



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation

Nr. 338 2010/2012

von Nico van der Heiden und Marcel Budmiger
namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 11. Juni 2012

(StB 902 vom 26. September 2012)

Transparenz bei der BZO-Revision: Wohnanteilplan

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Wohnanteilplan, welcher 1994 erstmals eingeführt wurde, hat sich teils als etwas unflexibel erwiesen. Insbesondere die gebietsweise Differenzierung der Wohnanteilzonen 2 und 3 ist im Einzelfall nicht immer nachvollziehbar. Bereits mit den Vorarbeiten und dem Entwurf der Bau- und Zonenordnung wurde daher eine neue Grundregel für eine urbane Durchmischung mit Wohn- und zugleich Arbeitsanteil vorgeschlagen. Aufgrund der Mitwirkungs- und Einspracheverfahren wurde der Artikel 14 entsprechend überarbeitet. Hauptvorteil der neuen Bestimmung ist, dass neben dem weiterhin prioritären Wohn- auch ein minimaler Gewerbeanteil vorgesehen ist, wobei die Nutzungsanordnung innerhalb des Gebäudevolumens frei gewählt werden kann. Der Grossteil der Mischzonen mit bisherigen Wohnanteilzonen 2 und 3 liegt in der Kernstadt und somit auch in der Ortsbildschutzzone. Weiter ist zu beachten, dass die Anteilsregelung wie bisher nur bei Neubauten, neubauähnlichen Umbauten sowie Nutzungsänderungen anzuwenden ist. Sanierungsvorhaben ohne Nutzungsänderung sind weiterhin möglich, ohne dass die Nutzungsanteile nachzuweisen respektive einzuhalten sind. Die Nutzungsanteile ändern in diesem Fall nicht (Bestandesgarantie).

Die Fragen 1 bis 6 können aufgrund fehlender Daten nicht mit dem geforderten Detaillierungsgrad, sondern nur in allgemeiner Form beantwortet werden. Die für die Fragen 1 bis 5 zu ermittelnden Anteile in m² könnten nur sehr aufwendig aus den bewilligten Bauplänen heraus gemessen oder berechnet werden.

Zu 1.:

Wie ist die gegenwärtige Nutzung (Wohnen, Arbeiten) in m²?

- Flächen der heutigen Arbeitsnutzung sind in keinem System erfasst. Die Gebäude- und Wohnungserhebung weist bei Gebäuden mit Wohnungen die Geschossigkeit und die selber deklarierte Wohnfläche auf. Aufwendiges Bauaktenstudium oder gar Erhebungen vor Ort wären notwendig, um die verlangten Aussagen zum Ist-Zustand erbringen zu können.
- Der Grossteil der Wohnanteilzonen 2 und 3 liegt zugleich in der Ortsbildschutzzone, in welcher keine Dichtemasse festgelegt sind. Baubewilligungen enthalten somit keine Dichtekontrolle und in der Regel bei Sanierungen keine Flächenangaben. In der Schutzzone ist

ohnehin eine qualitative Beurteilung aller Bauprojekte, unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten, gefordert und das Gesamtbild in ihrer Primärstruktur zu erhalten.

Zu 2. bis 5. (maximal mögliche Anteile Wohnen/Arbeiten):

Zu den fehlenden Angaben von Flächen zur Wohn- und Arbeitsnutzung ist bei den Fragen 2 bis 5 zusätzlich das maximal mögliche Volumen vor allem in der alten BZO und in Schutzzonen nicht direkt eruierbar.

- Die maximal möglichen Anteile richten sich nicht nach dem bestehenden Gebäudevolumen, sondern nach dem theoretisch maximal zulässigen Volumen.
- Aufgrund der differenzierten Zonen- und Dichtezuteilung in der alten BZO gibt es zahlreiche Variationen und Untervarianten, die mit der neuen BZO zu vergleichen wären.
- In Gebieten mit Volumenerhaltung gemäss BZO 1994 könnte nur mit vorgängig erstellten Volumenberechnungen ermittelt werden, was pro Parzelle theoretisch realisierbar wäre. Dies betrifft einen grossen Teil der heute mit dem Wohnanteilplan belegten Gebiete (54 % der Wohnzonen).

