



**Stadt  
Luzern**  
Stadtrat

## **Antwort**

auf die

## **Interpellation Nr. 52 2012/2016**

von Jules Gut namens der GLP-Fraktion  
vom 21. März 2013  
(StB 635 vom 28. August 2013)

### **Baurechtliche Anforderungen Zwischennutzungen**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Einleitende Bemerkungen:

Zwischennutzungen von leer stehenden Gebäuden und Räumen sind in der Stadt Luzern erwünscht. Sie sind Bestandteil einer lebendigen Stadtentwicklung und der Stadtrat will Zwischennutzungen fördern. Am 4. Mai 2011 hat der Stadtrat dazu Leitsätze verabschiedet und auch den Auftrag erteilt, mögliche Standorte für die Kreativwirtschaft zu evaluieren. Erste konkrete Umsetzung daraus ist das Projekt Neubad. Weiter wurde in der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern eine Bestimmung aufgenommen, wonach befristete Zwischennutzungen in allen Zonen zulässig sind (Art. 4 Abs. 5 BZR 2011).

Diesem grundsätzlichen Bekenntnis zu Zwischennutzungen steht die Rolle des Stadtrates als rechtsanwendende Behörde in einem Baubewilligungsverfahren gegenüber. Hier ist der Stadtrat verpflichtet, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen und auch durchzusetzen. Dabei hat er die Interessen aller (Gesuchsteller, direkte Anwohner, Öffentlichkeit usw.) angemessen zu berücksichtigen. Wo ein Ermessensspielraum besteht oder eine Ausnahme explizit möglich ist, hat der Stadtrat diesen Spielraum bereits in der Vergangenheit genutzt und wird dies auch in Zukunft tun.

*Zu 1.:*

*Ist es denkbar, dass der Stadtrat bereit wäre, für Zwischennutzungsprojekte betreffend die baurechtlichen Anforderungen Kompromisse zu machen, um die Realisierungschancen für alternative Nutzungskonzepte zu verbessern.*

Wie bereits einleitend erwähnt, ist der Stadtrat als rechtsanwendende Behörde im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens verpflichtet, die baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen und auch durchzusetzen. Die Ausnutzung des Ermessensspielraums muss immer auch in angemessener Berücksichtigung anderer öffentlicher oder privater Interessen erfolgen. Kriterium ist hierzu auch die Thematik der baurechtlichen Bestimmung. Sind Ausnahmen, z. B. in Bezug auf die Ausnutzung, Grenzabstände usw., bei einer klar befristeten Zwischennutzung wohl unproblematisch, stellt sich die Sache bei Fragen zu Immissionen, Parkplatzpflicht usw.

bereits nicht mehr ganz eindeutig dar. Keine Kompromisse eingehen wird der Stadtrat bezüglich Personensicherheit (siehe auch Antwort zu 3.).

*Zu 2.:*

*Was sind die rechtlichen Möglichkeiten für die Erleichterung bei den Anforderungen an das behindertengerechte Bauen (SIA Norm 500 bzw. § 157 PBG und § 52 PBV)? Besteht die Chance, dass befristete Nutzungen von den Auflagen – zumindest teilweise – entbunden werden können? Wir unterstützen die generellen Anforderungen des behindertengerechten Zugangs öffentlicher Gebäude. Doch fragen wir uns, ob die konsequente Durchsetzung bei einer zeitlich befristeten Zwischennutzung richtig ist?*

Grundlagen für die Beurteilung zum behindertengerechten Bauen bilden die gesetzlichen Vorgaben des Kantons Luzern und das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG). Das BehiG gilt für alle baubewilligungspflichtigen öffentlichen Bauten und Anlagen und die Verordnung definiert den Begriff Bauten und Ablagen als sowohl auf die Dauer angelegte wie auch befristete Räumlichkeiten und Einrichtungen. Insbesondere bei bestehenden Bauten ist die Verhältnismässigkeit der verlangten Massnahmen aber zu berücksichtigen. Das BehiG definiert diese Grenze bei 5 % des Gebäudeversicherungswertes bzw. des Neuwertes einer Anlage oder 20 % der Erneuerungskosten.

