



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 22. August 2012 (StB 781)

B+A 31/2012

Bau- und Zonenordnung

- Zonenplan bestehend aus
14 Teilzonenplänen
- Bau- und Zonenreglement
- Mit Einsprachebehandlung und
Anträgen

**Bau- und Zonenordnung sowie
Hochhausstandort Steghof von den
Stimmberechtigten angenommen
am 9. Juni 2013. Hochhausstandort
Seeburg wurde abgelehnt.**

**Vom Grossen Stadtrat mit drei
Protokollbemerkungen und
Änderungen beschlossen
am 17. Januar 2013
(Protokollbemerkungen und definitiver
Beschluss des Grossen Stadtrates am
Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2012–2016

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Eigenverantwortung und Handlungskompetenz der Einzelpersonen stärken
- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

- Durch die Entwicklung von Schlüsselarealen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor das wirtschaftliche Wachstum stärken
- Attraktiven, urbanen Wohnraum fördern
- Stadtregion optimal ins regionale, nationale und internationale Verkehrsnetz einbinden

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- 2000-Watt-Gesellschaft als Fernziel anstreben
- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern
- Naturnahe Lebensräume sichern, ergänzen und vernetzen

Politikbereich Allgemeine Verwaltung

Fünfjahresziel 0.1 Die beschlossene städtische Quartier- und Stadtteilpolitik stärkt die Quartiere und verbessert das unmittelbare Lebensumfeld der Bevölkerung. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind ergriffen.

Politikbereich Verkehr

Fünfjahresziel 6.2 Umsetzung der nachhaltigen städtischen Mobilität (B+A 7/2010): Der Anteil öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr ist erhöht. Ebenso wird Mehrverkehr durch den ÖV und Langsamverkehr aufgefangen. Das Monitoring Gesamtverkehr ist aufgebaut. Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm 2011–2014 sind umgesetzt.

Fünfjahresziel 6.3 Im Rahmen der Umsetzung des Agglomerationsprogramms sind die begleitenden Massnahmen festgelegt. Sie entlasten die Innenstadt vom motorisierten Durchgangsverkehr.

Politikbereich Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.1 Die Bedeutung, Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume ist mit einem Konzept definiert und liegt dem Parlament vor. Die öffentlichen Räume sollen partizipativ, unter Einbezug und in Kooperation mit der Bevölkerung gestaltet werden. Erste Massnahmen sind umgesetzt.

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom ist der Aktionsplan „Energie/Luftreinhaltung/Klimaschutz“ verabschiedet. Erste Massnahmen zur Steigerung von Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energie sind umgesetzt. Eine 2000-Watt-Siedlung ist im Bau.

Fünfjahresziel 7.3 Die Entwicklungsziele für die Schlüsselareale sind definiert und werden in Teilbereichen umgesetzt.

Politikbereich Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.1 Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m² neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzoningen vorzunehmen. Zonen und Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind geprüft.

Fünfjahresziel 8.2 Als starke Stadtregion hat Luzern seine Stellung im Metropolitanraum Zürich ausgebaut und positioniert sich durch Unterstützung relevanter Branchennetzwerke bzw. Cluster.

Politikbereich Finanzen und Steuern

Fünfjahresziel 9.1 Spätestens 2015 hat Luzern einen Selbstfinanzierungsgrad von mindestens 100 % erreicht, sodass die Verschuldung ab 2016 wieder abgebaut werden kann.

Projektplan

179078.02 Bau- und Zonenordnung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement)

Übersicht

Bedeutung und Wirkung: Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist neben der Gesamtplanung und dem Voranschlag eines der wichtigsten strategischen Führungsinstrumente der Stadt Luzern: Die BZO formuliert die Leitlinien und bildet die Grundlage für die geordnete baulich-räumliche Entwicklung der Stadt. Damit steht sie auf der gleichen Ebene wie andere strategische Leitlinien für grosse Politikbereiche und befindet sich gleichzeitig in einem Spannungsfeld mit ihnen: Es geht also darum, Wirtschafts-, Gesellschafts- und Umweltpolitik im Einklang mit der BZO voranzubringen, und umgekehrt muss die BZO auf die Bedürfnisse dieser Politikbereiche Antworten liefern.

Die BZO stellt das Scharnier zwischen privatrechtlichen Ansprüchen von Grundeigentümern und den öffentlich-rechtlichen Interessen an der räumlichen Entwicklung der Stadt dar: Als Grundlage für die Bau- und Stadtentwicklungspolitik stipuliert die BZO die Rechte und Pflichten für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Zusammenhang mit der Bebauung ihres Grund und Bodens verbindlich. Gleichzeitig gilt es mit diesem Instrument die öffentlichen Interessen am Grund und Boden zu wahren.

Die vier Hauptziele: Mit Bericht und Antrag 48/2008 vom 10. Dezember 2008 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:** Angestrebt wird eine regional abgestimmte und nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung für die ganze Agglomeration. Im Verbund mit den Nachbargemeinden und gestützt auf das Agglomerationsprogramm sollen u. a. die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich die Grenzgebiete im Norden und Süden zu urbanen Stadtteilen entwickeln können. Damit die Stadt finanzpolitisch handlungsfähig bleibt, braucht sie ein moderates, qualitatives Wachstum. Dabei gilt es vor allem dafür zu sorgen, dass mit einer sorgfältig ausgewählten Verdichtung der Bauzonen Entwicklungsspielräume für wertschöpfungsintensive Betriebe kombiniert mit attraktivem Wohnraum geschaffen werden können. Dies gilt umso mehr, als weitere Fusionen von den Nachbargemeinden abgelehnt wurden.
- **Erste Umsetzungsschritte einleiten:** Dort, wo nach geltendem Recht grössere zusammenhängende Nutzungspotenziale vorhanden sind, will der Stadtrat einen aktiven Beitrag für die Entwicklung dieser Areale leisten. So wurden beispielsweise parallel zur BZO-Revision im Gebiet Steghof umsetzungsorientierte Verfahren eingeleitet, und auf dem städtischen Areal an der Industriestrasse wurde inzwischen ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.
- **Nachhaltige Raumentwicklung:** Angestrebt wird eine möglichst ausgeglichene Entwicklung, welche sowohl der Gesellschaft als auch der Wirtschaft und der Umwelt dient. Im Hinblick auf die angestrebte nachhaltige Raumentwicklung kommt der Strategie der „Siedlungsentwicklung nach innen“ eine besondere Bedeutung zu. Mit dieser Verdichtungsstrategie wird einerseits ein Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden geleistet und werden die beliebten Naherholungsgebiete um die Stadt herum erhalten. Andererseits werden mit dieser Verdichtungsstrategie die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungen und Funktionen, welche die urbane Lebensqualität ausmachen, erhalten und gefördert, damit Luzern eine „Stadt der kurzen Wege“ bleibt.

- **Mitwirkung der Bevölkerung und anwenderfreundliche BZO:** Mit zahlreichen Informationsveranstaltungen und verschiedenen Mitwirkungsverfahren wurden die Beteiligung verschiedener Interessenten und eine breite Abstützung der neuen BZO sichergestellt. Für die Behörden und Bauwilligen soll die BZO klarer und einfacher in der Anwendung werden, aber auch – wo sinnvoll – Spielräume für rasches und flexibles Handeln bieten. Besonderer Wert wurde auch darauf gelegt, dass die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Rechte und Pflichten und kommunalen Vorgaben möglichst direkt aus der Bau- und Zonenordnung entnehmen können.

Gesamtrevision: Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern wurde in den Achtzigerjahren unter dem Motto „Stadt im Gleichgewicht“ erarbeitet und 1994 vom Volk gutgeheissen. In den folgenden Jahren wurden 13 Bebauungspläne erlassen. Mit diesem Regelwerk wurde die Art und das Mass der zulässigen Nutzungen differenziert und detailliert geregelt. Auch wenn die BZO von 1994 und die Bebauungspläne sich grundsätzlich bewährt haben, müssen gemäss § 22 Planungs- und Baugesetz Bau- und Zonenordnungen alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Dabei hat es sich gezeigt, dass sich sowohl die Rahmenbedingungen wie auch die Anforderungen an eine zeitgemässe Bau- und Zonenordnung derart geändert haben, dass dies nur mit einer Gesamtrevision statt der ursprünglich geplanten Teilrevision der BZO zu erfüllen ist.

Der **mehrfährige Revisionsprozess** war auf eine stufenweise Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsabsichten ausgerichtet. In der ersten Phase wurden mit drei Szenarien und dem Raumentwicklungskonzept die Entwicklungsabsichten der Stadt in zwei Mitwirkungsverfahren zur Diskussion gestellt, bevor in der zweiten Phase der erste Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung in ein drittes Mitwirkungsverfahren gegeben wurde. Parallel zur dritten Mitwirkung wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt, wobei das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement festgestellt hat, dass der Entwurf der neuen BZO die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Planungen im Wesentlichen berücksichtigt. Nach der Überarbeitung des ersten Entwurfs wurde die neue BZO öffentlich aufgelegt. Die im Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigte BZO der Gemeinde Littau, die auf den 1. Januar 2010 mit Luzern fusionierte hatte, wurde aus Gründen der Rechts- und Planbeständigkeit von einer erneuten Revision ausgeklammert.

Genehmigung der neuen BZO: Obwohl im Verlaufe der verschiedenen Anhörungs-, Mitwirkungs- und Auflageverfahren zahlreiche berechtigte und teilweise widersprüchliche Bedürfnisse von Parteien, Organisationen und privaten Grundeigentümern zu berücksichtigen waren, ist es gelungen, eine neue Bau- und Zonenordnung auszuarbeiten, welche den übergeordneten kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben sowie den vorgegebenen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Stadtrates und des Grossen Stadtrates weitgehend entspricht. Nun gilt es, die neue BZO möglichst rasch in Kraft zu setzen, damit die verschiedenen Arealentwicklungen, die wegen der BZO-Revision zurückgestellt wurden, umgesetzt werden können. Darunter befinden sich auch solche, die für die Stadtentwicklung wichtig sind, weil sie beispielsweise für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder als Standorte für wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze in Frage kommen bzw. vorgesehen sind.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung: Bedeutung der Bau- und Zonenordnung	8
2 Ausgangslage	10
2.1 Übergeordnete rechtliche Grundlagen	10
2.2 Die geltende BZO und der Revisionsauftrag	10
2.3 Die Bau- und Zonenordnung von Littau	11
3 Der Prozess	11
3.1 Projektablauf und Projektphasen im Überblick	11
3.2 Drei öffentliche Mitwirkungen	12
3.3 Kantonale Vorprüfung	12
3.4 Zwei öffentliche Auflageverfahren	13
3.4.1 Erste öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. September 2011	14
3.4.2 Zweite öffentliche Auflage vom 30. April bis 29. Mai 2012	15
3.4.3 Einspracheverfahren	15
4 Die revidierte Bau- und Zonenordnung	15
4.1 Die Ziele des Stadtrates	15
4.2 Die wesentlichsten Änderungen	17
4.2.1 Vereinfachung des Instrumentariums	17
4.2.2 Der Zonenplan	17
4.2.3 Das Bau- und Zonenreglement	25
4.2.4 Waldfeststellungen	32
4.3 Die Auswirkungen	33
4.3.1 Quantitative Auswirkungen	33
4.3.2 Qualitative Auswirkungen	35
4.3.3 Verkehr	36
4.3.4 Nachhaltigkeitsbeurteilung	38
5 Würdigung der neuen Bau- und Zonenordnung	40
5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben	40
5.2 Übereinstimmung mit der städtischen Gesamtplanung	40
5.3 Zielerreichung	41
5.4 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates	41
5.5 Fazit	43

6	Ausblick	43
7	Parlamentarische Vorstösse	44
7.1	Motion 27 2010/2012	44
7.2	Vorstösse zur Zentral- und Hochschulbibliothek: Dringliches Postulat 267, Dringliches Postulat 268 und Postulat 269 2010/2012	45
8	Einsprachebehandlung und weiterer Verfahrensablauf	45
8.1	Übersicht über die Einsprachen und deren Behandlung	46
8.2	Erwägungen und Anträge zu nicht bereinigten Einsprachen	47
8.3	Teilweise Gutheissung von Anträgen	163
9	Antrag	165
Anhang		
1	Genehmigungsdokumente	
2	Übersicht über die nicht bereinigten und abzuweisenden Einsprachen	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung: Bedeutung der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist neben der Gesamtplanung und dem Voranschlag eines der wichtigsten strategischen Führungsinstrumente der Stadt Luzern: Die BZO formuliert die Leitlinien und bildet die Grundlage für die geordnete baulich-räumliche Entwicklung der Stadt. Damit steht sie auf der gleichen Ebene wie andere strategische Leitlinien für grosse Politikbereiche und befindet sich gleichzeitig in einem Spannungsfeld mit ihnen: Es geht also darum, Wirtschafts-, Gesellschafts- und Umweltpolitik im Einklang mit der BZO vorzubringen, und umgekehrt muss die BZO auf die Bedürfnisse dieser Politikbereiche Antworten liefern.

Die BZO stellt das Scharnier zwischen privatrechtlichen Ansprüchen von Grundeigentümern und öffentlich-rechtlichen Interessen an der räumlichen Entwicklung der Stadt dar: Als Grundlage für die Bau- und Stadtentwicklungspolitik stipuliert die BZO die Rechte und Pflichten für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Zusammenhang mit der Bebauung ihres Grund und Bodens verbindlich. Gleichzeitig werden die öffentlichen Interessen am Grund und Boden formuliert, und es wird ein Instrumentarium angeboten, sie zu wahren.

Zentral in der BZO sind vor allem die Nutzungsbestimmungen, welche massgeblichen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften, ihr Entwicklungspotenzial und darauf haben, wie sich grössere Gebiete (die im Eigentum mehrerer Eigentümer stehen) aufeinander abgestimmt entwickeln können und sollen. Dies wiederum stellt die Basis für eine gute Quartierplanung dar. Innerhalb der Zonen sind es sodann die Bestimmungen zu Dichte, Höhe der Bauten und Baulinien, welche massgebliche Parameter darstellen, die sowohl die Rechte der Eigentümer als auch diejenigen der Öffentlichkeit beeinflussen.

Die Gesamtheit der BZO-Bestimmungen gibt vor, wie sich die Stadt entwickeln soll, welche städtebauliche Richtung eingeschlagen werden soll und wie die Stadt der Zukunft aussehen wird. Das öffentliche Interesse an diesen Fragen ist also gross – hat sich aber immer auch an den Rechten derjenigen zu messen, welche mit ihrem Privateigentum und ihren Liegenschaften in Luzern wirtschaften wollen. Der Einzelfall ist somit der Gesamtoptik unterzuordnen, und gleichzeitig darf die Gesamtoptik im Einzelfall nicht zu unzulässigen Einschränkungen führen. Diese Balance wird durch die BZO mittels der geforderten Interessenabwägung hergestellt.

Im Einzelnen regelt die BZO unter anderem:

- Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet durch die Zuweisung von Bauzonen und von Landwirtschaftszonen, womit die landschaftsprägenden grünen Kuppen von Luzern von einer Bebauung freigehalten werden und weiterhin als Naherholungsgebiete zur Verfügung stehen.
- Die Art der Nutzung in den Bauzonen u. a. mit Wohn- und Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke oder Sport- und Freizeitanlagen. Damit wird festgelegt, welche Zonen privat und welche öffentlich genutzt werden können.
- Die zulässige Bebauungsdichte mittels Überbauungsziffern und Bestimmungen über die zulässige Höhe oder Geschoszahl eines Gebäudes. Damit wird für die einzelnen Liegenschaften das maximal zulässige Bauvolumen und auch das Verhältnis von überbaubarer zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche definiert, was insbesondere für das Erscheinungsbild der Siedlungen von zentraler Bedeutung ist.
- Die Freihaltung von öffentlichen Räumen mit entsprechenden Zonenbestimmungen und Baulinien. Damit werden die für die Erschliessung wichtigen Strassenräume und auch die für die Lebensqualität in der Stadt so wichtigen Grün- und Freiräume planungsrechtlich gesichert.
- Den Schutz der wichtigen Orts- und Landschaftsbilder sowie der ökologischen Ausgleichsflächen, womit jene Gebiete bezeichnet werden, in denen sich allfällige Veränderungen dem entsprechenden Schutzzweck unterordnen müssen.
- Die Gestaltung und die Eingliederung von baulichen Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild mittels Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement, womit eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtkörpers angestrebt wird.
- Den Schutz vor Naturgefahren mit Bestimmungen zu den Rutsch-, Sturz- und Hochwassergebieten, womit in den betroffenen Gebieten dem Schutz der Bevölkerung und der Schadensprävention Rechnung getragen wird.

Mit den sorgfältig untersuchten und ausgewählten Verdichtungsgebieten werden in der neuen BZO Entwicklungsspielräume für den Bau von zusätzlichen Wohnungen und Arbeitsplätzen geschaffen, aber auch Räume und Gebiete für das gesellschaftliche Zusammenleben oder den ökologischen Ausgleich raumplanerisch sichergestellt. Darüber hinaus schafft die neue BZO die rechtliche Grundlage, um den Bau von gemeinnützigem Wohnraum zu fördern und Zwischennutzungen in allen Bauzonen zu ermöglichen. Damit leistet die BZO einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung der Stadt in den drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, aber auch zum sorgfältigen Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild.

