luzern im Jahr 2022» und «Raumentwicklungskonzept 2008» festgehalten. Sie können im Internet unter www.zukunft.stadtluzern.ch heruntergeladen werden. Die Luzernerinnen und Luzerner konnten 2007 und 2008 in zwei Mitwirkungsverfahren zu den beiden Dokumenten Stellung nehmen.

Gestützt auf diese Rückmeldungen wurde der Entwurf der neuen BZO erarbeitet. Er wurde Ende August 2010 fertiggestellt und von Anfang September bis Anfang Dezember 2010 in eine dritte Mitwirkung gegeben. Das Spektrum der Beiträge war sehr breit. Die Stellungnahmen zeigten, dass die Revision im Grundsatz mehrheitlich unterstützt wird und dass mit der Revision die Ziele aus dem Raumentwicklungskonzept und aus der Stadtpolitik grundsätzlich erfüllt werden können. Vor allem die Reduktion der Planungsinstrumente und die Vereinfachung der Vorschriften wurden positiv gewertet. Auch die vorgeschlagene innere Verdichtung, die zu einem moderaten Wachstum sowohl von Wohnraum als auch von Arbeitsflächen beitragen wird, 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 dazu ist nach Ansicht vieler die behutsame Gestaltung des öffentlichen Raums. Es gab auch kritische Äusserungen. Sie betreffen Probleme und Fragestellungen, die die Bevölkerung stark beschäftigen, wie zum Beispiel die Veränderung des Wohnanteils oder die Erhaltung und Gestaltung von Freiflächen. Anträge zu konkreten Einzelanliegen wurden so weit wie möglich persönlich beantwortet.

Die Ergebnisse der übrigen Anträge sind in einem Bericht zur Mitwirkung zum Entwurf der BZO zusammengefasst. Er kann im Internet unter www.zukunft.stadt Luzern.ch heruntergeladen werden.

1.4 Die kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der revidierten BZO und weitere Dokumente wurden dem Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat mit Berichten vom 31. Januar 2011 und vom 4. Juli 2011 zur Gesamtrevision der BZO Stellung genommen. Die Anträge, Empfehlungen und Hinweise des Kantons wurden eingehend beraten, überprüft und je nach Ergebnis in den Planungsinstrumenten berücksichtigt. Die Vorprüfungsberichte liegen im Stadthaus zur Einsichtnahme auf. Sie beurteilen den Entwurf zusammengefasst und sinngemäss als

- eine sorgfältig erarbeitete Revisionsvorlage, bei der die massgebliche Vereinfachung des Nutzungsplans durch die Überführung der bisherigen Bebauungspläne in die Teilzonenpläne und ins Baureglement sowie die Ausrichtung auf die Nachhaltigkeit hervorzuheben sind.
- Die Kapazitätserhöhung wird weitgehend ohne Erweiterung der Bauzonen erreicht (Ausnahme Salzfass und Bahnareal). Durch Analysen der Quartiere können gezielte Nachverdichtungen ermöglicht und bei Schlüsselarealen (wie zum Beispiel Steghof und Bahnhof) punktuelle Verdichtungen definiert werden. Aus kantonaler Sicht ist dieses Vorgehen beispielhaft und entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. In Anbetracht der Bedeutung der Stadt Luzern für den Kanton erachtet das BUWD das Wachstumspotenzial als angemessen und zweckmässig.
- Aus kantonaler Sicht sind die Bestrebungen für die Stärkung des Tourismus in der Stadt Luzern notwendig und zweckmässig. Mit der Tourismuszone soll eine vollständige Umnutzung von Hotelbetrieben durch ertragsreichere Nutzungen eingeschränkt werden. Falls es aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist, kann der Stadtrat ausnahmsweise Wohn- und Arbeitsnutzungen bewilligen. Das Beispiel des Hotels Seeburg wird dabei als vorbildlich erachtet.

Vorbehalte hat der Kanton einzig bei der Umzonung des Urnerhofs. Die Planung für die Spange Nord sieht in diesem Bereich die Zufahrt zum Bypass vor. Aus diesem Grund dürfe der Urnerhof nicht umgezont werden. Zurzeit finden Gespräche mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) statt. Solange die räumlichen Auswirkungen der Spange Nord nicht geklärt sind, hält die Stadt an der Umzonung fest.

1.5 Das weitere Vorgehen

Nach der öffentlichen Auflage der revidierten BZO werden ab Oktober 2011 die Einspracheverhandlungen geführt. Hat die gütliche Erledigung von Einsprachen eine wesentliche Änderung der Planung zur Folge, müssen diese Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt werden.

Anschliessend wird der Stadtrat die revidierte BZO inklusive der allfällig unerledigten Einsprachen dem Grossen Stadtrat zum Beschluss vorlegen. Vorgesehen ist, dass die Stadtluzerner Stimmbürger über die BZO an der Urne entscheiden kann. Wird sie gutgeheissen, kann sie im Frühjahr 2013 dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Stadtrat beabsichtigt, nach deren Inkrafttreten diejenigen Gestaltungspläne aufzuheben, die vollständig realisiert sind. Die betroffenen Areale sollen durch die Bestimmungen der BZO geregelt werden.

