



## **Antwort**

auf die

## **Interpellation**

### **Nr. 348 2010/2012**

von Marcel Budmiger und Nico van der Heiden  
namens der SP/JUSO-Fraktion sowie Christian  
Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion  
vom 25. Juli 2012  
(StB 904 vom 26. September 2012)

### **Wer profitiert von der neuen BZO?**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Planerische Massnahmen haben einen direkten Zusammenhang zur Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes. Die Nutzungsplanung muss diese Zuteilung grundeigentümergebunden und parzellenscharf vornehmen. Mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurden die konkrete oder beabsichtigte Nutzung und die bauliche Dichte in verschiedenen Gebieten überprüft und angepasst. Dabei ist die Betrachtung auf zusammenhängende Gebiete und weniger auf die Einzelparzelle ausgerichtet. Die haushälterische Bodennutzung und die innere Verdichtung sind im Stadtteil Luzern die massgebliche Wachstumsmöglichkeit, um zusätzliche Wohn- und Arbeitsflächen zu ermöglichen. Daher ist qualitätsvolle Verdichtung wo immer möglich und vertretbar vorzusehen.

Die vier gestellten Fragen können teils nur in allgemeiner Form beantwortet werden, da aufgrund der grossen Datenlage von über 7'100 Liegenschaften im Stadtteil Luzern eine parzellenweise Untersuchung, insbesondere für die Fragen 2 und 3, den zeitlichen Rahmen sprengen würde.

Der Stadtrat nimmt zu den vier gestellten Fragen wie folgt Stellung:

*Zu 1.:*

*In welchen Gebieten die bisherige Geschosszahl, die überbaubare Fläche oder auf andere Art die Ausnützung erhöht wurde.*

Diese Fragestellung war ein zentrales Anliegen der Planungsphase II, in welcher das räumliche Entwicklungskonzept (REK 2008) erarbeitet und vom Grosse Stadtrat zur Kenntnis genommen wurde (B+A 48/2008 vom 10. Dezember 2008: „Bau- und Zonenordnung Phase II“). Darin ist festgelegt, in welchen Gebieten die Substanzerhaltung, die Erneuerung oder die Verdichtung vorzusehen sind. Gebiete mit Substanzerhaltung liegen grossteils in der Ortsbildschutzzone (Altstadt, Neustadt usw.), Gebiete mit Schwerpunkt Erneuerung gelten als strukturerhaltende Gebiete (homogene Wohngebiete und bereits dichte Gebiete) und zuletzt wurden übrige Gebiete mit Verdichtungspotenzial (heterogene Quartiere) bezeichnet. Für einzelne Bereiche mit Verdichtungspotenzial wurden zudem Verdichtungsstudien erstellt. Mit diesen und weiteren Grundlagen konnte der Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung erarbeitet

werden, wobei nur noch die Überbauungsziffer (ÜZ) als Dichtemass gewählt wurde. Der Unterschied zu anderen Dichtemassen besteht darin, dass die Überbauungsziffer das Verhältnis des bebauten zum unbebauten Parzellenteil und damit die „Körnung“ oder die Siedlungsstruktur regelt. Erst zusammen mit der zulässigen Vollgeschosszahl oder Fassadenhöhe resultieren das Bauvolumen und die eigentliche Dichte. Aufgrund der Mitwirkung zum Entwurf der BZO 2010 und der zahlreichen Einsprachen zu Dichtefragen wurden an verschiedenen Orten Anpassungen vorgenommen. In zwei Gebieten wurde die Geschosszahl gegenüber der 1. Auflage reduziert und im Gegenzug die ÜZ leicht erhöht (Gebiete mit privatrechtlichen Höhenbeschränkungen). Meist wurde aufgrund einer Detailüberprüfung die Baudichte aufgrund der Eingaben oder Einsprachen angehoben, in erster Priorität durch eine Erhöhung der Geschosszahl oder bei bestehenden grossen Gebäudegrundflächen durch Anhebung der ÜZ. Darunter sind auch Siedlungen und Liegenschaften von Wohnbaugenossenschaften (Libellenstrasse, Maihofhalde, Weinberglistrasse). Im Falle von Sanierungen können die Genossenschaften so Mehrvolumen für zeitgemässe Wohnungen oder zusätzliche Wohnungen errichten.

*Zu 2.:*

*Bei welchen Einzelgrundstücken und Gruppen von Grundstücken die Ausnützung um mehr als 10 % erhöht wurde.*

Diese Frage kann wegen einer fehlenden Vergleichbarkeit nicht detailliert beantwortet werden. In der rechtsgültigen BZO sind die Dichten in den 13 Bebauungsplänen festgelegt. Die Bebauungspläne weisen rund 6 verschiedene Dichteregelungsarten auf, wobei bei drei Zonentypen keine direkte Dichte vorliegt (Ortsbildschutzzone: keine Dichte; Baubereiche: keine Dichte; Volumenerhaltung: Dichte muss im Einzelfall ermittelt werden). Die Bereiche mit klassischen Dichtemassen weisen meist eine Ausnützungsziffer auf, welche mit der Dichteregelung in der neuen BZO nicht direkt verglichen werden kann.