Darstellung der prozentualen Nutzungsanteile für schematische Normgebäude

Anstelle einer Flächenerhebung kann gemäss den schematischen Gebäudedarstellungen zu Art. 14 BZR im B+A 31/2012 vom 22. August 2012: „Bau- und Zonenordnung“ (Kap. 4.2.3) ein prozentualer Vergleich der Veränderung der Nutzungsanteile berechnet werden. Die Auswirkungen und der Vergleich der neuen Vorgaben mit den bisherigen Bestimmungen können für 2- bis 6-geschossige Normgebäude errechnet werden.

Hinweis zu folgenden Darstellungen:

Die Zonenordnung geht grundsätzlich von Gebäuden von 2 bis maximal 6 Vollgeschossen aus. Dazu kommt ein Dach- oder Attikageschoss, welches maximal 2/3 der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen darf. Damit lassen sich die maximalen Wohn- und Arbeitsanteile zwischen der bisherigen und der neuen BZO nicht pro Parzelle und Fläche in m², sondern als Nutzungsanteile in Prozent vergleichen.

Als Beispiel ergibt ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss insgesamt 5.66 Vollgeschosse. In der Wohnanteilzone 2 wären nach bisheriger Regelung ein max. Wohnanteil von 100 % und ein max. Arbeitsanteil von 35 % zulässig. Mit der neuen BZO wären in demselben Gebäude ein max. Wohnanteil von 82 % (4.66 Vollgeschosse) und ein max. Arbeitsanteil mit drei Vollgeschossen oder 53 % möglich (vgl. graue Felder in übernächster Tabelle unten).

Neue BZO
110 ha WA-Zonen

Legende:

Gelb: Pflichtwohnanteil

Blau: Pflichtarbeitsanteil

				DGoder AG	
				DGoder AG	6. VG 5. OG
			DGoder AG	5. VG 4. OG	5. VG 4. OG
		DGoder AG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG
DGoder AG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG
2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG
1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG

Vollgeschosszahl maximal	2.66	3.66	4.66	5.66	6.66
Prozent	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Vergleich mit
Wohnanteilzone 2
30,1 ha

Neue BZO bewirkt:

Orange: Reduktion Wohnanteil

Grün: Erhöhung Wohnanteil

				DGoder AG	
				DGoder AG	6. VG 5. OG
			DGoder AG	5. VG 4. OG	5. VG 4. OG
		DGoder AG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG
DGoder AG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG
2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG
1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG

Max. Wohnanteil BZO 1994	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Max. Wohnanteil neue BZO	100 %	100 %	79 %	82 %	85 %
Max. Arbeitsanteil BZO 1994	75 %	82 %	43 %	35 %	30 %
Max. Arbeitsanteil neue BZO	100 %	100 %	43 %	53 %	45 %

Vergleich mit
Wohnanteilzone 3
13,2 ha

Neue BZO bewirkt:

Orange: Reduktion Wohnanteil

Grün: Erhöhung Wohnanteil

				DGoder AG	
				DGoder AG	6. VG 5. OG
			DGoder AG	5. VG 4. OG	5. VG 4. OG
		DGoder AG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG
DGoder AG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG
2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG
1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG

Max. Wohnanteil BZO 1994	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Max. Wohnanteil neue BZO	100 %	100 %	79 %	82 %	85 %
Max. Arbeitsanteil BZO 1994	75 %	82 %	64 %	53 %	45 %
Max. Arbeitsanteil neue BZO	100 %	100 %	43 %	53 %	45 %