2 Die öffentliche Auflage

2.1 Das Auflageverfahren

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) ist festgelegt, wie das Auflageverfahren durchgeführt werden muss, welche Dokumente aufgelegt und wie die Einsprachen behandelt werden müssen. Gemäss Paragraf 61 PBG müssen folgende Unterlagen aufgelegt werden:

- Zonenplan (mit den 14 Teilzonenplänen)
- Bau- und Zonenreglement inklusive Aufhebung von 13 Bebauungsplänen

Gemäss Paragraf 6 des kantonalen Waldgesetzes (WAG) müssen auch die Waldfeststellungspläne aufgelegt werden. Gegen diese drei Bestandteile können Einsprachen gemacht werden. Daneben können weitere Unterlagen eingesehen werden. Sie dienen zur Information. Einsprachen gegen folgende Unterlagen sind nicht möglich:

- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) zur Gesamtrevision der BZO sowie der Vorprüfungsbericht zu ergänzenden Inhalten der BZO
- Bericht des Stadtrates zum Mitwirkungsverfahren zur Revision der BZO vom Juni 2011
- Broschüre des Stadtrates zur Auflage der BZO vom August 2011
- Gefahrenplan mit Darstellung aller Gefahrenarten (Sturz, Rutsch, Wasser) als Interpretation der Gefahrenkarten
- Entwurf Verordnung zum erhöhten Gebäudestandard (Art. 43 Abs. 3 BZR)

Die öffentliche Auflage dauert vom 18. August bis zum 16. September 2011. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Stadthaus bei der Dienstabteilung Stadtentwicklung am Hirschengraben 17 (2. Stock) von Montag bis Freitag, 8 bis 12 und 13.30 bis 17 Uhr eingesehen werden. Täglich stehen von 8 bis 9 Uhr und von 16 bis 17 Uhr Fachleute der Stadtentwicklung für Auskünfte zur Verfügung. Für eine Beratung ausserhalb der Auskunftszeiten kann vorgängig ein Termin vereinbart werden (Tel. 041 208 85 72).

2.2 Die Einsprachemöglichkeiten

Gemäss Paragraf 207 PGB können während der Auflagefrist Einsprachen gegen die 14 Teilzonenpläne und das Bau- und Zonenreglement inklusive die Aufhebung der 13 Bebauungspläne sowie gegen die Waldfeststellungspläne gemacht werden. Da es sich nach Gesetz um zwei Auflageverfahren handelt, müssen die Einsprachen und Äusserungen zum Zonenplan und zum Bau- und Zonenreglement getrennt von jenen zum Waldgesetz eingereicht werden. Die Einsprachen sind bis 16. September 2011 schriftlich und mit begründetem Antrag an den Stadtrat zu richten:

Stadtrat von Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Paragraf 207 PGB. Erforderlich ist, dass ein Einsprecher wegen einer besonders nahen Beziehung zur Sache mehr als die Allgemeinheit berührt ist und dass ein aktuelles Interesse vorliegt. Die beantragte Änderung einer angefochtenen Vorschrift muss einen praktischen Nutzen eintragen. Der Einsprecher hat deshalb darzulegen, inwiefern er durch die angefochtenen Vorschriften in seinem schutzwürdigen Interesse verletzt sein könnte, sofern dieses nicht ohne Weiteres erkennbar ist.

3 Die Bau- und Zonenordnung (BZO)

3.1 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 vier Hauptziele für die Revision der Bau- und Zonenordnung dargelegt. Sie wurden auch vom Grossen Stadtrat gutgeheissen.

Regional denken und lokal handeln

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. Damit die Stadt auch kurzfristig handlungsfähig bleibt, braucht es ein moderates, qualitatives Wachstum. Dabei gilt es vor allem dafür zu sorgen, dass in der Kernstadt Entwicklungsspielräume für wertschöpfungsintensive Betriebe kombiniert mit attraktivem Wohnraum geschaffen werden können.

Nachhaltige Raumentwicklung

Gemäss der Gesamtplanung für die Jahre 2011 bis 2015 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 revidierte BZO je einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Die Beurteilung der Revision der BZO zeigt, dass sich die Neuerungen in der Bau- und Zonenordnung insgesamt eher positiv auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern auswirken. Durch die Änderungen der BZO gegenüber dem Entwurf 2010 ergibt sich insbesondere für das Kriterium «Erreichbarkeit» eine etwas kritischere Beurteilung. Eine Übersicht der Ergebnisse zu den Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt findet sich im Erläuterungsbericht vom August 2010.

Breit abgestützte und anwenderfreundliche BZO

Die 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 orientiert sich an der vorhandenen und wünschbaren Stadtstruktur. Für die Behörden und Bauwilligen muss die BZO klar und einfach in der Anwendung sein, aber auch – wo sinnvoll – Spielräume für rasches und flexibles Handeln bieten.

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 wurden 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. (Entwicklungsschwerpunkt Luzern Süd inklusive Umsetzung Allmend und Masterplan Luzern Nord inklusive Gebiet Seetalplatz).