Ab der ersten öffentlichen Auflage wirkte die neuen Bau- und Zonenordnung automatisch als eine Planungszone. Dies bedeutet, dass für die Bewilligung von Bauten und Anlagen jeweils die alte und die neue BZO massgebend sind. Um zu verhindern, dass Bewilligungen der alten oder der neuen BZO widersprechen, kommt jeweils die strengere Regel zur Anwendung. Dies führt dazu, dass dort, wo die neue BZO einen grösseren Entwicklungsspielraum eröffnet, grössere Bauvorhaben zurückgestellt werden und dass der neu geschaffene Anreiz z. B. für den Bau von gemeinnützigem Wohnraum und die neuen Erleichterungen für Zwischennutzungen erst angewendet werden können, wenn die neue BZO in Kraft tritt. Um

die neuen Entwicklungsspielräume und Möglichkeiten, die mit der BZO-Revision geschaffen werden, nutzen zu können, liegt es im Gesamtinteresse der Stadt, dass die neue BZO nun auf kommunaler Stufe rasch beschlossen werden kann.

2 Ausgangslage

2.1 Übergeordnete rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind für die kommunalen Nutzungsplanungen insbesondere das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 massgebend.

Im RPG sind die Artikel 14 und 15 von Bedeutung, welche festlegen, dass:

- Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen und dabei vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterscheiden;
- Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Im PBG sind für die kommunalen Nutzungspläne hauptsächlich von Bedeutung:

- die Artikel 15 bis 85, welche Inhalt und Verfahren der Nutzungsplanungen regeln
- die Artikel 113 bis 183 mit den übergeordneten Bauvorschriften.

Das übergeordnete Recht ist unabhängig von den kommunalen Bestimmungen anzuwenden und darf mit den kommunalen Nutzungsplänen lediglich weiter ausgeführt oder verschärft, aber nicht abgeändert werden. Daher verzichtet sowohl die alte wie auch die neue Bau- und Zonenordnung konsequent auf eine Wiederholung von übergeordneten Gesetzesbestimmungen oder einen Verweis darauf.

2.2 Die geltende BZO und der Revisionsauftrag

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern wurde in den Achtzigerjahren unter dem Motto „Stadt im Gleichgewicht“ erarbeitet und 1994 vom Volk gutgeheissen. In den folgenden Jahren wurden 13 Bebauungspläne erlassen, in denen die zulässige Bauweise u. a. mittels Baulinien, Nutzungsziffern und Höhenbestimmungen detailliert geregelt wurde. Auch wenn die BZO von 1994 und die Bebauungspläne sich grundsätzlich bewährt haben, müssen Bau- und Zonenordnungen von Gesetzes wegen alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden. So hat es sich in der Vergangenheit gezeigt, dass im Stadtteil Luzern verschiedene Bauvorhaben nur mit einer Änderung der BZO realisiert werden konnten und dass die Entwicklungspotenziale der alten BZO weitgehend ausgeschöpft sind. Auch wenn mit der Fusion mit Littau zusätzliche Entwicklungspotenziale hinzugekommen sind, macht eine Revision der BZO von 1994 Sinn, weil damit die baulich-räumlichen Rahmenbedingungen der bestehenden BZO gesamthaft überprüft und an die neuen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und die geänderten übergeordneten Vorgaben des Kantons angepasst werden können.

Am 24. Februar 2005 wurde vom Grossen Stadtrat ein Rahmenkredit von Fr. 640'000.– u. a. für die erste Phase der Revision der Bau- und Zonenordnung und für ergänzende Arbeiten wie „BaBeL“ oder den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof beschlossen. Am 29. Januar 2009 bewilligte der Grosse Stadtrat für die zweite Phase der BZO-Revision und die Bearbeitung von Schlüsselarealen einen Rahmenkredit von Fr. 900'000.–. Zudem nahm er vom Raumentwicklungskonzept REK 2008 zustimmend Kenntnis. Mit dem Rahmenkredit wurde, gestützt auf das REK 2008, eine vollständig neue Bau- und Zonenordnung entwickelt. Im Verlaufe der Bearbeitung hat es sich gezeigt, dass die ursprünglich als Teilrevision geplante BZO-Revision die Anforderungen an eine moderne Stadtentwicklung nicht erfüllen kann. Die gesteckten Ziele wie Vereinfachung des Regelwerks, das Ersetzen der Volumenerhaltung durch ein neues Dichtemass usw. sind nur mittels einer Gesamtrevision der alten BZO zu erreichen. Vor diesem Hintergrund hat der Grosse Stadtrat am 9. Juni 2011 einen weiteren Kredit in der Höhe von Fr. 500'000.– bewilligt. Die Baukommission und weitere interessierte Mitglieder des Grossen Stadtrates wurden verschiedentlich über die Zwischenresultate der Revision der BZO informiert.

2.3 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 kurz nach der Genehmigung durch den Regierungsrat wäre nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz wegen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit nur zulässig, wenn sich die äusseren Umstände erheblich geändert hätten. In den damaligen Fusionsverhandlungen wurde vereinbart, dass die revidierte BZO von Littau unverändert übernommen werden muss. 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 (vgl. dazu Kapitel 6).

3 Der Prozess

3.1 Projektablauf und Projektphasen im Überblick

Der Revisionsprozess gliedert sich in vier Phasen mit drei Mitwirkungs- und zwei öffentlichen Auflageverfahren (vgl. Abb. 1). In den ersten beiden Phasen wurden die räumlichen Entwicklungsabsichten als Grundlage für den ersten Entwurf für die neue BZO definiert. In der Phase III wurde der bereinigte BZO-Entwurf im August 2011 erstmals öffentlich aufgelegt. Ab diesem Zeitpunkt wirkt die neue BZO als Planungszone und muss bei allen Bauvorhaben neben der alten BZO beachtet werden. Phase IV umfasst den Erlass und die Genehmigung durch die zuständigen städtischen und kantonalen Stellen.

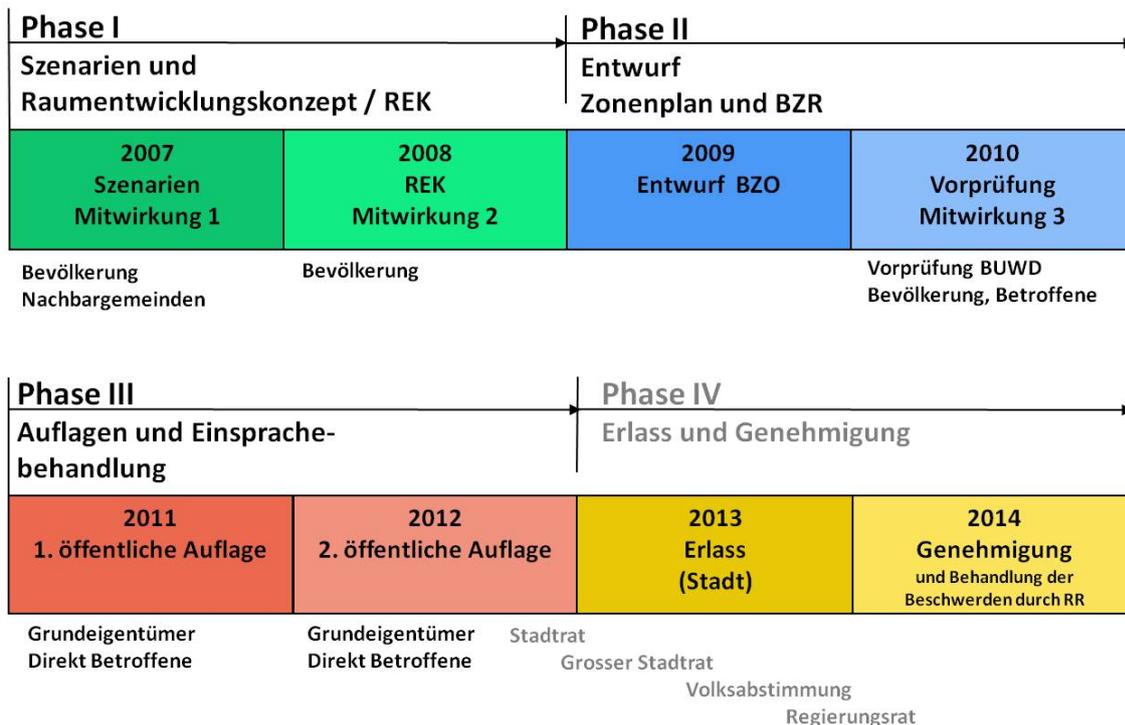


Abbildung 1: Übersicht über den Ablauf der BZO-Revision

3.2 Drei öffentliche Mitwirkungen

Vor der eigentlichen Revision der Bau- und Zonenordnung hatte 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 „Raumentwicklungs-konzept 2008“ festgehalten. Die Bevölkerung konnte 2007 und 2008 in zwei Mitwirkungsverfahren zu den Dokumenten Stellung nehmen. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen wurde ein erster Entwurf der BZO erarbeitet. Dieser wurde vom September bis Dezember 2010 in eine dritte öffentliche Mitwirkung gegeben. Dabei zeigte es sich, dass die Revision im Grundsatz mehrheitlich unterstützt wird. Vor allem die Reduktion der Planungsinstrumente und die Vereinfachung der Vorschriften wurden positiv gewertet. Auch die vorgeschlagene innere Verdichtung wurde grossmehrheitlich unterstützt. Es war aber auch spürbar, dass vor allem eine qualitativ hochstehende und auch quartierverträgliche Verdichtung gewünscht wird. Selbstverständlich gab es auch kritische Stimmen, was bei einer solchen Gesamtrevision und den vielen Beteiligten auch nicht überraschen darf.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur dritten Mitwirkung wurde der erste Entwurf der revidierten BZO dem Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD)

hat mit Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2011¹ zur Gesamtrevision der BZO Stellung genommen und ist dabei zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Es handle sich um eine sorgfältig erarbeitete Revisionsvorlage, bei der die massgebliche Vereinfachung des Nutzungsplans durch die Überführung der bisherigen Bebauungspläne in die Teilzonenpläne und ins Bau- und Zonenreglement sowie die Ausrichtung auf die Nachhaltigkeit hervorzuheben seien.
- Die Gesamtrevision stimme unter Beachtung der aufgeführten Hinweise, Empfehlungen, Änderungsanträge und Vorbehalte mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.
- Problematisch seien im Hinblick auf die Genehmigung insbesondere die Umzonung des Urnerhofs (wegen der geplanten Spange Nord) und die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen.
- Wesentlich zu überprüfen bzw. zu überarbeiten seien insbesondere die Sicherung der Gewässerräume und verschiedene Anträge aus den Sachbereichen der Denkmalpflege, der Archäologie, des Natur- und Waldschutzes, der Risikoversorgung sowie der Energie.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens zum ersten Entwurf der BZO-Revision wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, welche am 20. Mai 2011 dem BUWD zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht wurden. Im Einzelnen handelte es sich dabei um:

- Einzonung einer Fläche von 1,1 Hektaren im Gebiet Salzfass
- Umzonungen im Gebiet Rösslimatt und Steghof
- Zuweisung eines zusätzlichen Hochhausstandortes im Gebiet Seeburg
- Einführung einer Tourismuszone

Das BUWD hat mit Vorprüfungsbericht, Ergänzungen, vom 4. Juli 2011² zu den nachträglichen Änderungen Stellung genommen und ist dabei zusammenfassend zum Ergebnis gekommen, dass die vorgenommenen Ergänzungen unter Beachtung der aufgeführten Anträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

3.4 Zwei öffentliche Auflageverfahren

Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung und die Vorprüfung wurden sowohl der Zonenplan als auch das Bau- und Zonenreglement (BZR) überarbeitet. Zudem wurden nochmals verschiedene Baulinien aus den Bebauungsplänen auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft und wo nötig angepasst. Auch die ursprünglich festgelegten Überbauungsziffern wurden nochmals einer Überprüfung unterzogen. Als Resultat dieser Überarbeitung entstand diejenige Fassung, die für die erste öffentliche Auflage freigegeben und publiziert wurde. Mit der ersten öffentlichen Auflage gilt die neue BZO automatisch als Planungszone und muss damit bei der Bewilligung von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

¹ Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 31. Januar 2011

² Vorprüfungsbericht, Ergänzungen, des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 4. Juli 2011

Einsprachethema	Anzahl 2011	Anzahl 2012	Davon Neue
	1. Auflage (E)	2. Auflage (Z)	
Auswertung der Einsprachen	Hauptantrag	Hauptantrag	
Bauliche Dichte/Geschosszahl	67	13	3
Zonenabgrenzung	34	4	1
Schutzzonenverlauf	17	3	1
Baulinienänderung	14	2	1
Baubestimmungen/Wohnanteil	14	0	
Hochhaus	24	12	2
Tourismuszone	27	4	
Umwelt/Naturschutz*	4	1	
Weitere Vorschriften	15	4	2
Verkehr/Erschliessung	1	0	
Waldgrenze	5	0	
Gestaltungsplan	0	0	
Nicht Auflagegegenstand	3	2	1
Total	225	45	11
*Total inkl. Naturschutz Gewässer	390	0	
Bezug zu Einsprache E aus 1. Auflage		34	
Anzahl Einladungen	176	33	
Anzahl Verhandlungen	132	26	
Briefe bzw. keine Verhandlung	50	12	

Tabelle 1: Übersicht über die Einsprachen erste und zweite Auflage

3.4.1 Erste öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. September 2011

Während der ersten öffentlichen Auflage gingen 390 Einsprachen bzw. Eingaben (E) ein. Davon weisen 165 Einsprachen denselben Antrag zu Naturschutzzonen im See auf (Einsprachen von Bootsbesitzern). Rechnet man Letztere als eine Einsprache, sind 225 Einsprachen (E) eingegangen. Davon ist eine zu spät eingereicht worden, zwei Eingaben sind doppelt erfolgt, und eine Eingabe stellte keine konkreten Anträge. Fünf Einsprachen betreffen die separat aufgelegten Waldgrenzen und wurden an die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) zur Behandlung weitergereicht, wobei eine teilweise durch die Stadt zu beurteilen war. Somit mussten 216 Einsprachen behandelt werden. Von diesen zu behandelnden Einsprachen konnten 46 Einsprachen brieflich erledigt werden, weil Anträge gestellt wurden, welche ohne Weiteres übernommen werden konnten oder welche auf offensichtliche Fehler hinwiesen. Vier Einsprecher verzichteten auf Einspracheverhandlungen. In der Zeit zwischen November 2011 und Februar 2012 wurden mit rund 170 Einsprechern, teilweise zusammengefasst, rund 130 Einspracheverhandlungen geführt.

Neben Vorbehalten zu Hochhäusern (insbesondere Hochhaus Steghof) und zur Tourismuszone richteten sich die Einsprachen am häufigsten gegen die Nutzungsziffer, die Geschoss-

zahl/Gebäudehöhe, die Zonenabgrenzung, den Schutzzonenverlauf, die Baulinien und gegen Bestimmungen aus dem BZR wie beispielsweise die neuen Wohn- und Arbeitsanteilsbestimmungen.

Soweit sich aus den Einsprachen Änderungen in den Teilzonenplänen und/oder im Bau- und Zonenreglement ergaben, wurden diese in einem zweiten Verfahren nochmals öffentlich aufgelegt. Insgesamt wurden Änderungen aus über 100 Einsprachen berücksichtigt.

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

Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen 45 Einsprachen (Z) bzw. Eingaben ein. Eine Eingabe wurde explizit nicht als Einsprache bezeichnet. Somit mussten 44 Einsprachen behandelt werden. Zwölf Einsprachen konnten brieflich erledigt werden, da es sich meist um laufende Verfahren und bereits in der ersten Auflage gestellte Anträge handelte. Mit rund 30 Einsprecherinnen und Einsprechern wurden ab Juni bis Anfang Juli 2012 25 Einspracheverhandlungen geführt.

3.4.3 Einspracheverfahren

Eine Übersicht über sämtliche Einsprachen und deren Behandlung findet sich im Kapitel 8. Insgesamt mussten aus der ersten und zweiten Auflage 231 Einsprachen behandelt werden. 128 Einsprachen, die im Verlaufe der beiden Einspracheverfahren zurückgezogen wurden, werden damit als erledigt erklärt. Mit den 102 ganz und 14 teilweise erledigten Einsprachen sind Änderungen von insgesamt 116 Einsprachen in der zweiten Auflage berücksichtigt worden.

In den beiden Einspracheverfahren konnten insgesamt 102 Einsprachen keine (88) oder nur eine teilweise Einigung (14) erzielt werden. Der Grosse Stadtrat hat nach § 17 Abs. 1 lit. a und § 63 Abs. 1 PBG über diese nicht gütlich erledigten Einsprachen zu befinden. Für die Behandlung dieser nicht bereinigten Einsprachen stellt der Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates einen begründeten Antrag auf Abweisung dieser Begehren. Die Einsprachen sind in Kapitel 8 mit Erwägungen des Stadtrates und den Anträgen detailliert aufgeführt.

4 Die revidierte Bau- und Zonenordnung

4.1 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

Auch wenn weitere Fusionen mit den Nachbargemeinden nicht zustande gekommen sind, wird eine regional abgestimmte und nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung angestrebt, denn im nationalen und internationalen Standortwettbewerb ist die Agglomeration als Ganzes ein zentraler Standortfaktor. Daher wird es in nächster Zeit darum gehen, die

Zusammenarbeit mit den Agglomerationsgemeinen insgesamt zu überprüfen und ggf. anzupassen.

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. Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat an der Erarbeitung des Masterplans Luzern Nord und des Leitbildes Luzern Süd beteiligt.

Damit die Stadt finanzpolitisch handlungsfähig bleibt, braucht sie ein moderates, qualitatives Wachstum. Dabei gilt es vor allem dafür zu sorgen, dass in der Stadt Entwicklungsspielräume für wertschöpfungsintensive Betriebe kombiniert mit attraktivem Wohnraum geschaffen werden können. Dies gilt umso mehr, als nach Littau weitere Fusionen von den Nachbargemeinden abgelehnt wurden.