Im Kanton Luzern hat der Gesetzgeber die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen als Vernehmlassungsstelle eingesetzt. Die Beratungsstelle beurteilt Gesuche mit befristeter Nutzung mit grosser Sorgfalt und trägt den Ansprüchen der Gesuchstellenden, soweit es die gesetzlichen Vorgaben zulassen, Rechnung. Hier ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme wichtig, um massgeschneiderte Lösungen zu finden.

*Zu 3.:*

*Müssen die kantonalen Anforderungen an den Brandschutz zwingend vollumfänglich umgesetzt werden oder gibt es für zeitlich begrenzte Zwischennutzungen allenfalls Spielräume für die Bewilligungserteilung auf kommunaler Ebene?*

Gemäss Gesetz über den Feuerschutz des Kantons Luzern ist für Bauten mit Räumen mit grosser Personenbelegung (mehr als 100 Personen) die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern Bewilligungsinstanz für die feuerpolizeiliche Bewilligung. Sind keine Räume mit mehr als 100 Personen belegt, ist die Stadt resp. Gemeinde Bewilligungsinstanz, die Gebäudeversicherung gibt in diesem Fall lediglich eine feuerpolizeiliche Stellungnahme zuhanden der Stadt bzw. Gemeinde ab.

Grundlage für die Beurteilung sind die schweizerischen Brandschutzvorschriften. Die Brandschutznorm besagt, dass bestehende Bauten und Anlagen verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen sind, wenn wesentliche bauliche oder betriebliche Verände-

rungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden und oder die Gefahr für Personen besonders gross ist.

Wie diese Ausführungen belegen, besteht auch beim Thema Brandschutz im Zusammenhang mit Zwischennutzungen ein gewisser Ermessenspielraum. Im Schadenfall stehen dabei aber Menschenleben im Fokus. Ein Brand ist ein unmittelbares Ereignis und unabhängig davon, ob eine Nutzung 10 Jahre dauert oder auch nur einen Tag. Sowohl die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern wie auch die Feuerpolizei der Stadt Luzern wenden ihren Ermessenspielraum soweit wie möglich an. Geht es dabei um Fragen des Sachschutzes, wird die Verhältnismässigkeit grosszügig ausgelegt, bei Fragen des Personenschutzes ist kein Spielraum vorhanden. Der Stadtrat steht bei der Beurteilung des Brandschutzes hinter den Stellungnahmen der Fachleute der Gebäudeversicherung bzw. der Feuerpolizei.

Zu 4.:

*Wäre der Stadtrat bereit, ein Modell der „gestaffelten Bewilligung“ für die Zwischennutzungen zu prüfen? In der Praxis würde dies bedeuten, dass der Betriebsbeginn mit einfachen Auflagen möglich wäre, jedoch gekoppelt an die Betriebsdauer und Nutzungsintensität weitere Auflagen nach und nach in Kraft gesetzt bzw. baulich umgesetzt werden müssten.*

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern kennt keine gestaffelte Baubewilligung. Die Einreichung eines Gesuchs bedingt einen klar definierten Rahmen. Nur so ist die Prüfung auf die gesetzlichen Bestimmungen, die Wahrung des rechtlichen Gehörs der Anwohner, ein klarer Entscheid und schlussendlich auch die Kontrolle der Auflagen vor Ort möglich. So könnte bei einer gestaffelten Bewilligung z. B. die erste Ausbautappe nicht erfolgen, weil eine Beschwerde gegen die maximale Ausbauvariante vorliegt. Insofern macht eine gestaffelte Baubewilligung oder ein gestaffeltes Bewilligungsverfahren auch für den Gesuchsteller keinen Sinn.

Stadtrat von Luzern