3.2 Die wesentlichen Änderungen

Vereinfachung des Instrumentariums

Die revidierte BZO besteht im Gegensatz zur alten nur noch aus zwei Komponenten: dem Zonenplan (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne) sowie dem Bau- und Zonenreglement. Die 13 detaillierten Bebauungspläne werden aufgehoben. Die Wohnanteile in den Mischzonen 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 übergeführt. Baulinien werden in den Teilzonenplänen dargestellt. In Zukunft sollen nur noch fallweise Bebauungspläne und Gestaltungspläne erlassen werden.

Einheitliche Dichteregulung

Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen werden die heute 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 0,2 zum Beispiel entspricht in Bezug zur anrechenbaren Grundstücksfläche einer maximal bebaubaren Gebäudegrundfläche von 20 Prozent.

Gegenüber der in Teilgebieten festgelegten Volumenerhaltung schafft diese Ziffer eine klare und transparente Regelung sowie eine grössere Sicherheit bei der Anwendung der BZO. Für die Planenden, Investoren und Bauwilligen ist ersichtlich, was auf einem Grundstück realisiert werden darf. 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.

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

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 wird das Stadtgebiet in verschiedene Nutzungszonen aufgeteilt. Jedes Grundstück wird einer Zone zugeordnet. Mit dieser Grundnutzung werden die Art und das Mass der Nutzung festgelegt. Die Bestimmungen zu den einzelnen 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 angepasst. Neu gibt es nur noch die Begriffe «Arbeitszone» und «Wohn- und Arbeitszone». Die Sonderbauzonen werden entweder durch die neue Tourismuszone, die Wohnzone, die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport-

und Freizeitanlagen oder die Grünzone ersetzt. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten für geeignete Nutzungen dieser Areale.

Tourismuszone: In der BZO von 1994 sind die drei Hotelstandorte Hermitage, Seeburg und Chateau Gütsch einer Sonderzone für Hotels und Restaurants zugeteilt worden. Gestützt auf Eingaben im Mitwirkungsverfahren wurde die Regelung überprüft mit dem Ergebnis, dass nur mit einer massgeschneiderten Tourismuszone verhindert werden kann, dass funktionsfähige Hotelbetriebe an privilegierten Lagen des rechten Seeufers und auf der Gütschhöhe durch ertragsreichere Nutzungen verdrängt werden. Solche Umnutzungen sind wie beim «Tivoli» meist irreversibel. Da die Stadt über keine vergleichbaren Lagen mehr verfügt, sollen diese prägnanten Orte der touristischen und öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die bezeichneten Hotelanlagen prägen in hohem Masse das Image und das Ortsbild von Luzern. Mit ihren publikumsorientierten Nutzungen tragen diese Tourismusbetriebe wesentlich zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums bei. Daher besteht an deren Erhaltung ein grosses Interesse. Die Tourismuszone ermöglicht zudem zur Ergänzung der Hotelbetriebe weitere geeignete Wohn- und Arbeitsnutzungen, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen zur Erhaltung des Hotelbetriebs notwendig sind.

Schutzzonen: Künftig gibt es nur noch zwei statt drei Ortsbildschutzzonen. Die Schutzzonen B und C werden zur Schutzzone B zusammengefasst. Zudem werden neue Schutzzonen geschaffen: eine Friedhofsschutzzone, eine Uferschutzzone sowie archäologische Fundstellen anstelle der bisherigen Archäologieschutzzone.

Gefahrenzonen: Neu wird dem Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren und der Schadensprävention Rechnung getragen. Die Gemeinden sind aufgrund von Paragraph 146 PBG verpflichtet, die Erkenntnisse der Gefahrenkarten im Baubewilligungsverfahren zu beachten. Diese erfassten Gefahrenarten werden im Zonenplan als orientierender Inhalt eingetragen. Sie stützen sich auf die Gefahrenkarten zu Sturz-, Rutsch- und Hochwassergefahren ab, wobei die Wasserkarte von 2005 neuere bauliche Massnahmen wie das Reusswehr noch nicht berücksichtigt. Die spätere Umsetzung der überarbeiteten Gefahrenkarte Wasser wird zusammen mit dem Stadtteil Littau erfolgen.

Das Bau- und Zonenreglement

Das neue Bau- und Zonenreglement will in erster Linie nicht verbieten, sondern an die Verantwortung der Bauherrschaften appellieren und aufzeigen, was aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist. Die angestrebte Vereinfachung und Flexibilisierung soll damit in erster Linie das «Gute» ermöglichen, ohne unnötig einzuengen. Auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts und auf Verweise darauf wurde verzichtet. 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, 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 privaten Raum

Der Stadtrat kann gestützt auf diesen Artikel qualitätssichernde Konkurrenzverfahren verlangen. Neben dem neuen Qualitätsartikel wurden verschiedene Bestimmungen angepasst, die der städtebaulichen Qualitätssicherung dienen. Städtische Qualität wird sowohl durch eine bauliche Dichte wie auch durch eine Nutzungsdurchmischung und urbane Vielfalt geprägt.