Erste Umsetzungsschritte einleiten

Erhebungen der Stadtplanung vom Dezember 2007 haben ergeben, dass damals innerhalb der rechtskräftigen BZO von Luzern noch Entwicklungsreserven für rund 2'200 bis 3'300 Einwohnerinnen und Einwohner und rund 1'100 bis 1'700 Arbeitsplätze vorhanden waren. Dort, wo noch grössere zusammenhängende Nutzungspotenziale vorhanden sind, will der Stadtrat einen aktiven Beitrag für die Entwicklung dieser Areale leisten. So wurden z. B. parallel zur BZO-Revision im Gebiet Steghof umsetzungsorientierte Verfahren eingeleitet, und auf dem städtischen Areal an der Industriestrasse wurde inzwischen ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Nachhaltige Raumentwicklung

Angestrebt wird eine möglichst ausgeglichene Entwicklung, welche sowohl der Gesellschaft als auch der Wirtschaft und der Umwelt dient. Im Hinblick auf die angestrebte nachhaltige Raumentwicklung kommt der Strategie der „Siedlungsentwicklung nach innen“ eine besondere Bedeutung zu. Mit dieser Verdichtungsstrategie wird einerseits ein Beitrag zum häuslicheren Umgang mit dem Boden geleistet, und die beliebten Naherholungsgebiete um die Stadt herum werden erhalten. Andererseits soll damit die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungen und Funktionen, welche die urbane Lebensqualität ausmachen, erhalten und gefördert werden, damit Luzern eine „Stadt der kurzen Wege“ bleibt.

Mitwirkung der Bevölkerung und anwenderfreundliche BZO

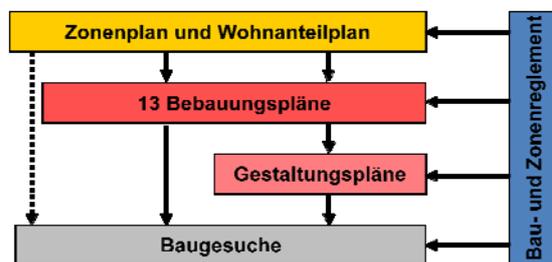
Mit zahlreichen Informationsveranstaltungen und verschiedenen Mitwirkungsverfahren wurde die Beteiligung verschiedener Interessierter und eine breite Abstützung der neuen BZO sichergestellt. Für die Behörden und Bauwilligen wird sie klarer und einfacher in der Anwendung sein, aber auch – wo sinnvoll – Spielräume für rasches und flexibles Handeln bieten. Besonderer Wert wurde auch darauf gelegt, dass die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Rechte und Pflichten und kommunalen Vorgaben möglichst direkt der BZO entnehmen können.

4.2 Die wesentlichsten Änderungen

4.2.1 Vereinfachung des Instrumentariums

Die revidierte BZO besteht im Gegensatz zur alten nur noch aus zwei Komponenten: dem Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement. Die 13 nahezu flächendeckenden Bebauungspläne werden aufgehoben. Die Bestimmungen und Bauvorschriften aus den heutigen Bebauungsplänen werden gestrafft, so weit wie möglich vereinheitlicht und in das Bau- und Zonenreglement (BZR) übergeführt. In Zukunft sollen nur noch fallweise Bebauungspläne und Gestaltungspläne erlassen werden (vgl. Abb. 2).

Die alte BZO von 1994



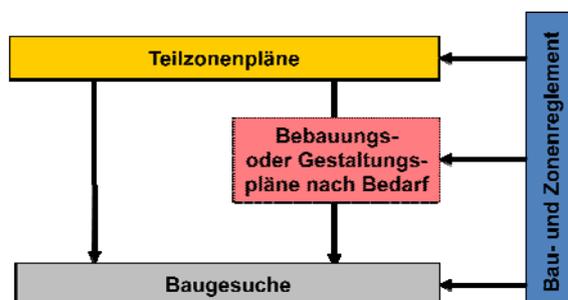
Verschiedene Instrumente

- Zonenplan
- Wohnanteilplan
- Bau- und Zonenreglement
- 13 Bebauungspläne mit unterschiedlichen Bestimmungen

Verschiedene Dichtemasse

- Volumenerhaltung
- Ausnützungsziffer
- Überbauungsziffer
- keine Dichtebestimmungen in den Ortsbildschutzzonen
- Baulinien und Baubereiche

Die neue BZO



Einfaches und transparentes Regelwerk

- 14 Teilzonenpläne mit einheitlichen Bestimmungen
- 1 Bau- und Zonenreglement
- 1 Dichtemasse mit Ausnahme der Schutzzonen und Blockrandbebauungen
- 3 Baulinienarten

Abbildung 2: Vereinheitlichung der Instrumente und Vereinfachung der Verfahren

Da es sich bei der vorliegenden Revision um eine Gesamtrevision mit einer komplett neuen Systematik handelt, mit der auch die flächendeckenden Bebauungspläne abgelöst werden, ist eine synoptische Gegenüberstellung der alten mit der neuen BZO nicht möglich. Im Folgenden werden die wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements beschrieben.

4.2.2 Der Zonenplan

Der Zonenplan für den Stadtteil Luzern setzt sich aus den 14 Teilzonenplänen im Massstab 1:5'000 und dem Zonenplan für den Stadtteil Littau zusammen, der im Mai 2009 vom Regie-

rungsrat genehmigt wurde. In den Teilzonenplänen wird das Stadtgebiet in verschiedene Nutzungszonen aufgeteilt. 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. Zudem wurde ein interaktiver Zonenplan entwickelt, mit dem die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer via Internet die massgeblichen Zonenbestimmungen für ihre Grundstücke abfragen können (Online-Karte unter www.zukunft.stadtluern.ch). Rechtlich verbindlich ist jedoch nur das vom Regierungsrat unterschriebene Originaldokument.

Siedlungsentwicklung nach innen

Aus den bisherigen Mitwirkungsverfahren ging klar hervor, dass eine Ausdehnung der Bauzonen im Stadtteil Luzern nicht erwünscht ist. Damit gleichwohl ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum für weitere Wohn- und Arbeitsplätze geschaffen werden kann, fokussiert sich die Revision der Bau- und Zonenordnung auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Damit werden innerhalb des bestehenden Baugebietes zusätzliche Entwicklungsreserven geschaffen. Dies geschieht einerseits durch die Anhebung der zulässigen baulichen Dichte und Geschoszahl in ausgewählten Gebieten, andererseits durch Umzonungen im Bereich der Gleisanlagen. Die einzige Ausdehnung der Bauzone nach aussen stellt die Einzonung eines rund 1,1 Hektaren grossen Gebietes im Salzfass dar.

Grundlage für diese Verdichtungsstrategie bildet eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den vorhandenen Siedlungsqualitäten und Verdichtungsmöglichkeiten. Grundsätzlich muss es möglich bleiben, die bestehenden Bauten zeitgemäss zu erneuern. Dies erfolgt jedoch im Spannungsfeld von „erhalten und verändern“. Mit dem methodischen Ansatz gemäss der folgenden Abbildung wurden die Siedlungsgebiete auf ihre Schutzwürdigkeit und auf ihre Verdichtungsmöglichkeiten überprüft und daraus die Grundlage für die Festlegungen in der BZO betreffend Schutzmassnahmen und Nutzungsdichte abgeleitet. Im Raumentwicklungskonzept (REK 2008) sind diese Gebiete und weitere Inhalte bezeichnet.

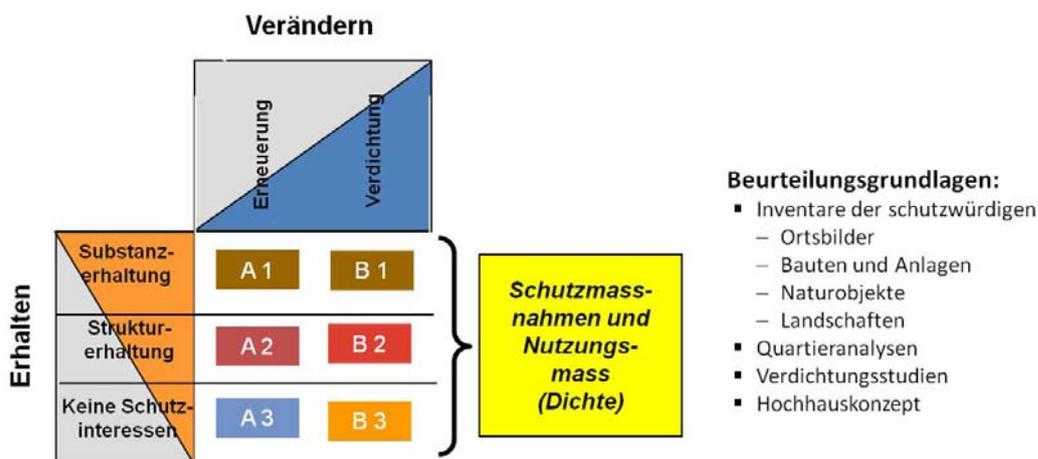


Abbildung 3: Methodischer Ansatz der Siedlungsentwicklung nach innen

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 meist zusätzliche und flexiblere Möglichkeiten für geeignete Nutzungen dieser Areale.

Arbeitszonen

Für die Realisierung von grösseren und zusammenhängenden Dienstleistungsflächen an zentraler Lage bietet die alte BZO nur einen beschränkten Spielraum. Um den Standortvorteil zu nutzen, welcher mit der Unternehmenssteuerreform geschaffen wurde, braucht die Stadt Luzern geeignete räumliche Voraussetzungen. Diese werden mit den neuen Arbeitszonen im Bereich der Rösslimatt geschaffen (vgl. nachfolgende Abbildung). Dazu wurden Liegenschaften, die bereits heute mehrheitlich als Arbeitsplätze genutzt werden, sowie Gleisareale, welche die SBB in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt, der Arbeitszone zugeteilt. Dadurch wird es möglich, an zentraler Lage unmittelbar neben dem Bahnhof grössere und zusammenhängende Dienstleistungsflächen erstellen zu können. Dieser neue Stadtteil ist durch eine Gesamtplanung zu entwickeln, und die etappierte Umsetzung wird mit einem Bbauungs- oder Gestaltungsplan verbindlich geregelt.



Abbildung 4: Neue Arbeitszonen Nr. 316 und 317 im Gebiet Rösslimatt

Tourismuszone

In der BZO von 1994 sind die drei Hotelstandorte Hermitage, Seeburg und Château Gütsch einer Sonderzone für Hotels und Restaurants zugeteilt worden. Der neu geschaffenen Tourismuszone werden neben den erwähnten auch die Hotels Europe, Montana, National, Palace und Schweizerhof sowie das Schösschen Utenberg, das Kursaal-Casino und das Seerestaurant Tivoli zugeteilt. Für die Stadt Luzern ist es wichtig, dass die Veräusserung einer in der Tourismuszone liegenden Hotelliegenschaft zur Erzielung von reinen Spekulationsgewinnen verhindert werden kann. Die städtebauliche Lage, die Grösse der Hotels und deren

Einrichtungen lassen sich historisch nur mit einer touristischen Nutzung erklären, welche für die Stadt Luzern immer von grosser Bedeutung war. Die Einschränkung der Betriebe durch die Bestimmungen der Tourismuszone ist daher im öffentlichen Interesse. In jedem Fall ist daher das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

Hotelfinanzierungsunternehmen haben bestätigt, dass die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 10 BZR im Hinblick auf die bisherige tatsächliche Nutzung neu nicht zu wesentlichen Finanzierungserschwernissen führen würden. Im Weiteren sichert die neue Tourismuszone den betroffenen Hotelliegenschaften einen voraussetzungslosen Rechtsanspruch für die Umnutzung von 20 Prozent der touristischen Flächen zu. Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen. Der Eingriff ist daher auch verhältnismässig.

Gegen die Formulierung in Art. 10 BZR, erste Auflage, haben sich die Luzerner Hoteliers gewehrt. Die Stadt und die Hoteliers haben deshalb vereinbart, vor der Einsprachenbehandlung eine Taskforce für die Lösungsfindung einzusetzen. Die Arbeitsgruppe hat eine neue Formulierung für Art. 10 BZR erarbeitet. Diese lautet gemäss der zweiten Auflage wie folgt:

„Art. 10 Tourismuszone (TO)

¹Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

a. für Hotels und Restaurants,

b. für Casinos.

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

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

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

Auch die Auslegung und Anwendung von Art. 10 BZR wurde zwischen der Stadt Luzern und den Hoteliers ausgehandelt. Diese wurde in einer Aktennotiz festgehalten und war Voraussetzung für die grundsätzliche Einigung. Der Inhalt wird nachfolgend ausgeführt. Sollte der Grosse Stadtrat mit dieser Auslegung nicht einverstanden sein, wäre Art. 10 BZR für die Überarbeitung an den Stadtrat zurückzuweisen. Bei einer allfälligen Überarbeitung und erneuten öffentlichen Auflage von Art. 10 BZR sind die Rechte der Hoteliers gewahrt.

Der Fach- und Berufsverband Luzern Hotels hat zudem Massnahmen entwickelt, um die Hotels in Luzern zu fördern. Diese sind von Luzern Hotels umzusetzen. Die Stadt Luzern wird unterstützend wirken.

Ausführungen zur Aktennotiz der Taskforce über die Auslegung von Art. 10 BZR:

Tourismuszweck (Abs. 1 und 2):

Der Grundgedanke ist, dass die Hotels in der Tourismuszone weitergeführt werden können (öffentliches Interesse). Sinn und Zweck von Art. 10 BZR ist die Verhinderung der unerwünschten Umnutzung von bestehenden, besonders erhaltenswerten (Hotel-)Bauten zu Wohnungen und Büros. Von der Immobilienspekulation abgesehen, soll Art. 10 BZR die betriebswirtschaftliche Freiheit der Touristikdienstleister nicht einschränken. Innovative Betriebskonzepte sollen unterstützt werden. Mit den Ausnahmemöglichkeiten ist die gesetzliche Grundlage verhältnismässig. Für die Tourismuszone ausgewählt wurden alle Hotels, die an einer speziellen, für den Tourismus wichtigen Lage sind und die das Ortsbild entlang dem See prägen. Diese waren bereits teilweise in der bestehenden Sonderbauzone. Aus Gründen der Rechtsgleichheit wurden die weiteren Hotels aufgenommen, welche die Kriterien erfüllen.

Art. 10 Abs. 1 und 2 BZR enthalten eine nicht abschliessende Aufzählung von touristischen Tätigkeiten. Der Begriff Tourismus ist auslegungsbedürftig. Er erlaubt alle touristischen Nutzungen und ist nicht auf den klassischen Hotelbetrieb beschränkt.

Zum Tourismuszweck gehören auch Nebeneinrichtungen, Gebäude, Dienstleistungsbetriebe wie gedeckte und ungedeckte oberirdische sowie unterirdische Fahrzeugabstellplätze für eigene Zwecke, Infrastruktur für Tagungen, Einrichtungen des touristischen Bedarfs (Kiosk, Souvenirladen, Coiffeursalons usw.), Sport- und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Fitnesszentrum, Gymnastikraum usw.), Wellness-, Beauty- und Gesundheitseinrichtungen (inkl. Arzt- und Zahnarztpraxen für Hotelgäste), vom Hotel bewirtschaftete Wohnungen, Personalwohnungen und Wohnung des Inhabers.

Die Absätze 3 bis 5 sind Ausnahmeregelungen zu den Absätzen 1 und 2. Die allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen wie insbesondere Eingliederungsgebot und Bestimmungen gemäss Schutzzonen sind in jedem Fall anwendbar.

20-Prozent-Anteil (Abs. 3):

Gilt auch für die Hotels Seeburg, Hermitage und Gütsch, welche bisher in der Sonderbauzone waren. Durch die Formulierung, dass nur 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens bewilligten und tatsächlich touristisch genutzten Flächen voraussetzungslos umgenutzt werden können, ist berücksichtigt, dass diese Hotels derzeit Ausbaupläne haben, die damit begründet sind, die kritische Grösse für den Hotelbetrieb erreichen zu können.

Unabhängiges Gutachten (Abs. 4):

Als Gutachter kommen Beratungsgesellschaften (PricewaterhouseCoopers, BDO, Wüest & Partner usw.) ebenso infrage wie die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite (SGH). Die Tatsache, dass die SGH mit zahlreichen Touristikdienstleistern geschäftliche Verbindungen hat und namentlich als Darlehensgeberin auftritt, ist kein Unvereinbarkeitsgrund mit einer zukünftigen Tätigkeit als Gutachterin. Wichtig ist, dass das Hotel mit der Stadt Luzern Kontakt aufnimmt, was mit „beidseits anerkannt“ zum Ausdruck kommt. Auftraggeber für das Gutachten sind die Hotels. Denkbar ist auch, dass ein Hotel ein Gutachten aus der Projektentwicklung einreicht, falls dieses von der Stadt Luzern als unabhängig anerkannt wird.

Wohn- und Arbeitsnutzungen sind bereits zulässig, wenn sie den touristischen Zweck optimieren. Eine eigentliche Sicherung des touristischen Zwecks ist nicht erforderlich. Dies wird durch die Verwendung der beiden Begriffe „sichern“ bzw. „optimieren“ zum Ausdruck gebracht.

Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss oder im Geschoss, welches vom Stadtrat bezeichnet wird (Abs. 5):

Im Unterschied zu Art. 14 Abs. 3 BZR ist die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR nicht nur baulich vorzusehen, sondern das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss ist tatsächlich publikumsorientiert zu nutzen. Bei Hotels in Hanglagen (insbesondere Hotel Gütsch, Montana, Hermitage) werden die Erdgeschosse heute nicht für publikumsorientierte Nutzungen gebraucht. Diese befinden sich im Untergeschoss. Für diese Hotels ist durch den Stadtrat zu definieren, welches Geschoss publikumsorientiert genutzt werden muss.