Vergleich mit übriger
Wohn- und Geschäftszone
61,5 ha

Neue BZO bewirkt:

Orange: Reduktion Wohnanteil

Grün: Erhöhung Wohnanteil

				DGoder AG	
				DGoder AG	6. VG 5. OG
			DGoder AG	5. VG 4. OG	5. VG 4. OG
		DGoder AG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG	4. VG 3. OG
DGoder AG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG	3. VG 2. OG
2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG	2. VG 1. OG
1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG	1. VG EG

Max. Wohnanteil BZO 1994	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Max. Wohnanteil neue BZO	100 %	100 %	79 %	82 %	85 %
Max. Arbeitsanteil BZO 1994	75 %	82 %	64 %	71 %	75 %
Max. Arbeitsanteil neue BZO	100 %	100 %	43 %	53 %	45 %

Zu 6.:

Sind auf Grund dieser Zahlen Schätzungen/Hochrechnungen für die gesamte Stadt Luzern möglich?

Die nachfolgenden Tabellen zeigen, dass sich die Flächenbilanz bei den reinen Wohnzonen und bei den gemischten Wohn- und Arbeitszonen nur geringfügig verändert hat.

Grundnutzungszonen mit expliziter Wohnnutzung

	BZO 1994	BZO neu	Veränderung
Wohnzonen	431.1 ha (79 %)	434.9 ha (80 %)	+3.8 ha
Wohn- und Geschäftszonen bzw. Wohn- und Arbeitszonen	114.6 ha (21 %)	110.9 ha (20 %)	-3.7 ha
Total Wohn- und Mischzonen	545.7 ha	545.8 ha	+0.1 ha

Mischzonen mit Wohnanteilplan von 1994 und BZO neu

BZO 1994		BZO neu	
Wohnanteilzone A (Altstadt)	7.4 ha	WA-Zone mit Schutzzone A	9.5 ha
Wohnanteilzone 2	30.1 ha	WA-Zone Schutzzone B	42.1 ha
Wohnanteilzone 3	13.2 ha	(teils zu Schutzzone B)	
Restliche Wohn- + Geschäftszone	63.9 ha	Restliche WA-Zone	59.3 ha
Total	114.6 ha		110.9 ha

Entwicklungspotenzial für Einwohner und Arbeitsplätze in Luzern

Zusammen mit der revidierten BZO von Littau, welche im Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde, und der neuen BZO für den Stadtteil Luzern, wird das geschätzte Fassungsvermögen um rund 10 % bei der Bevölkerung und 5 % bei den Arbeitsplätzen vergrössert (vgl. nachfolgende Tabelle aus B+A 31/2012: „Bau- und Zonenordnung“).

Stadtteil	Bevölkerung	Arbeitsplätze
Luzern, bestehendes Potenzial nach alter BZO (März 2012)	2'000–3'000	1'000–1'500
Luzern, zusätzliches Potenzial nach neuer BZO (März 2012)	1'400–2'000	900–1'400
Littau, Stand BZO vom Okt. 2008 (angepasst)	2'800–3'800	1'100–1'900
Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial	6'200–8'800 (rund 10 %)	3'000–4'800 (rund 5 %)

Zusätzliches Fassungsvermögen bei Ausschöpfung der Reserven und Verdichtungspotenziale

Zusammenfassende Aussagen für die Fragen 1 bis 6:

Bei 27,8 ha (5,1 %) aller Wohn- und Mischzonen fällt eine Pflichtvorgabe für die Erstellung von Wohnraum weg (vgl. Antwort zu Frage 7).

Mit der neuen BZO werden 19,7 ha einer Zone zugewiesen, die vorher ausserhalb des Wohnanteils lagen und in der neu Pflichtvorgaben hinsichtlich des Wohnanteils gelten. Somit wird mit der neuen BZO gegenüber dem bisherigen Wohnanteilplan die Fläche, auf der eine Wohnanteils Pflicht besteht, um 8,1 ha verkleinert. Dies entspricht einem Anteil von rund 1,5 % der Gesamtfläche aller Wohn- und Mischzonen gemäss neuer BZO (vgl. Antwort zu Frage 8).