Trotz kritischen Meinungsäusserungen im Mitberichtsverfahren wird der bisherige Wohnanteilplan zugunsten eines neuen Arbeits- und Wohnanteils in allen Mischzonen abgelöst. Allerdings wurde der Flächenanteil für das Wohnen gegenüber dem Entwurf erhöht. Gestützt auf das Hochhauskonzept von 2008 und städtebauliche Studien sind neben der Allmend (im Bau) auch am Bundesplatz, Steghof, Pilatusplatz und aufgrund der speziellen örtlichen Verhältnisse bei der Seeburg Hochhäuser vorgesehen. Neben den gezielten Akzenten im Stadtkörper sollen Hochhäuser wie Allmend, Schönbühl, Fluhmühle und Seeburg die heutige Stadtgrenze wie «Stadttore» markieren.

3.3 Die Auswirkungen

Quantitativ

Nach der heute gültigen BZO hat die Stadt Luzern noch eine Reserve für umgerechnet 2000 bis 3000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie für 1000 bis 1500 Arbeitsplätze. Mit der BZO-Revision wird das Fassungsvermögen der Bauzonen massvoll erhöht. Im Stadtteil Luzern entsteht dadurch zusätzlicher Raum für 1300 bis 1800 Einwohnerinnen und Einwohner und für 900 bis 1400 Arbeitsplätze.

Somit ergibt sich im Stadtteil Luzern eine Gesamtreserve für rund 3300 bis 4800 Einwohnerinnen und Einwohner sowie für 1900 bis 2900 Arbeitsplätze. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber heute von rund 5 Prozent bei den Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 3 Prozent bei den Arbeitsplätzen. Im Wesentlichen beschränken sich diese Potenziale auf Schlüsselareale oder Gebiete, die im Zusammenhang mit der Anpassung des Dichtemasses in der Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone verdichtet werden. Die Zonenerweiterung Salzfass hat bezüglich Fassungsvermögen eine geringe Bedeutung, schafft aber einen klaren Siedlungsabschluss.

In den Bauzonen des Stadtteils Littau erhöht sich das Fassungsvermögen aufgrund der im Mai 2009 genehmigten BZO um 2800 bis 3800 Einwohnerinnen und Einwohner und um rund 1100 bis 1900 Arbeitsplätze. Insgesamt besteht somit gesamtstädtisch neu eine Reserve für 6100 bis 8600 Einwohnerinnen und Einwohner (rund 10 Prozent) und für etwa 3000 bis 4800 Arbeitsplätze (rund

Bilanz der Verdichtungsstrategie		
	Einwohnerinnen und Einwohner	Arbeitsplätze
Luzern bestehendes Potenzial nach gültiger BZO	2000–3000	1000–1500
Luzern zusätzliches Potenzial nach neuer BZO	1300–1800	900–1400
Littau Potenzial nach gültiger BZO 2009	2800–3800	1100–1900
Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial (Luzern-Littau)	6100–8600	3000–4800
Prozentuale Zunahme zu heutigem Bestand	rund 10 %	rund 5 %

Flächenstatistik Bauzonen				
Bauzonen gültige BZO	Bezeichnung neue BZO (Auflage)	Fläche in ha gültige BZO	Fläche in ha neue BZO	Veränderung in ha
Wohnzonen	Wohnzone (WO)	431,1	434,6	+ 3,5
Wohn- und Geschäftszonen inkl. AW	Wohn- und Arbeitszone (WA)	114,6	109,8	- 4,8
Industriezonen und Gewerbebezonen	Arbeitszone (AR)	21,7	25,4	+ 3,6
Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	122,0	129,1	+ 7,1
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	105,7	104,6	- 1,2
Grünzonen	Grünzone (GR)	51,3	67,0	+ 15,7
Sonderbauzone 1 (Spez. Nutzungen)	(zu Zone für öffentliche Zwecke)	9,1	0,0	- 9,1
Sonderbauzone 2 (Hotel)	(zu Tourismuszone) und SF	7,2	0,0	- 7,2
Sonderbauzone 3 (Freihaltezone)	(vor allem zu Grünzone)	6,7	0,0	- 6,7
Sonderbauzone 4 (Spange Süd)	(zu Zone für öffentliche Zwecke)	1,7	0,0	- 1,7
Sonderbauzone 5 (Allmend)	Allmendzone (AL)	5,9	5,9	0,0
Sonderbauzone	Tourismuszone (TO)	0,0	6,0	+ 6,0
Total		877,0	882,4	+ 5,2

5 Prozent).

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 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 Voraussetzung für den Bau grösserer zusammenhängender Nutzungseinheiten und sichert eine urbane Vielfalt.
- 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.
- Ein zusammenhängendes Arbeitsgebiet in der Nähe des Bahnhofs schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung von grösseren Dienstleistungsbetrieben, welche direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind.