Bestehende zonenfremde Nutzungen in den Hotels:

Rechtmässig bewilligte Nutzungen in den Hotels, die aufgrund von Art. 10 BZR rechtswidrig werden, haben gemäss § 178 Planungs- und Baugesetz (PBG) Bestandesgarantie. Diese gilt uneingeschränkt. Im Übrigen wird auf die Praxis des Verwaltungsgerichts zu § 178 PBG verwiesen.

Hochhausstandorte

Hochhäuser sind nach § 166 Planungs- und Baugesetz Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 Meter über Boden liegt. Hochhäuser sind eine Möglichkeit für eine bodenschonende Verdichtung. Gleichzeitig können mit ihnen – je nach Höhe – städtebauliche Akzente gesetzt werden. Daher können Standorte für Hochhäuser auch aus städtebaulicher Sicht Sinn machen. Die Bedingungen dazu müssen aber sorgfältig geprüft werden. Neben städtebaulichen Aspekten müssen insbesondere die Auswirkungen auf das Verkehrssystem und das Freiraumgefüge berücksichtigt werden.

Erste Überlegungen zu geeigneten Hochhausstandorten sind im Hochhauskonzept für die Region Luzern vom 19. September 2008 zu finden. Darin wurden geeignete Standorte in der Stadtregion ausgeschieden. Zudem wurde definiert, in welchen Räumen Hochhäuser städtebaulich nicht vertretbar sind. Dieses generelle Konzept wurde im Rahmen der laufenden BZO-Revision überprüft und verfeinert und die geeigneten Hochhausstandorte in die neue BZO aufgenommen. Neben den Hochhäusern auf der Allmend sind gestützt auf ergänzende städtebauliche Studien am Bundesplatz, beim Steghof, am Pilatusplatz und in der Seeburg Hochhäuser möglich (vgl. Abbildung 5).

Mit den Hochhausstandorten Pilatusplatz, Bundesplatz und Steghof sollen an gut erschlossenen Lagen zum einen städtebauliche Akzente gesetzt und zum anderen ein Beitrag zur bodenschonenden Verdichtung geleistet werden. Dabei wird eine höhenmässige Abstufung vorgenommen. Am Pilatusplatz und am Bundesplatz wird aus Gründen des Ortsbildschutzes eine maximale Höhe von 35 Metern festgelegt. Im Gebiet Steghof hat eine von der Stadt in Auftrag gegebene städtebauliche Studie gezeigt, dass am Ende des Gleisfeldes ein markanteres Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 45 Metern richtig ist.

Im Gebiet Seeburg wurde gestützt auf ein neutrales betriebswirtschaftliches Gutachten, eine erste Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Interessenabwägung ein weiterer Hochhausstandort in die neue Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Mit diesem Hochhausstandort sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Hotelbetrieb weitergeführt und der schutzwürdige Jesuitenhof erhalten und saniert werden kann. Weil sich dieser Hochhausstandort in einer schützenswerten Landschaft nach dem Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet) befindet, haben Stadt und Kanton die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und die eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) eingeladen, mit einem Gutachten zu klären, ob ein Hochhaus von 45 Metern unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen an diesem Standort vertretbar sei. Die Frage wurde im Gutachten vom 8. März 2012 grundsätzlich bejaht. Allerdings wurde die ursprüngliche Höhe von den beiden Kommissionen als deutlich zu hoch eingestuft, weshalb die maximale Höhe auf 40 Meter reduziert wurde.

Um eine gute Qualität zu erreichen, müssen Bauwillige ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. einen Architekturwettbewerb) durchführen. Gemäss Art. 27 BZR handelt es sich bei den Fassadenhöhen ausdrücklich um Maximalhöhen. Die genaue Lage, Höhe und Dimensionierung ist in einem Gestaltungsplan festzulegen. Dadurch ist auch der Einbezug der Nachbarschaft und der Betroffenen sichergestellt. Der Gestaltungsplan wird durch den Stadtrat genehmigt. Die Gestaltung von Hochhäusern richtet sich nach klar definierten Kriterien. Die wichtigsten unter ihnen sind:

- Einpassung in die Stadtsilhouette
- Bereicherung des öffentlichen Raums
- Öffentliche Nutzungen
- Gliederung und Gestaltung
- Tag- und Nachterscheinung
- Nachhaltigkeit der Nutzung und Materialien

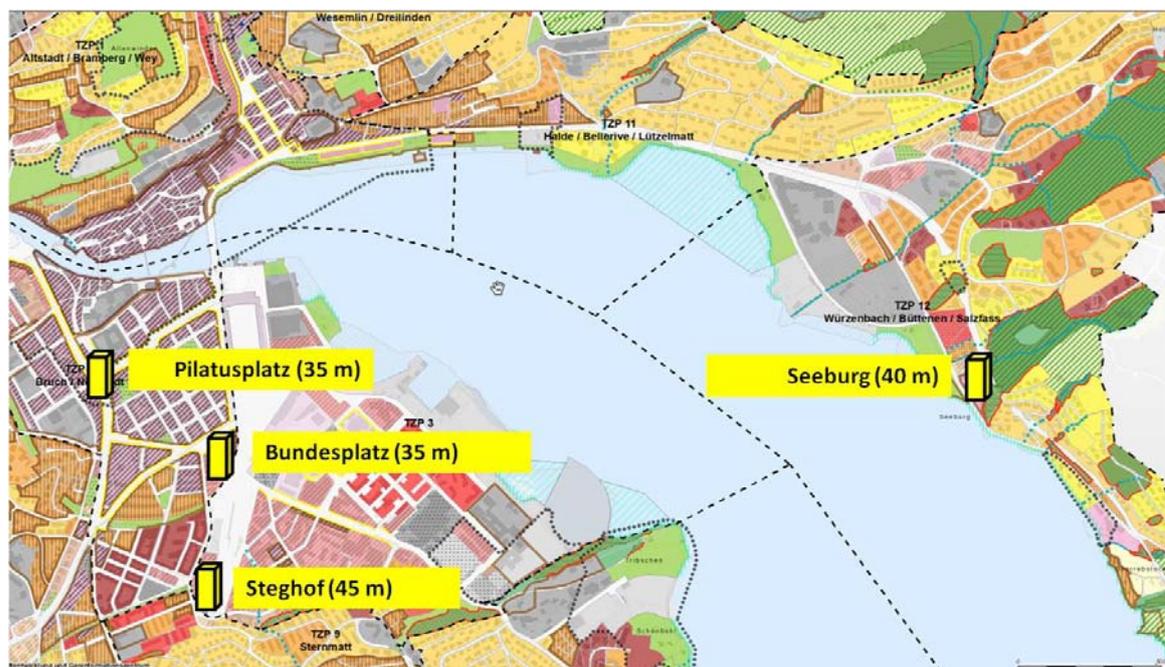


Abbildung 5: Hochhausstandorte

Hochhausstandorte stellen für die betroffenen Grundstücke ein Privileg dar. Daher wird der Bau von Hochhäusern neben den qualitativen Anforderungen mit weiteren Auflagen verknüpft. Grundsätzlich haben alle neuen Hochhäuser einen erhöhten energetischen Gebäudestandard nach Art. 43 Abs. 3 BZR einzuhalten. Im Falle des Hochhausstandortes Seeburg wird im BZR verbindlich festgelegt, dass das Hochhaus nur dann bewilligt wird, wenn der Grundeigentümer zustimmt, dass der Jesuitenhof unter Schutz gestellt wird und die Erhaltung und Sanierung sichergestellt sind (vgl. Anhang BZR zur Ordnungsnummer 502). Beim Hochhausstandort Steghof wird eine Beitragspflicht für eine allfällige S-Bahn-Station Steghof in das BZR aufgenommen (vgl. Anhang BZR zur Ordnungsnummer 50).

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Mit den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden die bestehenden Anlagen planungsrechtlich gesichert. Neu werden der Motorbootshafen und der Segelbootshafen Tribschenhorn der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt. Damit sollte einerseits die heutige Nutzung planungsrechtlich nachvollzogen und im Falle des Segelbootshafens damit auch die Grundlage für die Sanierung und die Erweiterung geschaffen werden. Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 1. September 2011 (V 10 227 und V 10 230) die Verwaltungsgerichtsbeschwerden gutgeheissen und den Entscheid Nr. 2009-3525 der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 30. Juni 2010 für die Hafenerweiterung aufgehoben. Die Bootshafen AG hat dieses Urteil an das Bundesgericht weitergezogen. Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 5. Juli 2012 (BGE 1C_448/2011) das Urteil des Verwaltungsgerichtes gestützt und die Beschwerde der Bootshafen AG abgewiesen. Aufgrund dieses Entscheids ist die Erweiterung des Segelbootshafens Tribschenhorn unzulässig, und der Entscheid der Dienststelle rawi Nr. 2009-3525 vom 30. Juni 2010 wird aufgehoben. Die Bauzonen im Bereich des Segelbootshafens sind deshalb nochmals zu prüfen. Der Stadtrat schlägt vor, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) nur noch für den Bereich des bestehenden und rechtmässig bewilligten Segelbootshafens festzulegen und die Naturschutzzone Wartegg-/Tribschenhornbucht nicht zu erlassen, da diese explizit eine Ersatzmassnahme der Erweiterung des Segelbootshafens darstellt (vgl. Antrag in Kapitel 8.3).



Abbildung 6: Zone für Sport- und Freizeitanlagen Segelbootshafen Tribschenhorn

Schutzzonen

Künftig gibt es nur noch zwei statt drei Ortsbildschutzzonen. Die Schutzzonen B und C werden zur Schutzzone B zusammengefasst. Diese Vereinfachung wurde vorgenommen, weil die Handhabung in den Schutzzonen B und C praktisch identisch war und die bisherige Unterscheidung von geschlossener und offener Bauweise nicht mehr nötig ist.

Zudem werden neue Schutzzonen geschaffen: eine Friedhofschutzzone, eine Uferschutzzone sowie archäologische Fundstellen anstelle der bisherigen Archäologieschutzzone. Die Natur- und Landschaftsschutzzonen wurden überprüft und wo nötig angepasst.

Neu werden im See zwei Naturschutzzonen (Trottlibucht und Brutinsel) sowie eine überlagerte Uferschutzzone ausgeschieden. Damit werden im und am Gewässer wertvolle Lebensräume gesichert. Die bereits bestehende Naturschutzzone im Bereich der Brutinseln am Alpenquai wird um die unmittelbar angrenzenden Flachwasserbereiche (Pufferzone) erweitert. Die Trottlibucht hat innerhalb der Luzerner Bucht grosse Bedeutung für überwinternde und rastende Wasservögel. Mit der dort vorgesehenen Naturschutzzone werden die Wasservögel vor Störungen geschützt. Auf dem Verordnungsweg wird dafür vom 1. November bis 15. März eine Sperrzone erlassen. Die aufgelegte Naturschutzzone Tribtschenhorn entfällt, da die Erweiterung des Segelbootshafens durch den Bundesgerichtsentscheid aufgehoben wurde.

Gefahrenbereiche

Neu wird dem Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren und der Schadensprävention Rechnung getragen. Die Gemeinden sind aufgrund § 146 PBG verpflichtet, die Erkenntnisse der Gefahrenkarten im Baubewilligungsverfahren zu beachten. Die erfassten Gefahrenarten werden im Zonenplan als orientierender Inhalt „Gefahrenbereich“ als grauer Raster eingetragen. Sie stützen sich auf die Gefahrenkarten zu Sturz-, Rutsch- und Hochwassergefahren ab.

4.2.3 Das Bau- und Zonenreglement

Neu gliedert sich das Bau- und Zonenreglement (BZR) in fünf Teile:

- A. Allgemeine Bestimmungen
- B. Planungsvorschriften
- C. Bauvorschriften
- D. Baumschutz
- E. Schlussbestimmungen

Das neue Bau- und Zonenreglement will nicht in erster Linie 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.

Qualitätsartikel (Art. 1)

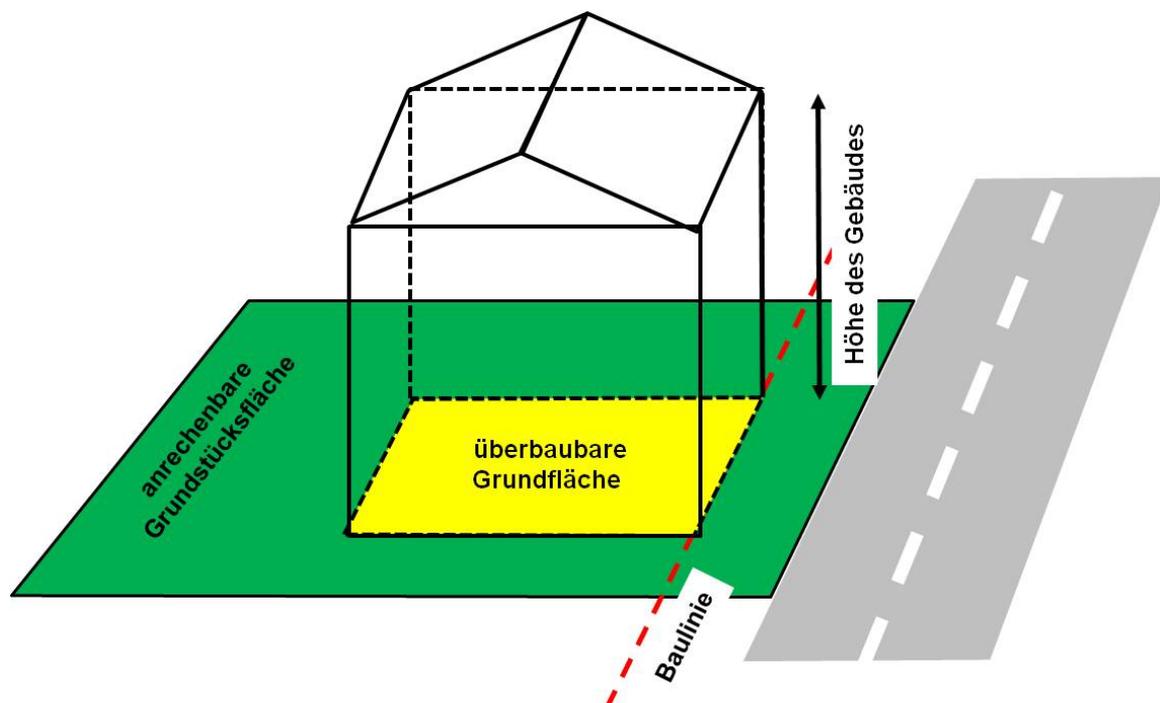
Mit der Reduktion der Regelungsdichte, welche mit der Aufhebung der flächendeckenden Bebauungspläne erreicht wird, vergrössert sich einerseits der Anordnungsspielraum für die Bauwilligen. Andererseits könnten ohne flankierende Massnahmen qualitativ ungenügende Bauvorhaben nicht verhindert werden. Deswegen enthält das Regelwerk als Einstieg neu

einen Qualitätsartikel. Er lädt die Bauwilligen ein, auf die städtebaulichen Qualitäten der Stadt Rücksicht zu nehmen und diese weiterzuentwickeln. Zudem gibt dieser Artikel dem Stadtrat die rechtliche Grundlage, qualitativvolles Bauen auch einzufordern, indem insbesondere folgende Beurteilungskriterien angewendet 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, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum

Der Stadtrat kann gestützt auf diesen Artikel qualitätssichernde Konkurrenzverfahren verlangen. Neben dem neuen Qualitätsartikel wurden verschiedene Bestimmungen angepasst, die ebenfalls der städtebaulichen Qualitätssicherung dienen, wie z. B. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung gemäss Art. 25 und 33 oder zur Dachgestaltung gemäss Art. 29 BZR.

Einheitliche Dichteregulung



$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{überbaubare Grundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{Bauvolumen} = \text{überbaubare Grundfläche} \times \text{Höhe des Gebäudes}$$

Abbildung 7: Dichteregulung Überbauungsziffer (gemäss Planungs- und Baugesetz)

Ausserhalb der Ortsbildschutzzonen werden die heute verschiedenen Bestimmungen zum Nutzungsmass durch die Überbauungsziffer ersetzt. Sie definiert in Kombination mit der maximalen Höhe oder der Geschoszahl sowie allenfalls der Länge der Gebäude das zulässige Bauvolumen auf einem Grundstück. Die Überbauungsziffer ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der überbaubaren Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Ein Wert von 0.2 z. B. entspricht in Bezug zur anrechenbaren Grundstücksfläche einer maximal bebaubaren Grundfläche von 20 Prozent.

Gegenüber der in Teilgebieten festgelegten Volumenerhaltung schafft die Überbauungsziffer eine klare und transparente Regelung sowie eine grössere Sicherheit bei der Anwendung der BZO. Für die Planenden, Investoren und Bauwilligen ist einfacher 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 oder Gebäudedimensionen festgelegt, weil hier der Schutz und die Erhaltung der städtebaulich wertvollen Bausubstanz im Vordergrund stehen. Durch den Ersatz der heute sehr unterschiedlichen Dichtebestimmungen durch die Überbauungsziffer kann es vereinzelt vorkommen, 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 als ergänzende Zonenvorschriften dazu vor, dass diese Bauten unter Beachtung der Abstandsvorschriften und bestimmter Voraussetzungen mit dem gleichen Volumen ersetzt werden oder von der vorgegebenen Geschoszahl um maximal ein Geschoss abweichen dürfen.

Zwischennutzungen (Art. 4)

Mit Absatz 5 werden die rechtlichen Voraussetzungen für Zwischennutzungen in allen Zonen geschaffen. Dies ermöglicht es dem Stadtrat, temporäre Nutzungsbewilligungen für leer stehende Bauten und Anlagen auszusprechen.