Auskünfte an Grundeigentümer betreffend zulässige Baudichte müssen aufgrund der rechtsgültigen Bebauungspläne und der neuen Teilzonenpläne fallweise ermittelt oder bei einer Volumenerhaltungszone zuerst errechnet werden. Wie gross der Unterschied zwischen dem altrechtlich zulässigen Volumen und der neuen ÜZ-Vorgabe ausfällt, ist mit den Vergleichszahlen nicht direkt ersichtlich. Da die Überbauungsziffer im Gegensatz zur Ausnützungsziffer keine vollständige Dichteaussage zulässt (ÜZ = Erdgeschossgrundriss; AZ = alle anrechenbaren Geschossflächen), müssten alle Parzellen der neuen BZO zur Vergleichbarkeit mit dem Bebauungsplan umgerechnet werden. Die nachzuweisende Erhöhung um 10 % ist gering und liegt bei den notwendigen Vergleichsberechnungen teils im Unschärfbereich, da unterschiedliche Ziffern gemäss Planungs- und Baugesetz nicht immer dieselben Nutzflächen umfassen.

*Zu 3.:*

*Welche Wertsteigerung die Grundeigentümer durch die Änderung in der BZO erhalten haben.*

Bodenpreise und Liegenschaftswerte ändern auch ohne BZO-Revision. Ob eine Zunahme der Baudichte um 10 % auch einen entsprechenden Mehrwert ergibt, kann infolge fehlender Transparenz bei Liegenschaftsverkäufen kaum belegt werden. Der Marktwert in weniger dichten Gebieten mit hoher Attraktivität kann durchaus höher sein als in dichten, weniger attraktiven Baugebieten. Von einzelnen Einsprechern wird umgekehrt eine Wertverminderung vorgebracht, wenn zum Beispiel auf den Nachbarparzellen höhere Häuser erstellt werden dürfen. Da die Entschädigungspflicht auch bei einer Abzonung nur sehr selten oder höchstens bei einer materiellen Enteignung zum Tragen kommt, kann eine aus Gesamtsicht sinnvolle Nachverdichtung und allfällige Wertsteigerung nicht automatisch zu einer Mehrwertabschöpfung führen. Ohne gesetzliche Grundlage auf Bundes- oder kantonaler Ebene stellt sich die Frage einer allfälligen Mehrwertabschöpfung ohnehin nicht.

*Zu 4.:*

*Ob und wenn ja, welche Auflagen bzw. anderen Kompensationsmassnahmen vorgesehen sind.*

Bei Parzellen, welche eine markante Wertsteigerung erfahren, sind folgende Auflagen mit der Bau- und Zonenordnung (Anhang 1 BZR) verbindlich festgelegt:

- a. Bei allen vier Hochhausstandorten (Steghof, Bundesplatz, Pilatusplatz und Seeburg). Diese Standorte sind nach Art. 43 Abs. 3 BZR bezeichnet und müssen gemäss dem SIA-Energiepfad einen erhöhten Gebäudestandard nachweisen (vergleichbar mit 2000-Watt-Siedlung).
- b. Bei allen Zonenänderungen mit einer vollständigen Nutzungsänderung (neue Bauzone Salzfass: Wohnzone; neue Bauzone Rösslimatt: Arbeitszone; Urnerhof: Umzonung Wohn- und Arbeitszone; Umzonung ewl-Areal: Wohn- und Arbeitszone; Umzonung Bernstrasse: Wohnzone). Diese Zonenbereiche sind nach Art. 43 Abs. 3 BZR bezeichnet und müssen gemäss dem SIA-Energiepfad einen erhöhten Gebäudestandard nachweisen (vergleichbar mit 2000-Watt-Siedlung).
- c. Spezielle, situative Auflagen beim Hochhausstandort Steghof und Hochhaus Seeburg. Steghof: Beitragspflicht für allfällige S-Bahn-Station Steghof. Seeburg: Baubewilligung für Hochhaus wird erteilt, wenn Grundeigentümer zustimmt, dass der Jesuitenhof unter Denkmalschutz gestellt wird und Sanierung sowie Erhaltung sichergestellt sind.

### **Zusammenfassung**

Mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurde ein einfacheres und transparenteres Regelwerk geschaffen. Die Überbauungsziffer als einziges Dichtemass löst bisher unterschiedliche Dichtevorgaben ab. Insbesondere die Volumenerhaltung mit der umständlichen

Ermittlung der massgebenden Ziffer wird aufgehoben. 54 % der Wohnzonen sind in der alten BZO der Volumenerhaltung zugeteilt. Seit 1994 wurden bei Bauabsichten rund 300 aufwendige Volumenauskünfte erteilt. Somit sollten mit der neuen BZO und einem aktuellen Planungswerk alle bauwilligen Eigentümer profitieren. Verschiedene Bauabsichten mit Wohn- und Arbeitsnutzungen können erst nach Inkrafttreten der neuen BZO bzw. nach Aufhebung der alten BZO realisiert werden.

Stadtrat von Luzern