Zu den Fragen 7 bis 10 nimmt der Stadtrat wie folgt Stellung:

Zu 7.:

Welche Gebiete wurden aus dem Wohnanteilplan entlassen?

Die Analyse hat ergeben, dass von den total 543,8 ha Wohn- und Mischzonen rund 27,8 ha (5,1 %) neu einer Zone ohne vorgegebenen Pflichtwohnanteil zugewiesen werden. Davon entfallen 20,2 ha (3,7 %) auf Umzonungen (z. B. Tourismuszone, Arbeitszonen oder Zone für Sport und Freizeitanlagen), wobei auch in diesen Zonen Wohnnutzungen teilweise möglich sind. 7,6 ha (1,4 %) entfallen auf 2- und 3-geschossige Wohn- und Arbeitszonen, die vollständig zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden können (Darstellung der Gebiete vgl. Karte zu Frage 7 gemäss Beilage).

Zu 8.:

Welche zusätzlichen Gebiete, welche bisher keinem Wohnanteilplan unterlagen, werden gemäss der neuen BZO neu einen bestimmt garantierten Wohnanteil erhalten?

Gemäss Karte zu Frage 8 in der Beilage wurden neu 19,7 ha einer Zone mit Wohnanteil zugeteilt. Davon 7,5 ha in eine reine Wohnzone (dunkelgrüne Fläche) und 12,2 ha in eine Wohn- und Arbeitszone, in der sowohl ein minimaler Wohn- als auch Arbeitsanteil vorgegeben ist (hellgrüne Fläche). Die gelben Flächen wurden einer 2- oder 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone ohne minimalen Wohn- oder Arbeitsanteil zugewiesen. Die roten Flächen umfassen Zonen und Gebiete, in denen nicht oder nur in untergeordnetem Mass gewohnt werden darf.

Zu 9.:

Welcher Anteil dieser neu mit einem Wohnanteilplan belegten Gebiete war bisher Gewerbe- oder Industrieareal?

Von den neuen Mischzonen mit Wohnanteil gemäss Frage 8 stammen rund 6,3 ha aus der Gewerbe- oder Industriezone (Darstellung der Gebiete vgl. Karte zu Frage 9 gemäss Beilage).

Zu 10.:

Ist ein Monitoring geplant, um die Entwicklungen nach Inkrafttreten der neuen BZO bezüglich der Anteile Wohnen und Arbeiten zu überprüfen?

Ein separates Monitoring ist nicht geplant und aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Mit dem Baubewilligungsverfahren sind alle baulichen Änderungen wie auch allfällige Nutzungsänderungen aufgezeigt. Jede Nutzungsänderung hat den geforderten Wohn- sowie Gewerbeanteil nachzuweisen. Ausnahmen sind durch den Stadtrat nach Art. 14 Abs. 8 BZR im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Stadtrat von Luzern