Wohn- und Arbeitsanteil (Art. 14)

Damit an den gut erschlossenen Zentrumsanlagen der Stadt nicht nur gewohnt oder nur gearbeitet wird, wird mit Artikel 14 in Abhängigkeit zur Anzahl Vollgeschosse für alle Wohn- und Arbeitszonen neben dem Wohn- auch ein minimaler Arbeitsanteil festgelegt. Damit soll eine dichte urbane Nutzungsstruktur gefördert werden, wo verschiedenste Nutzungen zur Belebung der Quartiere beitragen.

Für Bauten mit vier und fünf Vollgeschossen sind im Umfang eines Vollgeschosses die geeigneten Flächen für das Arbeiten und im Umfang von zwei Vollgeschossen und einem allfälligen Attika- oder Dachgeschoss für das Wohnen zu nutzen. Bei Bauten mit sechs und mehr Vollgeschossen erhöht sich der minimale Wohnanteil auf drei Vollgeschosse und ein allfälliges Attika- oder Dachgeschoss (vgl. Abbildung 9). Bei Bauten mit vier und mehr Vollgeschossen können ein bzw. mehrere Vollgeschosse je nach Nachfrage für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden. Gegenüber der alten Wohnanteilsregelung ist jedoch die Zuteilung der Nutzungen innerhalb eines Gebäudes weitgehend frei. Dadurch entsteht eine grössere Flexibilität für die gebäudeinterne Nutzungsaufteilung, was eine bessere

Anpassung an die örtliche Situation wie Lärmimissionen oder Gebäudeorientierungen ermöglicht.

Mit Absatz 3 wird zudem eine neue Bestimmung zur Erdgeschossnutzung eingeführt, welche vorschreibt, dass an bestimmten Strassen- und Fussgängerbereichen die baulichen Voraussetzungen für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe zu schaffen sind, um damit zur Belebung dieser Räume beizutragen.

Die neue Anteilsregelung ist wie bisher bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten und Nutzungsänderungen zu berücksichtigen. Dort, wo bestehende Bauten von den Anteilsvorschriften abweichen, gilt die Bestandesgarantie. In diesem Rahmen können Bauten ohne Nutzungsänderungen saniert und zeitgemäss erneuert werden. Zudem erlaubt es Artikel 14, von den minimalen Anteilsregelungen in begründeten Fällen abzuweichen, wenn

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

Gemäss Zonenplan von 1994 umfassen die reinen Wohnzonen, die Wohn- und Gewerbe-zonen sowie die Arbeits- und Wohnzonen 545,7 Hektaren; d. h., in rund 62 Prozent aller Bauzonen darf nach der alten BZO gewohnt werden (vgl. Tabelle 3). Von dieser Fläche wurden rund 21 Prozent (114,6 ha) den Wohn- und Arbeitszonen zugeteilt und mit unterschiedlichen Wohnanteilzonen überlagert (vgl. Abbildung 8 und Tabelle 2).

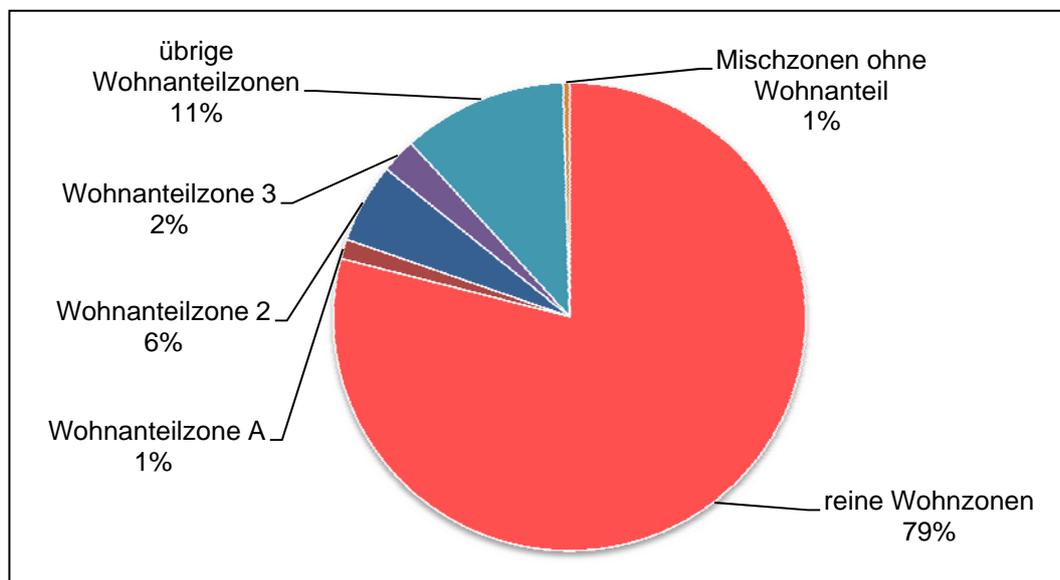


Abbildung 8: Wohnanteilzonen gemäss BZO 1994

Wohnanteilzonen gem. Art. 12 Bau- und Zonenreglement 1994	Fläche (ha)
▪ Wohnanteilzone A, wo der bestehende Wohnanteil der Altstadt in seinem Ausmass zu erhalten ist.	7.4
▪ Wohnanteilzone 2, wo das Volumen oberhalb des ersten Obergeschosses für das Wohnen zu dienen hat.	30.1
▪ Wohnanteilzone 3, wo das Volumen oberhalb des zweiten Obergeschosses für das Wohnen zu dienen hat.	13.2
▪ die übrigen Wohnanteilzonen, wo bei Bauten bis zu drei Vollgeschossen die Dach- und Attikageschosse und bei Bauten mit mehr als drei Vollgeschossen die Dach- und Attikageschosse und das oberste Vollgeschoss für das Wohnen zu dienen hat.	61.5
▪ Mischzone ohne Wohnanteilvorschriften ³	2.4
Total	114.6

Tabelle 2: Gliederung der Wohnanteilzonen gemäss BZO 1994

Gegenüber der alten BZO haben durch Umzonungen die reinen Wohnzonen um 3,8 Hektaren zu- und die Wohn- und Arbeitszonen um 3,7 Hektaren abgenommen. Neu werden dadurch rund 110 Hektaren der Wohn- und Arbeitszone mit einem einheitlichen Wohn- und Arbeitsanteil zugewiesen. Davon werden 9,5 Hektaren mit der Ortsbildschutzzone A und 42,1 Hektaren mit der Ortsbildschutzzone B überlagert, wo Um- und Neubauten sich nach den jeweiligen Schutzbestimmungen zu richten haben.

Nachfolgende Abbildung zeigt, wo der minimale Wohnanteil gegenüber der alten BZO grösser (grün) bzw. kleiner (orange) wird.

³ Mischzonen, die im Rahmen von Teilrevisionen eingeführt worden sind, ohne den Wohnanteilplan anzupassen.

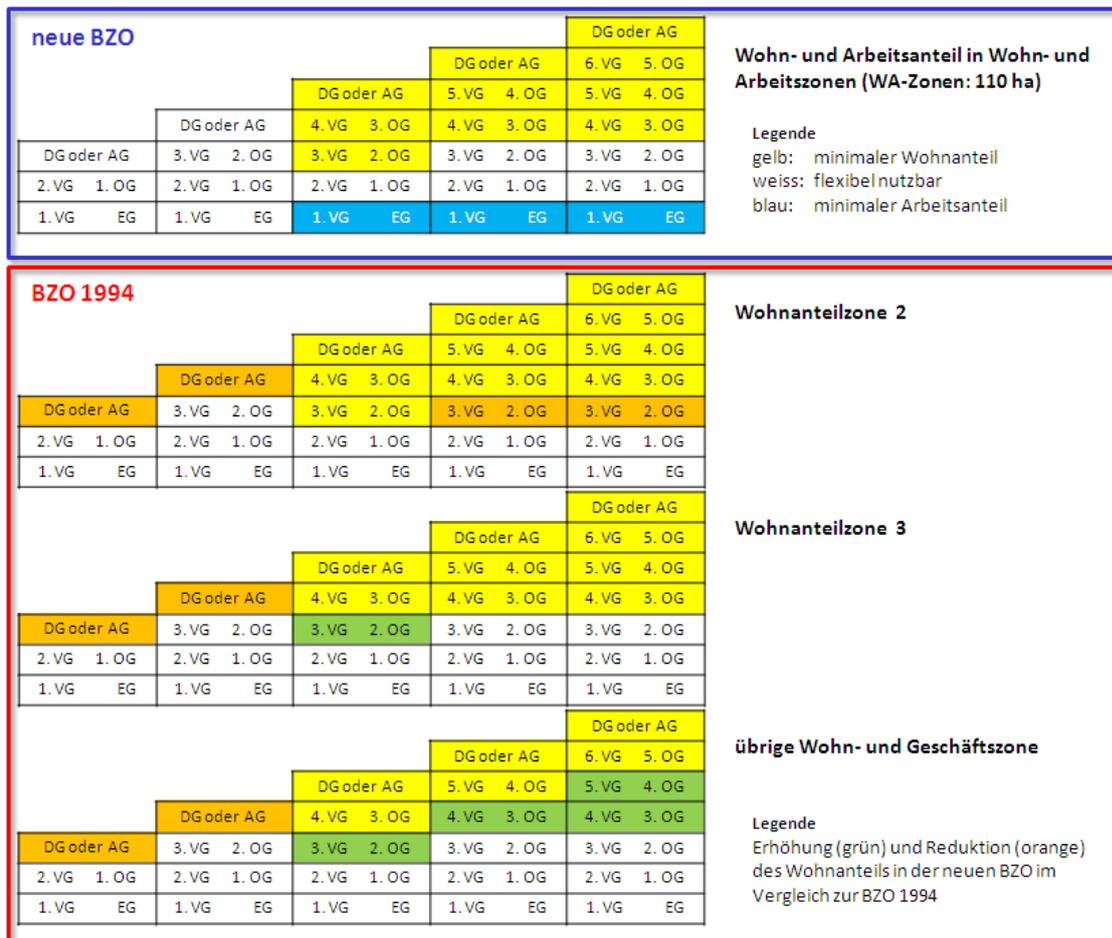


Abbildung 9: Vergleich alte und neue Wohnanteilsregelung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohn- und Arbeitszonen quantitativ gegenüber der alten BZO mit rund 110 Hektaren etwa gleich geblieben sind und sowohl in der alten wie in der neuen BZO etwa 20 Prozent aller für das Wohnen vorgesehenen Zonen ausmachen. Auf rund 6 Prozent aller für das Wohnen vorgesehenen Zonen (zirka 30 ha) wurde der Wohnanteil reduziert, und auf rund 15 Prozent (zirka 80 ha) ist er gleich geblieben oder wurde erhöht.

Mit der Reduktion des Arbeitsanteils von ursprünglich zwei Vollgeschossen auf eines und der Erhöhung des Wohnanteils um ein Vollgeschoss bei Bauten mit sechs und mehr Vollgeschossen konnte ein Kompromiss gefunden werden, der auch vom Mieter- und Mieterinnenverband mitgetragen wird. Von den Einsprachen zu dieser neuen Regelung sind lediglich zwei unbereinigte Anträge übrig geblieben.

Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht (Art. 24)

Die Mindestflächen für freiwillige Gestaltungspläne wurden angehoben und an jene der BZO Littau angeglichen. Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone neu 2'000 und in den übrigen Zonen 4'000 Quadratmeter. Neu kann der Stadtrat die Gewährung eines Bonus, den er im Rahmen eines Gestaltungsplans vergeben kann, von der Realisierung eines bestimmten Flächenanteils für den gemeinnützigen Wohnungsbau abhängig machen.

Fassaden- und Firsthöhe (Art. 26)

Unter dem Vorbehalt der Ortsbildschutzbestimmungen (Art. 16 und 17 BZR) werden die bisherigen maximalen Fassaden- und Firsthöhen von 20 bzw. 26 Meter auf 21 bzw. 27 Meter angehoben, wobei die maximal sechs Vollgeschosse in jedem Fall einzuhalten sind. Damit wird dem gestiegenen Platzbedarf für Gebäudeinstallationen und der Mehrhöhe für Geschäftsräume Rechnung getragen.

Baulinien (Art. 25)

Die Baulinienbestimmungen werden in einem Artikel zusammengefasst und vereinheitlicht. In den Teilzonenplänen sind Baulinien, Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien festgelegt. Art. 25 regelt, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Mass Baulinien überschritten werden dürfen. Davon ausgenommen sind Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien, die nicht überschritten werden dürfen.

Dem Schutz der Vorgärten wird mit einer Flächenbeschränkung der baulichen Eingriffe zwischen Baulinie und Strasse zusätzliches Gewicht gegeben.

Mithilfe von Sonderbaulinien werden spezielle Baubereiche zumeist in Innenhöfen definiert. Die in diesen Bereichen bisher geltende Höhenbeschränkung von 6 Metern wird im Sinne einer möglichen Verdichtung aufgehoben. Wie hoch in diesen Bereichen effektiv gebaut werden kann, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung des Ortsbildes und einer ausreichenden Besonnung festzulegen.

Dort, wo die bebaubare Grundstücksfläche mit Baulinien ausreichend genau definiert ist, wurde auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet. Dies ist insbesondere bei bestehenden Blockrandbebauungen ausserhalb der Ortsbildschutzzone der Fall.

Die Baulinien aus den Bebauungsplänen wurden wo nötig angepasst, vereinheitlicht oder insbesondere bei rückwärtigen Baulinien weggelassen.

Umgebungsgestaltung (Art. 25 und 33)

Höfe, Vorgärten und Gärten werden mit Baulinien (Art. 25) und Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (Art. 33) geschützt und bauliche Eingriffe flächenmässig beschränkt. Nach Art. 33 dürfen in Gebieten mit offener Bauweise 40 Prozent der nicht zur überbaubaren Grundfläche zählenden Fläche weder unter- noch oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Garten zu gestalten, wobei ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume vorzusehen und die Flächen wasserdurchlässig auszugestalten sind. Bauliche Eingriffe zwischen Baulinien und Strassengrenzen werden mit Art. 25 Abs. 8 in ihrer Fläche auf die Hälfte begrenzt. Aufgrund der zunehmenden Verdichtung erhält eine qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume ein immer stärkeres Gewicht. Mit diesen neuen Bestimmungen soll eine qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume sichergestellt werden.

Sichtbarkeit zweites Untergeschoss (Art. 28)

Die Definition des zweiten Untergeschosses wurde verschärft. Im Gegensatz zu den Ausführungen im PBG darf das zweite Untergeschoss das gewachsene oder tiefergelegte Terrain nicht überragen. Aufschüttungen sind somit nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen.

Dachgeschosse (Schrägdachbauten) (Art. 29)

Mit den Anpassungen soll eine bessere Nutzung der Dachgeschosse (Erhöhung Kniestock, Ausnahmemöglichkeiten beim Ausbau von bestehenden Dachgeschossen) ermöglicht und gleichzeitig auch eine bessere Gestaltung der Dachgeschosse (stärkere Beschränkung der Eingriffe im zweiten Dachgeschoss) einverlangt werden.

Naturgefahren (Art. 38–41)

Die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren sowie Sturzprozesse sind zur einfacheren Handhabung und zur besseren Übersicht in einem Gefahrenplan zusammengefasst worden (Gefahrenplan August 2011, 1:5'000). Dazu sind die Gefahrenintensitäten aus den einzelnen Gefahrenkarten übernommen worden. Erst wenn die Gefahrenkarte Wasser aufgrund der Reusswehrsanierung überarbeitet ist, können die orientierenden Gefahrenbereiche als verbindliche Gefahrenzonen in den Zonenplan übergeführt werden. Dies wird voraussichtlich mit der Überarbeitung und Integration der Bau- und Zonenordnung Littau in die BZO Luzern erfolgen. Bereits jetzt sind bei allen Bauvorhaben die Gefahrenkarten bzw. der Gefahrenplan zu berücksichtigen und die Risiken unter Wahrung der Verhältnismässigkeit zu minimieren. Damit wird in den betroffenen Gebieten dem Schutz der Bevölkerung und der Schadensprävention Rechnung getragen.

Energieartikel (Art. 43)

Neu wurde ein Energieartikel ins BZR eingefügt. Er besagt, dass Grundeigentümer unter gewissen Voraussetzungen zum Anschluss an ein Fernwärmenetz verpflichtet werden können und dass in bestimmten Teilgebieten, welche durch die Planänderung einen Mehrwert erhalten, ein erhöhter Gebäudestandard verlangt wird. Dieser wird in einer Verordnung geregelt, welche sich am SIA-Effizienzpfad Energie orientiert.

4.2.4 Waldfeststellungen

Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nimmt die Dienststelle Landwirtschaft und Wald des Kantons Luzern (lawa) von Amtes wegen eine Waldfeststellung in jenem Bereich vor, wo Bauzonen und Wald aneinandergrenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Innerhalb und angrenzend an diese Bereiche wird der ansonsten geltende dynamische Waldbegriff eingeschränkt, d. h., neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht mehr als Wald. Die Waldränder bleiben für die Zukunft gemäss Planeintrag fixiert (statischer Waldbegriff). Die Waldfeststellung in der Stadt Luzern wurde bereits im Rahmen der Bau- und Zonenordnung von 1994 vorgenommen. Aus diesem Grund sind in der laufenden Revision nur geringfügige Anpassungen notwendig. Die geänderten Waldgrenzen sind in acht Waldfeststellungsplänen neu festgelegt und ebenfalls öffentlich aufgelegt worden. Innert der gesetzlichen Frist sind fünf Einsprachen gegen die vom Kanton öffentlich bekannt gemachten Waldfeststellungen eingegangen. Diese Einsprachen wurden der Dienststelle lawa zur Behandlung weitergeleitet und werden durch diese entschieden. Eine der Einsprachen hat eine zweite Auflage des Waldfeststellungsplanes im Gebiet Berglistrasse/ Gütschtobelbrücke zur Folge.