Verkehr

Die im Rahmen der BZO-Revision geplanten Verdichtungen führen zu zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplätzen, die zusätzlichen Verkehr erzeugen. Da es sich aber um eine moderate Siedlungsentwicklung handelt, wird diese nicht zu einem Zusammenbruch des heutigen, weitgehend stras-

senbasierten Verkehrssystems der Stadt Luzern führen. Die Gründe dafür sind:

- Nicht die gesamte Mobilität, die durch die zusätzlichen Nutzungen erzeugt wird, wird durch den motorisierten Individualverkehr abgedeckt. Sowohl der öffentliche Verkehr als auch der Langsamverkehr können bedeutende Teile des zusätzlichen Mobilitätsaufkommens übernehmen.
- Kritisch für das Verkehrssystem der Stadt Luzern wäre eine bedeutende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs. Eine solche ist in der Innenstadt zumindest zu den Hauptverkehrszeiten aber kaum mehr möglich. Das Verkehrssystem ist «gesättigt», das heisst an seiner Kapazitätsgrenze angelangt.
- Die Stadt Luzern betreibt schon heute ein äusserst effektives Verkehrssystemmanagement. Dazu gehören ein effizientes Parkplatzreglement, ein Parkleitsystem und eine Zufahrtsdosierung zur Innenstadt, die auf dem Grundsatz basiert, dass nur so viel Verkehr in die Innenstadt fliesst, 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.

Dennoch darf nicht übersehen werden, dass in Stadtquartieren, in denen zusätzliche Wohn- und Arbeitsplätze ermöglicht werden, auch der motorisierte Individualverkehr zunehmen wird und dass dies lokal und temporär zu Engpässen im heutigen Verkehrssystem führen kann. Die Behebung dieser Engpässe und die Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr lassen sich nur mit Verkehrsreduktionen realisieren – zum Beispiel durch einen Umfahrungsring um die Innenstadt, wie ihn das Agglomerationsprogramm vorschlägt, oder durch eine Umlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger. Bis diese Verkehrsreduktionen in der Innenstadt realisiert werden können, ist in der Stadt Luzern mit lokalen Verkehrsüberlastungen zu den Hauptverkehrszeiten zu rechnen, wie sie im Bereich der Tribschenstadt schon heute auftreten. Deswegen auf eine moderate Siedlungsentwicklung in der Stadt Luzern zu verzichten, wäre nicht zu verantworten. Lokale Verkehrsüberlastungen können auch dann nicht ausgeschlossen werden, wenn kein Siedlungswachstum mehr stattfindet. Wie der Vergleich mit anderen Städten verschiedenster Grössen im In- und Ausland zeigt, gehören lokale, zeitlich begrenzte Kapazitätsengpässe zum urbanen Raum.

Zusammenfassend kommt der Stadtrat zum Schluss, dass sich, trotz einer moderaten Siedlungsentwicklung nach innen, die Verkehrsproblematik in der Stadt nicht wesentlich verschlechtern wird. Durch die gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen wie etwa den Hochschulen und der Gewerbeschule in Bahnhofsnähe wird jedenfalls ein hoher Anteil der Pendler öffentliche Verkehrsmittel benutzen und damit in regionaler Betrachtung zu einer nachhaltigen Gesamtentwicklung beitragen.

4 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan

Wie bereits im Kapitel 2 erwähnt, müssen von Gesetzes wegen die neuen Planungsmittel für die Revision der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt werden. Nachfolgend sind das Bau- und Zonenreglement (ab Seite 13) sowie der verkleinerte Zonenplan (Seiten 18 und 19) abgedruckt.

Die Teilzonenpläne mit vollständigem Planinhalt, die Waldfeststellungspläne sowie die weiteren Unterlagen können im Stadthaus zu den angegebenen Öffnungszeiten bei der Dienstabteilung Stadtentwicklung (siehe Seite 6) oder im Internet (www.zukunft.stadt Luzern.ch) eingesehen werden.

Bau- und Zonenreglement

Exemplar für die öffentliche Auflage

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, Materialisierung 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 Verbotzone Rutsch und Sturz
- 14 Gebots- und Hinweiszonen Rutsch und Sturz
- 15 Gebotszone Wasser
- 16 Hinweiszonen Wasser
- 17 Schutzzonen:
 - Ortsbildschutzzone A
 - Ortsbildschutzzone B
 - Friedhofsschutzzone
 - Naturschutzzone

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

⁵Die Legende zu den Teilzonenplänen legt die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärm- und Schwingungs-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 zentral gelegenen Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 316 und 317 sind Dienstleistungsunternehmen, Schulen und Verkaufsflächen, die nicht als publikumsintensive Anlagen gelten, zulässig.

³In der Arbeitszone mit den Ordnungsnummern 311 bis 314 und 318 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.

Art. 10 Tourismuszone (TO)

¹Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

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

³Der Stadtrat kann ausnahmsweise Wohn- und Arbeitsnutzungen bewilligen, soweit sie den Tourismuszweck sichern.

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 2500 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 Fahrtschlüssel 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 maximal 21 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das neue Breitensportgebäude eine Fassadenhöhe von maximal 24 m (exklusive technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Fassadenhöhe von maximal 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen werden mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

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

¹In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 sind die Geschosse gemäss Zonenplan zulässig.

²In der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind die Geschosshöhe oder die Dachrandhöhe in m. ü. M. gemäss Zonenplan zulässig.