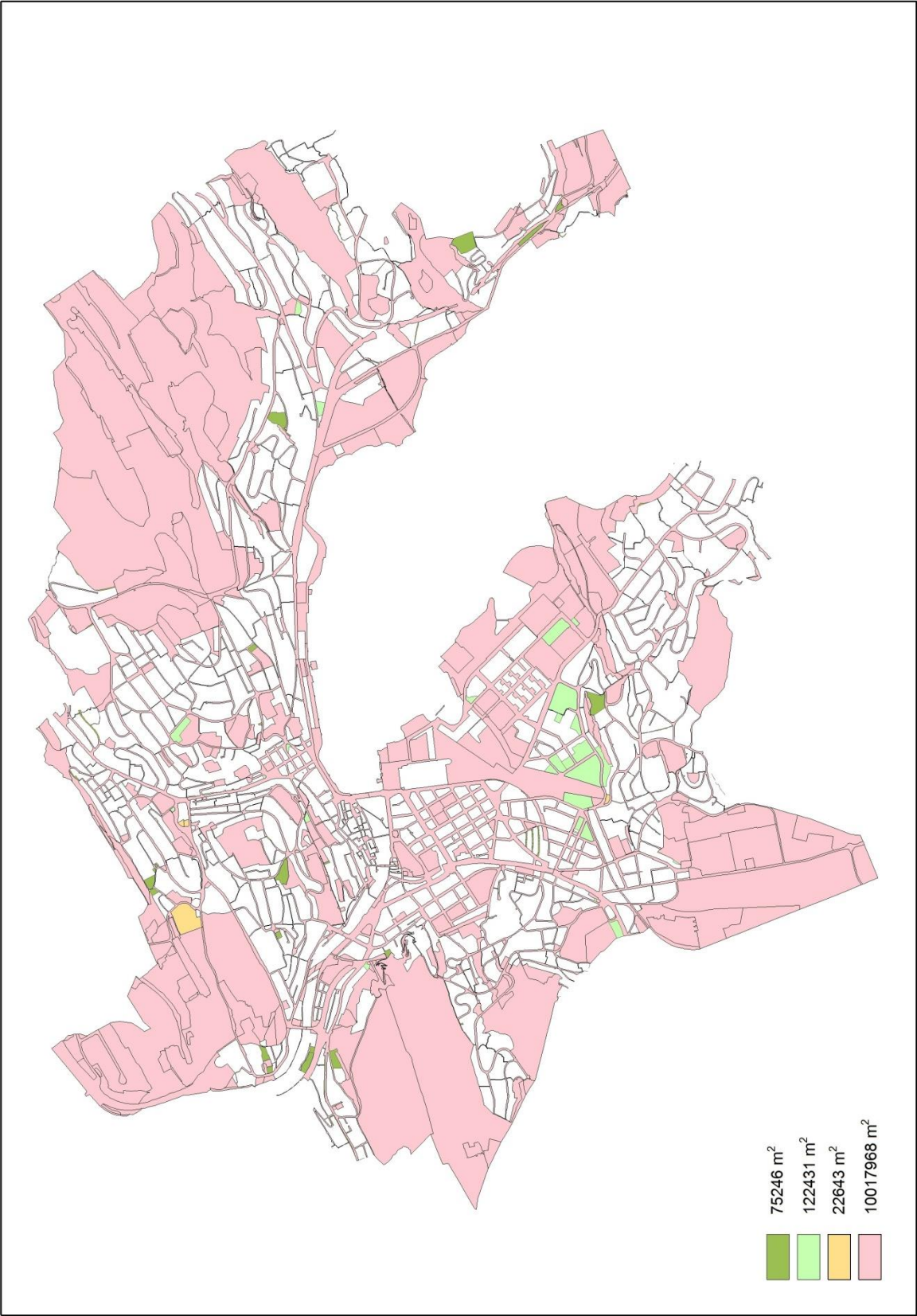
Beilagen:

- Karte zu Frage 7: Gebiete neu ohne Wohnanteil (infolge Umzonung oder weniger als 4 Vollgeschosse)
- Karte zu Frage 8: Neue Flächen mit Wohnanteilsregelung (grüne mit höherem Wohnanteil und hellgrüne Flächen mit gleichwertigem Wohnanteil)
- Karte zu Frage 9: Bisher Gewerbe- oder Industriezone (neu mit Wohnanteil, violette Flächen)

Karte zur Frage 7: Gebiete neu ohne Wohnanteil



Karte zur Frage 8: Neue Wohn- und Mischzonen



Karte zur Frage 9: Bisher Gewerbe- oder Industriezone (neu mit Wohnanteil, violette Flächen)