4.3 Die Auswirkungen

4.3.1 Quantitative Auswirkungen

Flächenstatistik

Flächenmässig werden die Bauzonen des Stadtteils Luzern gemäss folgender Tabelle insgesamt um 0,8 Prozent von rund 877 auf 884 Hektaren vergrössert. Diese Zunahme ergibt sich insbesondere durch die Umzonung von Gleisarealen der SBB, welche mehrheitlich der Arbeitszone zugeteilt wurden, die Einzonung der beiden Hafenanlagen sowie eine kleinere Bauzonenarrondierung im Salzfass. Daneben wurden verschiedene Umzonungen innerhalb der Bauzonen vorgenommen, wie aus der Tabelle entnommen werden kann.

Bauzonen BZO 1994	Bezeichnung neue BZO	Fläche BZO 1994 in ha	Fläche neue BZO in ha	Veränderung in ha
Wohnzonen	Wohnzone (WO)	431.1	434.9	3.8
Wohn- und Geschäftszonen inkl. Arbeits- und Wohnzone	Wohn- und Arbeitszone (WA)	114.6	110.9	-3.7
Industriezonen und Gewerbebezonen	Arbeitszone (AR)	21.7	25.4	3.7
Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	122.0	129.0	7.0
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	105.7	106.0	0.3
Grünzone	Grünzone (GR)	51.3	65.8	14.5
Sonderbauzone 1 (Spez. Nutzungen)	Zone für öffentliche Zwecke	9.1	0.0	-9.1
Sonderbauzone 2 (Hotel)	Tourismuszone und Grünzone	7.2	0.0	-7.2
Sonderbauzone 3 (Freihaltezone)	vor allem Grünzone	6.7	0.0	-6.7
Sonderbauzone 4 (Spange Süd)	Zone für öffentliche Zwecke	1.7	0.0	-1.7
Sonderbauzone 5 (Allmend)	Allmendzone	5.9	5.9	0.0
div. Zonen	Tourismuszone	0.0	6.1	6.1
Total		877.1	884.1	7.0

Tabelle 3: Flächenstatistik, Vergleich Bauzonen 1994 und 2012

Fassungsvermögen

Der Stadtteil Luzern weist ohne nennenswerte Erweiterung der Bauzonen eine massvolle Kapazitätserhöhung an Einwohnern und Arbeitsplätzen aus. Mit Ausnahme von drei neuen Flächen (Salzfass: Wohnen, Steghof: Wohnen und Arbeiten, SBB-Rösslimatt: Arbeiten) bestehen die Kapazitätserhöhungen weitgehend aus inneren Reserven in den rechtskräftigen Bauzonen. Diese Nutzflächenreserven wurden im September 2010 (erster Entwurf BZO) detailliert ermittelt. Das Verdichtungspotenzial bei unternutzten Parzellen, unbebauten Parzellen und Verdichtungsgebieten basiert allerdings auf verschiedenen Annahmen, kann im Einzelfall zu Abweichungen führen und gilt deshalb nicht als Berechnung, sondern als Schätzung. Im Vorprüfungsbericht (BUWD vom 31. Januar 2011) wird dieses Vorgehen als beispielhaft bezeichnet und entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans, be-

stehende Quartiere zu erneuern und so weit sinnvoll zu verdichten (Koordinationsaufgabe S2-3 / Verdichtung und Erneuerung von Quartieren).

Aufgrund der Einsprachebehandlungen wurde in drei Gebieten die Geschoszahl leicht reduziert, jedoch durch eine höhere Überbauungsziffer teilweise kompensiert. In den meisten Fällen wurde entweder die Überbauungsziffer oder die Geschoszahl massvoll erhöht. Das Entwicklungspotenzial in nachfolgender Tabelle wurde durch die angepassten Dichtemasse und die inzwischen bebauten Reserven entsprechend angepasst.

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 Prozent bei der Bevölkerung und 5 Prozent bei den Arbeitsplätzen vergrössert (vgl. nachfolgende Tabelle).

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 %)

Tabelle 4: Zusätzliches Fassungsvermögen bei Ausschöpfung der Reserven und Verdichtungspotenziale

Anteil öffentliche und halböffentliche Zonen

Die neue Bau- und Zonenordnung für den Stadtteil Luzern schafft Raum für insgesamt rund 64'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Setzt man diese Einwohnerzahl ins Verhältnis zu den öffentlichen und halböffentlichen Zonen gemäss nachstehender Tabelle, so kann festgestellt werden, dass der Flächenanteil pro Einwohner im Stadtteil Luzern gegenüber der alten BZO von 1994 trotz der Verdichtung der Bauzonen gleich bleibt.

Zone	BZO 1994	Neue BZO 2012
Total Bauzonen	877.1 ha (100 %)	884.1 ha (100 %)
Zone für öffentl. Zwecke	122.0 ha (14.0 %)	129.0 ha (14.6 %)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	105.7 ha (12.1 %)	106.0 ha (12.0 %)
Grünzone	51.3 ha (5.8 %)	65.8 ha (7.4 %)
Sonderbauzone (Kloster/Kurhaus)	9.1 ha (1.0 %)	0.0
Sonderbauzone (Freihaltezone)	6.6 ha (0.8 %)	0.0
Anteil öffentl./halböffentl. Zonen	294.7 ha (33.6 %)	300.8 ha (34.0 %)
Fassungsvermögen Stadtteil Luzern	62'500 Ew	64'500 Ew
Flächenanteil pro Einwohner	47 m²/Ew	47 m²/Ew

Tabelle 5: Flächenanteile öffentliche und halböffentliche Zonen

4.3.2 Qualitative Auswirkungen

In den verschiedenen Mitwirkungsverfahren, die im Verlaufe der Revision durchgeführt wurden, kam immer wieder deutlich zum Ausdruck, dass es die hohe Lebens- und Umweltqualität ist, welche die Stadt für Bewohnerinnen und Bewohner, Gäste und Wirtschaft so attraktiv macht, und dass diese Qualität durch die neue BZO keinesfalls aufs Spiel gesetzt werden darf. Damit gilt es, für die neue BZO eine ausgewogene Balance zwischen den Interessen der Wirtschaft, der Gesellschaft und der Umwelt zu finden.

In wirtschaftlicher Hinsicht braucht es neben konkurrenzfähigen Steuersätzen und angemessenen räumlichen Entwicklungsspielräumen bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen mit einfachen, transparenten und flexiblen Regeln im Vollzug. Weil die Erweiterung der Bauzonen in der Kernstadt nur sehr beschränkt möglich ist, schafft die neue BZO Entwicklungsspielraum im bestehenden Siedlungsgebiet; so u. a. auch in den Schlüsselarealen am Pilatusplatz und im Steghof. Aus der Erkenntnis heraus, dass die Stadt an zentraler Lage keine zusammenhängenden Flächen für wertschöpfungsintensive Dienstleistungsbetriebe anbieten kann, wurden mit den neuen Arbeitszonen im Gebiet Rösslimatt die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen. Diese dringend benötigten Entwicklungsspielräume können jedoch erst genutzt werden, wenn die neue BZO rechtskräftig geworden ist.

Im gesellschaftlichen Bereich braucht es neben den hohen gestalterischen Anforderungen an die einzelnen Bauten und Anlagen ein klares und starkes Bekenntnis für die Bereitstellung und attraktive Gestaltung öffentlich nutzbarer Bauten und Anlagen, weil diese ganz entscheidend zur Qualität des urbanen Lebensraums beitragen. Zu einer lebendigen Stadt gehört aber auch das kreative Milieu, das entsprechende Freiräume benötigt, um sich entfalten zu können. Indem das BZR neu in Art. 4 ausdrücklich in allen Zonen Zwischennutzungen für zulässig erklärt, kommt die neue BZO diesen Anliegen entgegen. Im Weiteren ist die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für die verschiedenen Bevölkerungsschichten von grosser Bedeutung für eine ausgewogene gesellschaftliche Entwicklung der Stadt. Mit der Verdichtungsstrategie werden für den Wohnungsbau insgesamt neue Entwicklungsspielräume eröffnet, damit private und gemeinnützige Wohnbauträger die Nachfrage nach Wohnraum bestmöglich erfüllen können. Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden darüber hinaus spezielle Anreize geschaffen, indem gemeinnützigen Wohnbauträgern im Gestaltungsplanverfahren ein höherer Ausnützungsbonus zugestanden wird oder indem für die Erneuerung von bestehenden Genossenschaftssiedlungen hinsichtlich Art und Mass der zulässigen Nutzungen günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Im Umweltbereich ist der sorgfältige Umgang mit den nicht erneuerbaren Ressourcen wichtig, wozu insbesondere der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Schutz von Natur und Landschaften sowie der sparsame Energieverbrauch zählen. Mit dem neuen Energieartikel werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit der Stadtrat künftig höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen stellen kann. So gilt in jenen Gebieten, wo mit planungsrechtlichen Massnahmen ein erheblicher Mehrwert geschaffen wird, nach Art. 43 Abs. 3 BZR ein erhöhter Gebäudestandard. Diesen definiert der Stadtrat in einer Verordnung, welche sich am SIA-Effizienzpfad Energie orientiert.

Folgende Punkte der revidierten BZO unterstützen und fördern die angesprochenen qualitativen Merkmale:

- Durch die einheitlichen und nachvollziehbaren Dichtebestimmungen kennen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihren Nutzungsanspruch, auf den sie ausserhalb der Schutzzonen Anspruch haben.
- 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 Bebauung der stadtnahen Erholungsgebiete.
- Der hohe Anteil an Wohn- und Arbeitszonen führt in Verbindung mit der inneren Verdichtung und der neuen Wohn- und Arbeitsanteilsregelung zu einer dichten urbanen Nutzungsmischung und begünstigt „eine Stadt der kurzen Wege“.
- Mit der Anhebung der Nutzungsdichte oder der Geschoszahl wird bei sanierungsbedürftigen Siedlungen eine zweckmässige Erneuerung ermöglicht.
- Mit den Zonen für öffentliche Zwecke und für Sport- und Freizeitanlagen, den Grünzonen und den Natur- und Landschaftsschutzzonen werden komplementäre Freiräume zur Verdichtung der Bauzonen planungsrechtlich gesichert.
- Verschiedene Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement dienen der qualitätvollen Weiterentwicklung des Stadtkörpers, dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder dem sparsamen Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen.

4.3.3 Verkehr

Das Wachstum, welches durch die Nutzung der vorhandenen und neu geschaffenen Siedlungsreserven ermöglicht wird, wird zusätzliche Mobilität verursachen. Dieses Wachstum wird aber nicht nur durch die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt, sondern in weit grösserer Masse durch die Siedlungsentwicklung im Umland bestimmt. Stadt und Kanton rechnen bis 2030 mit einer stark wachsenden Mobilitätsnachfrage. Der motorisierte Individualverkehr wächst in der Agglomeration um 20 Prozent, der öffentliche Verkehr gar um 50 bis 60 Prozent.

Die Stimmberechtigten der Stadt Luzern haben im Herbst 2010 mit deutlicher Mehrheit dem Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität zugestimmt. Sie haben damit den Stadtrat in dessen langjährigen Bemühungen zur Verbesserung der Lebensqualität und der Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus den Wohnquartieren der Stadt Luzern bestärkt. Sie haben damit den Stadtrat auch in seinem Willen und Handeln bestärkt, die Mobilität künftig primär mit dem öffentlichen Verkehr zu bewältigen und den Langsamverkehr konsequent zu fördern. Als Beispiele dafür, dass die städtische Verkehrspolitik konsequent in diese Richtung geht, können genannt werden:

- das Siedlungs- und Verkehrskonzept „Stadt im Gleichgewicht“, aus welchem die „Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Verbesserung des Stadtraumes“ entstanden sind. Damit konnten in den Neunzigerjahren des letzten Jahrhunderts zahlreiche Strassenzüge verkehrsberuhigt und wohnlicher gestaltet werden, und es konnten die beliebten städtischen Park- und Grünanlagen Helvetiagärtli und Sempachergarten (Vögeligärtli) umgestaltet und erweitert werden;
- die Einführung von Tempo 30 in den Wohngebieten der Stadt Luzern. Was 1990 mit einem Pilotprojekt in den Quartieren Neustadt und Wesemlin begonnen hat, konnte inzwischen konsequent auf alle Wohngebiete der Stadt übertragen werden;

- die Bewirtschaftung aller Parkplätze auf dem öffentlichen Grund der Stadt Luzern und die Anwohnerbevorzugung beim Dauerparkieren.

Diese Massnahmen haben, zusammen mit der Tatsache, dass das bestehende Netz der städtischen Hauptverkehrsstrassen immer häufiger an seine Kapazitätsgrenzen gelangt, dazu beigetragen, dass der Verkehr in den letzten 15 Jahren nicht mehr zugenommen hat. Da das gleiche übergeordnete Strassennetz aber auch durch die Busse des öffentlichen Agglomerationsverkehrs mitbenutzt werden, sehen sich die Betreiber des öffentlichen Verkehrs mit zunehmenden Verlustzeiten und damit höheren Produktionskosten konfrontiert. Dies ist in der Agglomeration Luzern umso einschneidender, als infolge von Kapazitätsengpässen auf dem Schienennetz auch keine Alternative in Form einer leistungsfähigen S-Bahn zur Verfügung steht.

Diese Verkehrsprobleme von Stadt und Agglomeration Luzern können mittel- bis längerfristig zu einem wirtschaftlichen Problem führen, ist eine gute Verkehrserschliessung doch einer der wesentlichen Standortfaktoren für die Wirtschaft und das Gewerbe. Aus diesem Grunde haben sich Vertreterinnen und Vertreter von Politik, von Wirtschafts- und von Verkehrsverbänden Anfang dieses Jahrhunderts in einem „Letter of Intent“ zu einer künftigen Stossrichtung für die verkehrliche Entwicklung der Stadt und der Agglomeration Luzern verständigt. Daraus ist schliesslich die städtische Verkehrsstrategie „Luzern macht mobil“ hervorgegangen, auf welcher in den folgenden Jahren das Agglomerationsprogramm Luzern entwickelt wurde.

Die verkehrlichen Basisprojekte, welche diesem Agglomerationsprogramm zugrunde liegen, sind der Tiefbahnhof Luzern und die Stadtaufahrung, bestehend aus der Stadtautobahn und den Spangen Nord und Süd, welche durch den Bypass Luzern ermöglicht würden. Sie dienen letztlich als Grundlage zur Entlastung der Innenstadt von Luzern vom Durchgangsverkehr und damit der nachhaltigen Verbesserung der Produktionsbedingungen des öffentlichen Verkehrs durch den Abbau von Verlustzeiten.

Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Stadt Luzern könnte z. B. Folgendes erreicht werden:

- durchgehende Busspuren im Zentrum von Luzern könnten verwirklicht werden;
- die Pilatusstrasse als eine der wichtigsten Einkaufsstrassen Luzerns könnte attraktiver gestaltet werden;
- die Verkehrsmengen durch die Pilatus-, Zentral-, Bundes- und Obergrundstrasse könnten massiv reduziert werden;
- und als Folge davon könnte die Lebensqualität in den Stadtquartieren gesteigert werden;
- der sogenannte „wirtschaftlich notwendige“ Verkehr, also jener Verkehr, der für die Versorgung des Wirtschaftszentrums von Luzern notwendig ist, könnte die Innenstadt von Luzern wieder erreichen.

Da die verkehrlichen Grossprojekte Tiefbahnhof und Bypass wohl kaum vor 2030 zur Verfügung stehen werden und da die Verkehrsflächen in den nächsten 15–20 Jahren vermutlich nicht wesentlich vergrössert werden, müssen kurzfristige Lösungen gesucht werden, um im vorhandenen Strassennetz zusätzliche Kapazität bereitzustellen. Das gelingt, wenn man das

Mobilitätsangebot aus einer Gesamtverkehrssicht heraus gestaltet. Die Stadt startet zusammen mit Kanton, LuzernPlus und dem Verkehrsverbund Luzern (VVL) dafür das gemeinsame Projekt „Gesamtverkehrskonzept Agglomerationszentrum Luzern“. Das Projekt fokussiert in den Zeitraum, bevor die grossen Schlüsselprojekte in Betrieb genommen werden können, und hat folgende Ziele: Kapazitätssteigerung des Gesamtsystems Mobilität um 30 Prozent bis 2030, Erhöhung der Verkehrssicherheit, Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Agglomerationszentrum. Der Bearbeitungsperimeter ist das Agglomerationszentrum Luzern (Löwenplatz, Kasernenplatz, Pilatusplatz, Paulusplatz, Bundesplatz bis Bahnhofplatz). Der Betrachtungsperimeter schliesst die Mobilitätsachsen in die benachbarten Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Luzern Nord, Luzern Süd und Rontal mit ein. Das Projekt basiert auf einer Schwachstellenanalyse, entwickelt ein Gesamtverkehrsmodell und legt Zielzustände fest für die Zeithorizonte 2020 und 2030.

Das Projekt ist ein Element des Agglomerationsprogramms Luzern. Es führt die verschiedenen Planungen, welche im Agglomerationszentrum im Mobilitätsbereich am Laufen sind, zusammen: Auswirkungen des neu gestalteten Seetalplatzes, Agglomobil DUE, die laufenden Projekte aus dem Bauprogramm Kantonsstrassen im Betrachtungsperimeter sowie die Angebotsverbesserungen mit der Inbetriebnahme der neuen Tunnelstrecke der Zentralbahn.