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 1/2 und bei den übrigen Bauten auf 1/5 des darunterliegenden Vollgeschosses. Sie sind samt allfälliger Dachvorsprünge von den 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 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 (max. Gebäudegrundfläche 433 m²) und B (max. Gebäudegrundfläche 284 m²) nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

²Der maximal zulässige Dachrand 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 der bestehende Wohnraum in seinem Ausmass zu erhalten. Vorbehalten bleibt ein höherer Wohnanteil gemäss Abs. 5.

⁵In Wohn- und Arbeitszonen ist im Minimum die Fläche im Ausmass von zwei Vollgeschossen und des Dach- oder Attikageschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche im Ausmass von zwei Vollgeschossen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Für Bauten unter vier Vollgeschossen sind keine Anteile einzuhalten.

⁶Gäste-, Angestellten- und Nebenräume in Hotels, Räume für Kinderbetreuung, Altersbetreuung, Spitex und dergleichen werden dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet.

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 Betriebes 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.

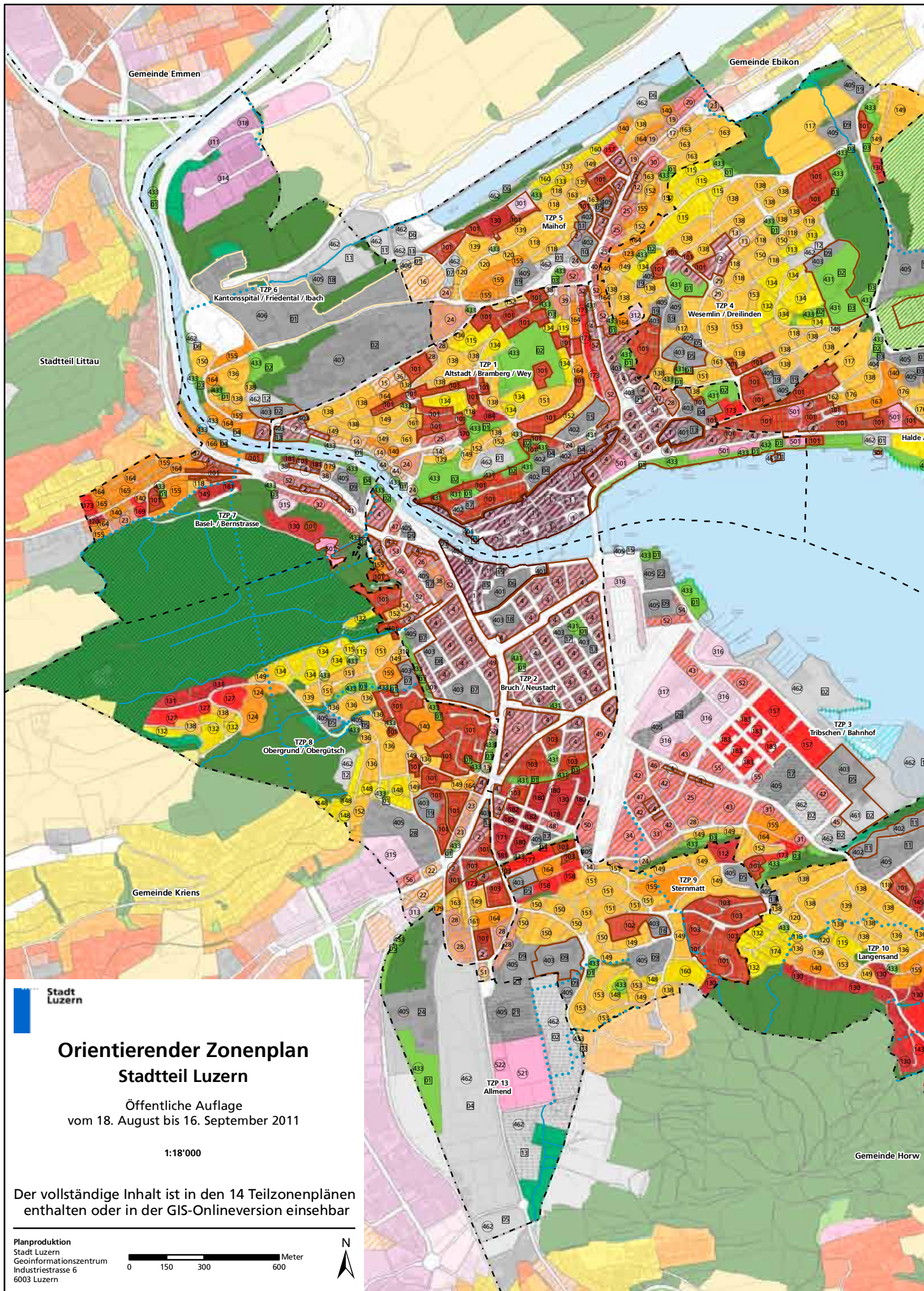
²Bei wichtigen Bauvorhaben kann eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauortes verlangt werden. Diese soll Aufschluss geben über das Verhältnis des Bauvorhabens zu seiner Umgebung.

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 qualitätsvolles Bauprojekt vorliegt.