4.3.4 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Mit seiner Zustimmung zum Raumentwicklungskonzept hatte der Grosse Stadtrat im Januar 2009 u. a. beschlossen, die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern einer Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) zu unterziehen. Das ist zwischenzeitlich geschehen. Beurteilt wurden die Auswirkungen der revidierten BZO im Vergleich zur bisherigen BZO von 1994 auf das fusionierte Stadtgebiet (Littau-Luzern) im Jahr 2022. Die NHB erfolgte in zwei Stufen.

Die erste Stufe erfolgte im Hinblick auf die Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) und auf das öffentliche Mitwirkungsverfahren. Beurteilungsgegenstand war der Entwurf der BZO, Stand 11. Mai 2010. Durchgeführt wurde die NHB von der städtischen Arbeitsgruppe für die BZO-Revision, moderiert von der Dienstabteilung Umweltschutz und der Ernst Basler+Partner AG. Die Wirkungen der BZO-Revision auf 24 Kriterien der nachhaltigen Entwicklung sind im Erläuterungsbericht zum ersten Entwurf der neuen BZO⁴ dokumentiert.

In der zweiten Stufe wurde nur noch untersucht, ob die im Hinblick auf die erste öffentliche Auflage vom August 2011 erfolgten Änderungen an der BZO das Beurteilungsergebnis des ersten Schrittes massgeblich verändern. Berücksichtigt wurden dabei folgende Änderungen:

- Umzonung heutiger Gleisanlagen
- Einzonung von heutigem Landwirtschaftsland im Gebiet Salzfass in eine Wohnzone
- Erhöhung der Überbauungsziffer oder der Gebäudehöhe bei einigen Einzelliegenschaften
- Zusätzlicher Hochhausstandort in der Seeburg
- Leichte Erhöhung des Wohnanteils
- Einführen einer Tourismuszone für städtebaulich schützenswerte Hotelanlagen

⁴Revision der Bau- und Zonenordnung; Erläuterungsbericht, Entwurf für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung; Luzern September 2010

Diese Überprüfung wurde durch die beiden Dienstabteilungen Umweltschutz und Stadtentwicklung vorgenommen. Insgesamt wird damit gerechnet, dass sich die Änderungen an der BZO auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern eher positiv auswirken. Eine Abweichung gegenüber der ersten Beurteilung ergibt sich nur für das Kriterium Erreichbarkeit in der Dimension Wirtschaft. Die vorgesehene Nutzungsintensivierung im Tribschenquartier führt zu zusätzlichen Mobilitätsbedürfnissen, die von der bereits stark belasteten Verkehrsinfrastruktur nur teilweise gedeckt werden können. Es ist mit häufigeren und längeren Kapazitätsengpässen zu rechnen, die sich negativ auf die Erreichbarkeit auswirken.

Mit dem im vorhergehenden Kapitel 4.3.3 erwähnten Projekt Gesamtverkehrskonzept Agglomerationszentrum Luzern wird der sich verschlechternden Erreichbarkeit entgegengetreten.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Wirkungsbeurteilung für die untersuchten Nachhaltigkeitskriterien. Die wesentlichen Erkenntnisse aus beiden Nachhaltigkeitsbeurteilungen sind in zwei separaten Berichten⁵ zusammengefasst wiedergegeben.

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
Wohn- und Siedlungsqualität	↗	Arbeitsmarkt	↗	Lebensräume und Artenvielfalt	→
Versorgung	↗	Qualität Arbeitsplatzgebiete	↗	Landschaft	↗
Mobilität	↗	Steuerertrag (natürliche Personen)	↗	Energieverbrauch, Energiequalität	↗
Gesundheit	↗	Wirtschaftsstruktur	↗	Wasserhaushalt	↘
Sicherheit	↗	Erreichbarkeit	↘	Bodenverbrauch	→
Kultur und Freizeit	→	Tourismus	→	Naturgefahren	↗
Bildung	→	Innovation	→	Klima und Luftqualität	→
Integration und Gemeinschaft	→	Nutzungsintensität	↗		
Chancengerechtigkeit, Solidarität	→				

Tabelle 6: Wirkungsbeurteilung der revidierten BZO (Stand erste Auflage vom August 2011)

Auf eine dritte Stufe der Nachhaltigkeitsbeurteilung, bei der die Änderungen von der ersten zur zweiten Auflage der BZO zu beurteilen wären, wird verzichtet, da diese zu unbedeutend sind und sie die Nachhaltigkeitsbeurteilung der zweiten Stufe nicht erkennbar verändern.

⁵ Nachhaltigkeitsbeurteilung Revision der Bau- und Zonenordnung 2010; Beurteilung des BZO-Entwurfs vom 11. Mai 2010, Ernst Basler+Partner AG, 6. Juli 2010, sowie Nachhaltigkeitsbeurteilung zur Revision der Bau- und Zonenordnung, Stand Auflageverfahren, Umweltschutz Stadt Luzern, 7. Juli 2011

5 Würdigung der neuen Bau- und Zonenordnung

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben

Grundsätzlich hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) in seiner Vorprüfung festgestellt, dass die vorliegende Gesamtrevision unter Beachtung der aufgeführten Hinweise, Empfehlungen, Änderungsanträge und Vorbehalte mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Zu den gemachten Vorbehalten und Anträgen kann zusammenfassend Folgendes festgestellt werden:

- **Umzonung Urnerhof:** Der aktuelle Stand der Variantenstudien vom Juni 2012 zeigt, dass das Areal Urnerhof nur unwesentlich durch den allfälligen Bau der Nordtangente berührt würde. Daher wird an der vorgeschlagenen Umzonung festgehalten.
- **Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen:** Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufen sind nur zulässig, wenn dadurch keine Belastungsreserven geschaffen werden. Insbesondere bei der Umzonung Schönbühl hat die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) verlangt, dass die Aufstufung gemäss den Anforderungen aus dem entsprechenden Leitfaden überprüft werde. Die Überprüfungen durch die städtische Fachstelle und Bereinigung durch das Baudepartement führte zu folgenden Ergebnissen:
 - Die von der Wohn- und Arbeitszone in die reine Wohnzone umgezonten Parzellen beim Shoppingcenter Schönbühl werden nicht aufgestuft und somit der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt (unzulässige Belastungsreserve).
 - Die Wohnzone zwischen Seeburgstrasse und Bahntrasse wird unverändert der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt (Strassen- und Bahnlärm).
 - Durch die neue Tourismuszone sind z. B. im Bereich Seeburg Aufstufungen der bisherigen Wohnzone entfallen.
 - Die lärmbelasteten Bereiche der Zone für öffentliche Zwecke, Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Grünzonen werden nicht als Aufstufung dargestellt, sondern als separater Zonenteil mit Empfindlichkeitsstufe III.
 - Sämtliche Aufstufungen entlang der übergeordneten Strassen sind im Rahmen von früheren Lärmsanierungsprojekten erfolgt und nach wie vor gerechtfertigt.
- **Sicherung der Gewässerräume:** Das Bundesrecht sieht vor, dass die Gewässerräume bis spätestens 31. Dezember 2018 festzulegen sind. Da es sich insbesondere im weitgehend bebauten Gebiet um eine sehr anspruchsvolle Aufgabe handelt, wurde die laufende BZO-Revision aus zeitlichen Gründen nicht noch zusätzlich mit dieser Thematik überlagert. Vorgesehen ist, diese Aufgabe in einer späteren Revision zu behandeln.
- **Die übrigen Anträge** aus den Sachbereichen der Denkmalpflege, der Archäologie, des Natur- und Waldschutzes, der Risikoversorgung sowie der Energie konnten in Rücksprache mit der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) oder den zuständigen anderen kantonalen Dienststellen zweckmässig bereinigt werden.

5.2 Übereinstimmung mit der städtischen Gesamtplanung

Mit der revidierten BZO werden die Stossrichtungen und Zielsetzungen der Gesamtplanung direkt oder indirekt unterstützt. Namentlich für das Ziel 8.1 der Gesamtplanung 2012–2016 werden die verlangten Voraussetzungen geschaffen, um im Zeitraum bis 2015 1'500 zusätz-

liche Wohnungen und 30'000 Quadratmeter neue Büroflächen bauen zu können. Die beiden Bau- und Zonenordnungen für die Stadtteile Littau und Luzern schaffen dafür die planungsrechtliche Voraussetzung, indem sie den bestehenden Entwicklungsspielraum auf 6'200–8'800 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner und 3'000–4'800 zusätzliche Arbeitsplätze vergrössern (vgl. Tabelle 4). Dies entspricht etwa einem theoretischen Entwicklungsspielraum für 3'000 bis 4'000 Wohnungen und 150'000 bis 200'000 Quadratmeter Arbeitsflächen. Wie weit und in welchem Zeitraum dieses Entwicklungspotenzial umgesetzt wird, hängt auch von der Nachfrage und der Verfügbarkeit der Liegenschaften ab.

5.3 Zielerreichung

Die vom Stadtrat vorgegebenen Ziele gemäss Kapitel 4.1 sind mit der vorliegenden Revision der BZO weitgehend erfüllt, indem:

- im Norden wie im Süden die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit dem Leitbild für Luzern Süd und dem Masterplan Luzern Nord auf eine neue Grundlage gestellt wurde und erste Umsetzungsschritte auf Stadtgebiet Luzern eingeleitet wurden;
- an der Industriestrasse die Voraussetzungen für die Neubebauung des Areals mittels einer Teilzonenänderung und eines Wettbewerbs geschaffen wurden;
- die BZO-Revision in zwei Stufen einer Nachhaltigkeitsbeurteilung unterzogen wurde und sich dabei gezeigt hat, dass die Revision sowohl bei der Umwelt wie bei der Gesellschaft und der Wirtschaft mehrheitlich eine positive oder neutrale Wirkung entfaltet;
- in den drei Mitwirkungsverfahren und den beiden öffentlichen Auflageverfahren (begleitet von Ausstellungen) eine breite Bevölkerungsschicht am Revisionsprozess partizipieren konnte und der neuen BZO von verschiedener Seite attestiert wird, dass sie einfacher und transparenter aufgebaut ist als diejenige von 1994.

5.4 Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Bei der Behandlung des B+A 48/2008 reichte der Grosse Stadtrat sechs Protokollbemerkungen ein. Diese Protokollbemerkungen sind, soweit sie einen direkten Zusammenhang mit der laufenden BZO-Revision haben, berücksichtigt worden.

- **Freiraumentwicklung:** Mit der neuen Zonenordnung konnte der Anteil an öffentlichen und halböffentlichen Zonen trotz Verdichtung konstant gehalten werden (vgl. Tabelle 5). Damit sind die massgeblichen Freiräume planungsrechtlich gesichert. Die Grundlage für die qualitative Aufwertung der Freiräume in Bezug auf deren Funktionalität, Gestaltung und Ökologie sowie eine bessere Vernetzung wird nachgeordnet bzw. mittelfristig mit der Erarbeitung eines detaillierten Frei- und Grünflächenkonzepts geschaffen.
- **Verkehrproblematik:** Die Verkehrproblematik bleibt eine zentrale Herausforderung – nicht nur der Stadt, sondern der gesamten Agglomeration. Diese Herausforderung darf aber nicht zum Anlass genommen werden, deswegen auf eine moderate Siedlungsentwicklung in der Kernstadt zu verzichten und damit in Kauf zu nehmen, dass die Zersie-

delung des Umlandes noch schneller fortschreitet, was die Verkehrsproblematik in der Agglomeration Luzern zusätzlich verschärfen würde.

Wie in Kapitel 4.3.3 ausgeführt, bildet das Agglomerationsprogramm die Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Kurzfristig will der Stadtrat mit einem Gesamtverkehrskonzept aufzeigen, wie das Mobilitätsangebot mit den bestehenden Verkehrsflächen gestaltet werden soll, bis die Grossprojekte wie der Tiefbahnhof und der Bypass gebaut sind. Dabei setzt er in erster Linie auf die Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs.

- **Die öffentliche Debatte über die Hochhausfrage** wurde in den Medien und in verschiedenen Publikumsveranstaltungen ausgiebig geführt. Dabei hat sich namentlich beim Hochhausstandort Steghof keine Annäherung der Standpunkte ergeben. Die am 11. März 2011 eingereichte Volksmotion „Kein Hochhaus im Steghof“ wurde vom Grossen Stadtrat am 8. März 2012 abgewiesen. Der Stadtrat beantragt, bei der Volksabstimmung über die BZO-Revision über den Hochhausstandort Steghof den Stimmberechtigten eine Doppelabstimmung mit Stichfrage zu unterbreiten.
- **Eine unerwünschte soziale Entmischung** kann u. a. mit verschiedenen planungsrechtlichen Massnahmen vermindert werden. Zuallererst geht es darum, Rahmenbedingungen für den Bau von vielseitigem Wohnraum zu schaffen. Mit der Vergrösserung des Entwicklungsspielraums und einem gegenüber der ersten Auflage etwas höheren Wohnanteil in den Mischzonen der Innenstadt wurden dafür günstige Voraussetzungen geschaffen. Darüber hinaus wurden Anreize für den Bau von gemeinnützigem Wohnraum in die BZO aufgenommen. So kann der Stadtrat gemäss Art. 24 BZR die Gewährung eines Bonus, den er im Rahmen eines Gestaltungsplans vergeben kann, von der Errichtung eines Anteils gemeinnütziger Wohnungen abhängig machen. Auf die Einführung einer speziellen Zone für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird vorderhand verzichtet. Der Stadtrat erklärt sich im B+A 1/2012 vom 11. Januar 2012: „Städtische Wohnraumpolitik“ neben anderen Massnahmen jedoch dazu bereit, solche Massnahmen bei weiteren Einzonungen zu prüfen.
- **Nachhaltige Entwicklung der Schlüsselareale:** Wie in Kapitel 4.3.4 oben ausgeführt, leistet die neue BZO insgesamt einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Luzern. Bezogen auf die einzelnen Schlüsselareale bedeutet dies jedoch nicht, dass in jedem Einzelfall immer alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu berücksichtigen sind. Der Stadtrat behält sich daher vor, für die einzelnen Schlüsselareale die ökologische, die gesellschaftliche und die wirtschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit unterschiedlich zu gewichten. Es wird jedoch darauf zu achten sein, dass in der Gesamtheit eine ausgeglichene Stadtentwicklung gewährleistet bleibt und dass keine der drei Dimensionen irreversibel vernachlässigt wird. Dazu sieht der Stadtrat eine Auslegeordnung über die verschiedenen Entwicklungsgebiete vor, mit der er gebietsbezogen die Entwicklungsziele differenziert definieren will.
- **Planungsstudie Baselstrasse:** Die vom Parlament in zweiter Priorität verlangte Planungsstudie wurde nicht in Angriff genommen, da mit dem Projekt BaBeL bereits seit längerer Zeit Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers laufen. Dazu gehören u. a. auch Mass-

nahmen zur baulich-räumlichen Aufwertung – namentlich der Aussenräume. Damit sollen nicht zuletzt auch Anreize für die Erneuerung der privaten Liegenschaften geschaffen werden. Eine komplette Umgestaltung des Quartiers erachtet der Stadtrat als nicht machbar. Stattdessen setzt er auf eine kontinuierliche Erneuerung der Bausubstanz und auf die Verbesserung der Lebensqualität mittels Unterstützungsmassnahmen im gesellschaftlichen Bereich.

5.5 Fazit

Unter Einbezug der Bevölkerung, des Parlaments und zahlreicher Fachleute innerhalb und ausserhalb der Verwaltung wurde in einem mehrjährigen Prozess die neue Bau- und Zonenordnung für den Stadtteil Luzern erarbeitet. Dieser Prozess war auf eine stufenweise Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsabsichten ausgerichtet, indem in der ersten Phase mit drei Szenarien und dem Raumentwicklungskonzept die Entwicklungsabsichten der Stadt zur Diskussion gestellt wurden, bevor dann in der zweiten Phase der erste Entwurf der revidierten BZO in die Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung gegeben und anschliessend öffentlich aufgelegt wurde.

Im Verlaufe der Mitwirkungs- und Auflageverfahren waren zahlreiche berechtigte Bedürfnisse von Parteien, Organisationen sowie privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu identifizieren, und es war diesen gerecht zu werden. Es ist gelungen, eine neue BZO auszuarbeiten, welche den übergeordneten kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben sowie den vorgegebenen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Stadtrates und des Grossen Stadtrates weitgehend entspricht. Die nun vorliegende neue Bau- und Zonenordnung für den Stadtteil Luzern bildet damit die Grundlage für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Stadtgebildes, indem sie die Rechte und Pflichten für alle an der baulichen Weiterentwicklung der Stadt Beteiligten klar und verbindlich festlegt.

Wegen der laufenden Revision der BZO Luzern wurden in letzter Zeit verschiedene Arealentwicklungen zurückgestellt; darunter auch solche, die für die Stadtentwicklung wichtig sind, weil sie für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder als Standorte für wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze in Frage kommen bzw. vorgesehen sind. Mit der angestrebten Genehmigung der neuen BZO können diese neu geschaffenen Entwicklungspotenziale aktiviert und zurückgestellte Vorhaben, welche durch bisherige Vorschriften behindert sind, realisiert werden.

6 Ausblick

Die Bau- und Zonenordnung für den Stadtteil Littau wurde unmittelbar vor der Fusion im Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit musste sie unverändert übernommen und konnte noch nicht in die BZO-Revision für den Stadtteil Luzern integriert werden.