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



Gemeinde Emmen

Gemeinde Ebikon

TZP 6
Kantonsspital / Friedental / Ibach

Stadtteil Littau

TZP 5
Maihof

TZP 4
Wesemlin / Dreilinden

TZP 1
Altstadt / Bramberg / Wey

Halde

TZP 7
Basel- / Bernstrasse

TZP 2
Bruch / Neustadt

TZP 3
Tribtschen / Bahnhof

TZP 8
Obergrund / Obergütsch

TZP 9
Sternmatt

TZP 10
Langensand

Gemeinde Kriens

TZP 13
Allmend

Gemeinde Horw



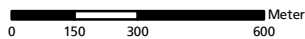
Orientierender Zonenplan Stadtteil Luzern

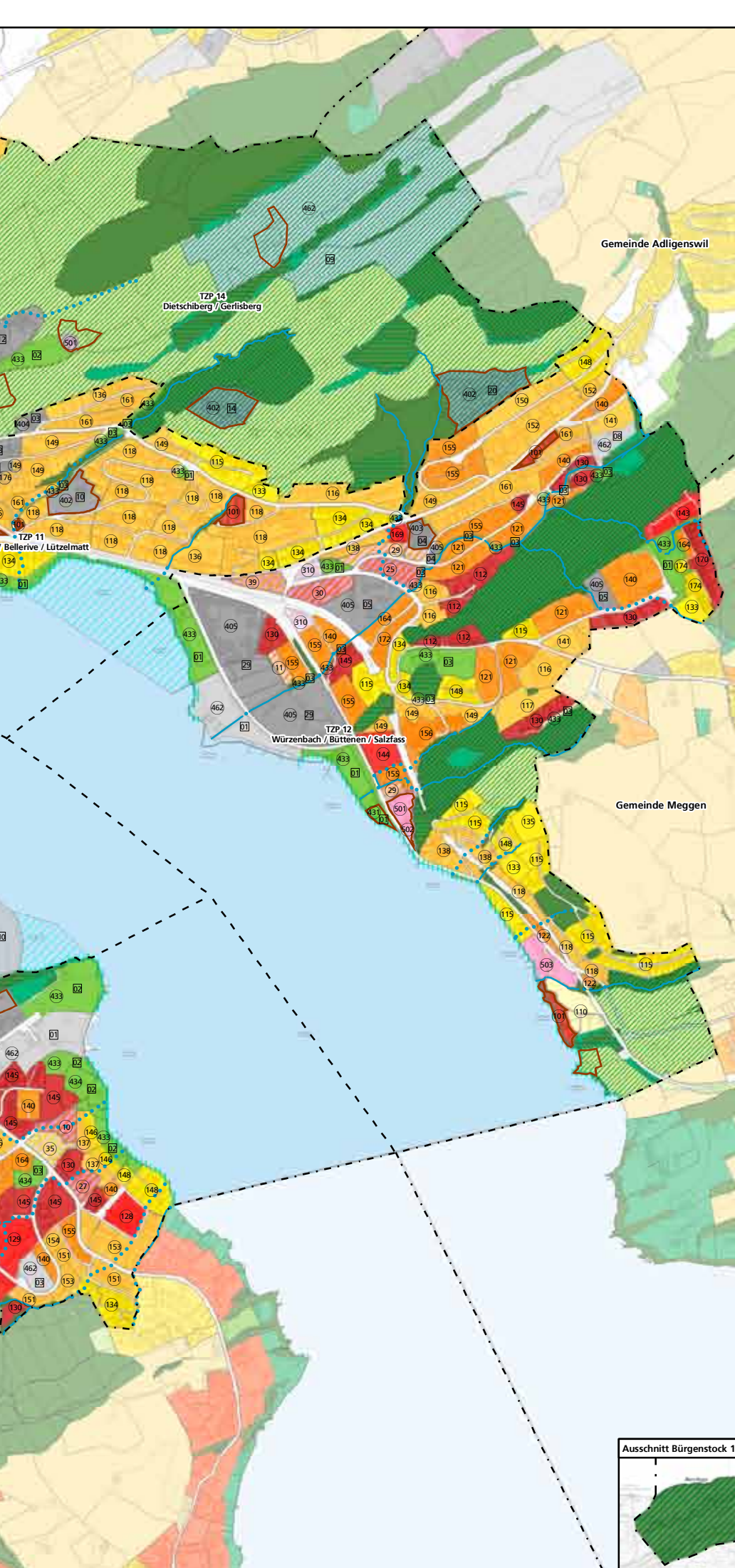
Öffentliche Auflage
vom 18. August bis 16. September 2011

1:18'000

Der vollständige Inhalt ist in den 14 Teilzonenplänen
enthalten oder in der GIS-Onlineversion einsehbar

Planproduktion
Stadt Luzern
Geoinformationszentrum
Industriestrasse 6
6003 Luzern





Empfindlichkeitsstufen			
I	II	III	IV

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 beziehungsweise 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 den Erhalt 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 Materialisierung und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen. Es sind Fenster aus Holz oder aus Holz und Metall 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 2000 m² und in den übrigen Zonen 4000 m².

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

³Es kann ein Bonus von maximal 10 Prozent auf die gemäss Überbauungsziffer maximal zulässige überbaubare Grundfläche 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.

²Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.

³Die Erdgeschossbaulinie legt die Lage des ersten Vollgeschosses und allfälliger über das Terrain ragender Untergeschosse fest.

⁴Bei der Baulinie dürfen vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen bis höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen.

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

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

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

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

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

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

C. Bauvorschriften

Art. 26 Maximale Fassaden- und Firsthöhe

¹Die maximale Fassadenhöhe beträgt 21,0 m, die maximale Firsthöhe 27,0 m, gemessen an jedem Punkt der Fassade.

²Es dürfen maximal sechs Vollgeschosse gebaut werden.

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

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 Rahmen dieses Verfahrens ist die genaue Lage und Dimensionierung zu bestimmen.

³Im übrigen Baugebiet sind Hochhäuser über eine 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 Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen das gewachsene oder tiefergelegte Terrain nicht überragen.

Art. 29 Dachgeschosse (Schrägdachbauten)

¹Bei Schrägdachbauten haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie 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 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 2/5 und im zweiten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als 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 ein 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 überbaubaren 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 und auf Quartierplätzen mit zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion und 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 entsprechend 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 entsprechendem 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 m ü. M. Bis zu einer Kote von 434,70 m ü. M. müssen fixe Einrichtungen vorhanden sein, die dauerhaft ein Eindringen des Wassers in Gebäudeöffnungen verhindern. Über dieser Kote bis zur Kote 435,20 m ü. 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 Abstellplätze 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 Baumbestandes

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.

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 Baumbestandes 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 eine Neuüberbauung oder 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 Erhalt im öffentlichen Interesse steht.

⁴Werden bewilligungspflichtige Bäume beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt 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 BZR Baumschutz 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 Tribtschen / 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 mit der Genehmigung dieses Reglements und des Zonenplans durch den Regierungsrat als aufgehoben.

Anhang 1:

Zonen- und Dichtebestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4 BZR

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
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 BZR
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 BZR
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	
47	WA		0.6			21	geschlossen	

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
48	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3 BZR
49	WA		0.6			35	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht (Hochhaus) Art. 43 Abs. 3 BZR
50	WA		0.6			45	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht (Hochhaus), Art. 43 Abs. 3 BZR
51	WA		0.8		3		offen	
52	WA		0.8			21	geschlossen	
53	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
54	WA		1.0			21	geschlossen	
55	WA						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, siehe Art. 12 BZR
56	WA					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
Wohnzone (WO)								
101	WO	B					offen	
102	WO	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
103	WO	B					geschlossen	
104	WO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
110	WO		0.05		1		offen	Gestaltungsplanpflicht
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
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 BZR
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	

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmung
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 BZR
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	
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, siehe Art. 12 BZR
184	WO						offen	siehe Art. 13 BZR

Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
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 BZR
318	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	Friedhof					offen	
407	ÖZ						geschlossen	Bebauungsplanpflicht
431	GR	B					offen	
432	GR	B					offen	Bauten unter Strassen- niveau zulässig
433	GR						offen	
434	GR						offen	Besitzstand und angemessene Erweiterung zulässig
461	SF	B					geschlossen	
462	SF						geschlossen	
Tourismuszone (TO), Allmendzone (AL)								
501	TO	B					geschlossen	
502	TO	B				45	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht (Hochhaus), Art. 43 Abs. 3 BZR
503	TO	0.15			4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
521	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
522	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht

Anhang 2:

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

	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 BZR

	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
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			

Anhang 4:

Tabelle Zweckbestimmung für Grünzone gemäss Art. 4 Abs. 4 BZR

	Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Freiheitsfläche	Langsamverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur
01	x		
02	x	x	
03		x	
04	x		x
05		x	x

Impressum

Stadt Luzern

Daniel Bernet, Jurist Baudirektion

Kurt Bieder, Baudirektor

Felix Buser, Bereichsleiter Siedlungsentwässerung, Tiefbauamt

Urs Dossenbach, Projektleiter Kommunikation

Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung

Sarah Grossenbacher, Projektmitarbeiterin Stadtentwicklung

Bruno Gsteiger, Projektleiter Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Bernhard Gut, Energiebeauftragter, Umweltschutz

Stefan Herfort, Projektleiter Natur- und Landschaftsschutz

Markus Hofmann, Ressortleiter Baugesuche, Städtebau

Mark Ineichen, Leiter Raumentwicklung, Stadtentwicklung

Roland Koch, Bereichsleiter Verkehrsplanung, Tiefbauamt

Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt

Michael Rügsegger, Technischer Sachbearbeiter, Geoinformationszentrum

Gregor Schmid, Leiter Umweltschutz

Peter Schmidli, Nachhaltige Entwicklung, Umweltschutz

Ursula Stämmer-Horst, Direktorin Umwelt, Verkehr und Sicherheit

Gestaltung, Fotografie, Druck

Gestaltung: PortmannGrafik, Luzern

Fotografie Titelseite: Stefano Schröter, Luzern

Druck: Brunner AG Druck und Medien, Kriens

Luzern, August 2011

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