Parallel zur laufenden BZO-Revision für den Stadtteil Luzern hat der Kanton zudem eine Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eingeleitet, welche zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der revidierten BZO noch nicht in Kraft war. Zudem hat der Bund während der BZO-Revision das Bundesgesetz über den Gewässerschutz und die dazugehörige Verordnung geändert und damit neue Vorgaben für die Gewässerraumfreihaltung erlassen, welche ebenfalls nicht mehr in der laufenden Revision berücksichtigt werden konnten. Auf dem Stadtgebiet bestehen damit auch nach der Gesamtrevision für den Stadtteil Luzern zwei unterschiedliche Regelwerke, in denen die neusten Vorgaben des Bundes und des Kantons nicht berücksichtigt werden. Daher sind in einem nächsten Schritt insbesondere:

- die beiden Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Luzern und Littau zusammenzuführen und auf die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton abzustimmen;
- allfällige Auflagen und Pendenzen aus der Genehmigung der beiden BZO zweckmässig zu berücksichtigen;
- raumwirksame Anliegen aus der städtischen Gesamtplanung wie z. B. die städtische Wohnraumpolitik in die Revision einzubeziehen.

7 Parlamentarische Vorstösse

7.1 Motion 27 2010/2012

„Revision der Bau- und Zonenordnung: Erneuerbare Energie als relevantes Kriterium für intensivere Bodennutzung“: Die Motion von Josef Wicki namens der FDP-Fraktion vom 2. März 2010 verlangt, dass verdichtetes Bauen im Einklang mit der Umwelt stehen müsse. Deswegen müsse für Zentrumszonen und für neu entwickelte Wohngebiete wie z. B. bei Aufzoning im Rahmen der BZO-Revision oder bei Ausnützungserhöhungen, die im Rahmen von Masterplänen nach der BZO Littau gewährt werden, 100 Prozent Wärmebezug aus erneuerbaren Energien gefordert werden. Der Stadtrat solle dafür einen entsprechenden Kriterienkatalog erarbeiten und dem Grossen Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreiten. Die Motion wurde vom Grossen Stadtrat als Postulat überwiesen.

Am 11. November 2011 hat der Grosse Stadtrat den ersten Masterplan nach der neuen BZO Littau genehmigt und dabei u. a. beschlossen, dass als Voraussetzung für die Erhöhung der Ausnützung ein erhöhter Gebäudestandard, z. B. Minergie-P oder ein vergleichbarer Standard, verlangt wird.

Im Rahmen der BZO-Revision für den Stadtteil Luzern wurde ein neuer Energieartikel (Art. 43) eingeführt, wonach Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter bestimmten Voraussetzungen zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz verpflichtet werden können. Zudem schafft dieser Artikel die rechtlichen Grundlagen, wonach der Stadtrat den erhöhten Gebäudestandard in einer Verordnung festlegen kann. Diese Verordnung, welche sich am SIA-Effizienzpfad Energie orientiert, liegt im Entwurf vor.

In diesem Sinne beantragt der Stadtrat, die Motion 27, welche als Postulat überwiesen wurde, als erledigt abzuschreiben.

7.2 Vorstösse zur Zentral- und Hochschulbibliothek: Dringliches Postulat 267, Dringliches Postulat 268 und Postulat 269 2010/2012

Dringliches Postulat 267, „ZHB: Sanierung statt Neubau“, Edith Lanfranconi-Laube, Stefanie Wyss und Monika Senn Berger namens der G/JG-Fraktion sowie Dominik Durrer, Nico van der Heiden und Andreas Wüest namens der SP/JUSO-Fraktion, vom 19. Dezember 2011

Dringliches Postulat 268, „Kein Schnellschuss bei der ZHB. Architektonische, denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte sind bei der Zentral- und Hochschulbibliothek hoch zu gewichten“, Martin Merki namens der FDP-Fraktion, vom 19. Dezember 2011

Postulat 269, „Die Neubauplanung der ZHB positiv unterstützen“, Markus Mächler namens der CVP-Fraktion, Manuela Jost namens der GLP-Fraktion und Werner Schmid namens der SVP-Fraktion, vom 19. Dezember 2011

In der Stellungnahme zu den drei Vorstössen vom 25. Januar 2012 hat der Stadtrat zugesichert, dass er sich nicht grundsätzlich gegen einen Neubau der Zentral- und Hochschulbibliothek stelle. Er hat aber klar zum Ausdruck gebracht, und das dem Kanton auch mitgeteilt, dass vor einer allfälligen Umzonung die denkmalpflegerische Unterschutzstellung des Gebäudes geklärt und dass mittels sorgfältiger städtebaulicher und architektonischer Machbarkeitsstudien die Verträglichkeit einer Verdichtung an diesem sensiblen Ort nachgewiesen werden muss. Diese Studien müssten über qualitativ-städtebauliche und quantitative Aspekte hinaus auch vertieft Auskunft geben zu Themen wie realistischer Zeitrahmen, Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, mögliche Nutzungen (öffentliche vs. private), sinnvoller Nutzungsmix, Verkehr, Freiraum usw. Da diese Abklärungen zum Zeitpunkt der zweiten öffentlichen Auflagen der BZO (Mai 2012) noch nicht vorlagen und der Kanton im Rahmen der beiden öffentlichen Auflage auch keine Einsprache erhoben hat, ist der Stadtrat nicht auf eine vorzeitige Umzonung eingetreten. Er hat dem Kanton gegenüber jedoch zugesichert, eine Umzonung in Erwägung zu ziehen, wenn die geforderten Abklärungen vorliegen.

In diesem Sinne beantragt der Stadtrat, die Postulate 267, 268 und 269 als erledigt abzuschreiben.

8 Einsprachebehandlung und weiterer Verfahrensablauf

Im Anhang zu diesem Bericht und Antrag sind die Einsprachen, welche während der ersten und der zweiten Auflage eingegangen sind, aufgelistet. Nachfolgend sind zu jeder Einsprache bzw. zu jedem Antrag, der unerledigt oder nur teilweise erledigt ist, die Erwägungen und die Anträge des Stadtrates formuliert (Kapitel 8.2).

Im Fall von Änderungen des Grossen Stadtrates an der Bau- und Zonenordnung, welche Dritte betreffen, wäre dieser Bericht und Antrag an den Stadtrat zurückzuweisen, um eine dritte öffentliche Auflage und allfällige erneute Einspracheverhandlungen durchzuführen.

Stimmt der Grosse Stadtrat dem Bericht und Antrag unverändert zu, wird die Bau- und Zonenordnung zur Volksabstimmung überwiesen. Stimmt auch das Volk der Bau- und Zonenordnung zu, können die abgewiesenen Einsprecherinnen und Einsprecher beim Regierungsrat Beschwerde einreichen. Anschliessend wird der Stadtrat beim Regierungsrat die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung beantragen. Der Regierungsrat entscheidet mit der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung über allfällige Verwaltungsbeschwerden. Gegen abgewiesene Verwaltungsbeschwerden werden Verwaltungsgerichtsbeschwerden möglich sein, die wiederum an das Bundesgericht weitergezogen werden können.

8.1 Übersicht über die Einsprachen und deren Behandlung

Von den 225 Einsprachen (E) der ersten und den 45 Einsprachen (Z) der zweiten Auflage verbleiben noch 231 Einsprachen, die durch die Stadt zu behandeln sind (Reduktion v. a. durch Zusammenlegung von bestehenden Einsprachen E mit Einsprachen Z; Abzug doppelter Eingaben; infolge von Formfehlern oder wegen fehlender Zuständigkeit bei Waldgrenzen).

Die Sammeleinsprache zu den Naturschutzzonen auf dem Gewässer mit 165 Eingaben von Bootsbesitzenden ist als eine Einsprache mitgezählt. Die nachfolgende Abbildung 10 zeigt im Ergebnis, dass Änderungen aus 116 Einsprachen in der zweiten Auflage berücksichtigt wurden und zu 102 Einsprachen Abweisungsanträge gestellt werden. Zwei Einsprachen werden teilweise gutgeheissen (vgl. Kap. 8.3).

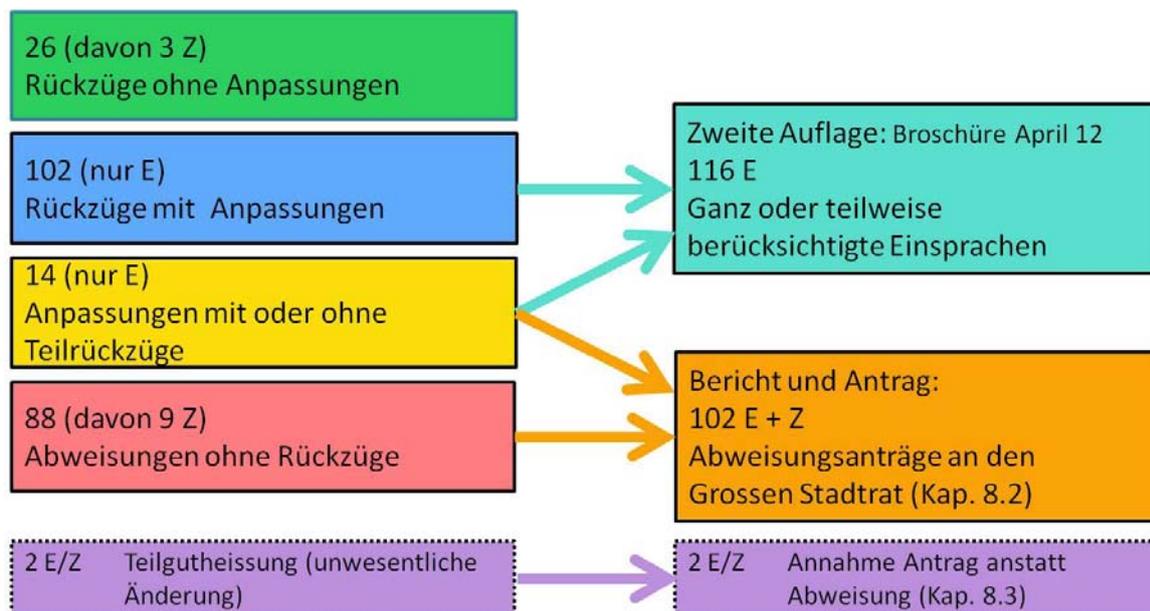


Abbildung 10: Übersicht über die Einsprachebehandlungen

8.2 Erwägungen und Anträge zu nicht bereinigten Einsprachen

Die Liste mit allen noch hängigen Einsprachen der ersten und zweiten Auflage ist im Anhang 2 des Berichtes und Antrages mit Einsprachenummer und zugehörigen Einsprechern aufgeführt. Nachfolgend werden die Einsprachen, soweit diese denselben Einsprachegegenstand oder ähnlich lautende Anträge aufweisen, zusammen behandelt. Die Behandlung der ganz oder teilweise unerledigten Einsprachen ergibt Folgendes:

Einsprache E 12, Walter Zimmermann, Dreilindenstrasse 38, 6045 Meggen, und Verena Bachmann Zimmermann, Salzfasshöhe 8, 6006 Luzern

Einsprache E 29, Marques Immobilien AG, Rankhofstrasse 3, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Bühler, Denkmalstrasse 2, 6000 Luzern 6

Einsprache E 135, Jörg Andres, Salzfasstrasse 25, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Sigrist, Pilatusstrasse 35, 6002 Luzern

Einsprache E 136, Wing Company, vertreten durch Franz Bachmann, Neuweg 10, 6003 Luzern

Einsprache E 137, Fritz Kopp, Rebstockhalde 52, 6006 Luzern, Annemarie Schubiger, Schoeckstrasse 24, 9008 St. Gallen, Ursula Gnekow, Adligenswilerstrasse 10, 6006 Luzern, alle vertreten durch Rechtsanwalt Michael Gnekow, Metzgerrainle 9, Postfach 5024, 6000 Luzern 5

Einsprache E 138, Swiss Saphir AG, vertreten durch Verwaltungsrat Markus Haas, Obergrubenweg 12, 6045 Meggen, vertreten durch Rechtsanwalt André Schällibaum, Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern

Einsprache E 139, Lorenz Ruppen und Nathalie Bregy, Salzfasshöhe 21, 6006 Luzern

Einsprache E 140, Peter Tüfer und Christine Eggstein-Tüfer, Rebstockhalde 24, 6006 Luzern

Einsprache E 141, Strassengenossenschaft Rebstockrain/Rebstockhalde, c/o U. Bucher Treuhand GmbH, Sempacherstrasse 5, 6003 Luzern, vertreten durch Thomas Kopp

Einsprache E 142, Walter Stierli, Salzfasstrasse 32, 6006 Luzern

Einsprache E 143, Annemarie und Peter Camenzind, Rebstockhalde 22, 6006 Luzern

Einsprache E 144, Martina und Roger Schwander, Tieftalweg 65, 6405 Immensee

Die Einsprecher stellen gegen die Einzonung des Grundstücks 1230, GB Luzern, rechtes Ufer (Salzfass), sinngemäss folgende Anträge:

Antrag 1

Das Grundstück 1230, GB Luzern, rechtes Ufer, ist in der Landwirtschaftszone zu belassen und die Umzonung der Parzelle 1230 von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone sei nicht zu beschliessen.

Antrag 2

Insbesondere die Erschliessung der Parzelle über die Salzfasstrasse ist zu verbieten bzw. nicht zu genehmigen.

Antrag 3

Eventuell ist die Erschliessung mittels Ausscheidung einer Strassenparzelle als Bauzone ab Ende der Salzfasstrasse zu führen.

Antrag 4

Im Falle, dass die zuständige Behörde eine Bewilligung erteilen möchte, ist nachzuweisen, dass den Eigentümern des betroffenen Grundstücks eine angemessene Entschädigung für die Wertverminderung ihrer Liegenschaften und Grundstücke, welche ihnen durch den Bau und die Immissionen des Gebiets entsteht, ausbezahlt wird, unabhängig, wie die Erschliessung stattfinden soll.

Antrag 5

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Zu den Anträgen 1 bis 3

Weil die Einsprachen den gleichen Gegenstand betreffen, werden die Anträge fortlaufend nummeriert. Zur Begründung wird von den Einsprecherinnen und Einsprechern im Wesentlichen ausgeführt, dass für die Einzoning vorgesehene Grundstück sei tatsächlich und rechtlich nicht erschlossen. Es handle sich um eine periphere Lage, die nicht zum geschlossenen Siedlungsbereich gehöre. Das betroffene Gebiet liege sehr exponiert, weshalb neue Überbauungen nicht optimal in die bestehende Landschaft integriert werden könnten. Das Mass der Dichte wird nicht substantiiert gerügt. Im Übrigen wird auf den Text der Einsprachen verwiesen.

Bauzonen umfassen gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Das einzuzonende Gebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bauzone. Der Kanton hält in seiner Vorprüfung zutreffend fest, dass sich die neue Bauzone durch das Schliessen der Lücke zwischen dem Wald, der Stadtgrenze und der bestehenden Bauzone logisch ergänzt. Die Stadt Luzern sei sich der Problematik der optimalen Eingliederung in die Landschaft bewusst, indem sie das Gebiet der Gestaltungsplanpflicht unterstelle. Bezüglich der Machbarkeit (Eingliederung) sei zudem eine Überbauungsstudie mit verschiedenen Varianten erarbeitet worden. Die Zonenerweiterung sei aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig.

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass gemäss ersten Überlegungen eine Erschliessung sowohl über die Salzfasstrasse als auch über die Rebstockhalde denkbar ist. Diese führen an das einzuzonende Grundstück und werden durch Strassengenossenschaften gebaut und unterhalten. Ob das einzuzonende Gebiet über die Salzfasstrasse oder die Rebstockhalde erschlossen wird, wird sich im Gestaltungsplanverfahren zeigen. Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen können ohne erheblichen Aufwand herangeführt werden. Das Grundstück ist somit grob erschlossen. Dass das Grundstück tatsächlich und rechtlich erschlossen ist, ist erst im Baubewilligungsverfahren zu fordern.

Zu Antrag 4

Soweit es sich um einen öffentlich-rechtlichen Entschädigungsanspruch handelt, ist dieser nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Mit privatrechtlichen Ansprüchen werden die Einsprecher an den Zivilrichter verwiesen.

Zu Antrag 5

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 3 und 5 sind abzuweisen.
- Auf Antrag 4 ist nicht einzutreten.

Einsprache E 30, Patrik Rutz, Kreuzmattwald 3, 6047 Kastanienbaum

Einsprache E 47, Max und Alison Zingg-Bouvard, Führenweg 5, 6045 Meggen

Einsprache E 69, Hendrikus H.J. van der Meijs, Kellerstrasse 28c, 6005 Luzern

Einsprache E 70, Rob Duijvelshoff, Kellerstrasse 28c, 6005 Luzern

In den Einsprachen E 30, 47 und 70 wird folgender Antrag gestellt:

Antrag 1

Die vorgeschlagene ÜZ von 0.6 (Nr. 47) soll auf 0.5 respektive möglicherweise auf 0.4 reduziert werden, analog Areal Bürki Nr. 42 und Stadt Luzern Nr. 33.

In der Einsprache E 69 werden drei Anträge gestellt:

Antrag 2

Das Ensemble an der Kellerstrasse/Unterlandstrasse (Ortsbildschutzzone B) sei vor überdimensionalen Bauhöhen der angrenzenden Parzellen zu schützen. Es seien maximale Fassadenhöhen von 11,90 m bis ausnahmsweise max. 14,70 m und Firsthöhen von max. 17,90 m zuzulassen (analog in Schutzzone B befindliches Ensemble).

Antrag 3

Für die Parzellen 1340 (Gmür-Areal), 1327, 1534 (Bürkli Trading AG) sei eine ÜZ von 0.4 vorzusehen. Zudem sei die Parzelle 1325 (Stadt Luzern) der Schutzzone B zuzuweisen.

Antrag 4

Der nicht im Katasterplan und ohne Näherbaurecht zulasten Parzelle 1873 erstellte Gebäudeteil auf Parzelle 1340 sei aus dem Teilzonenplan TZP 3 zu entfernen. Dieser Gebäudeteil müsse die rechtsgültigen Abstände einhalten.

Erwägungen des Stadtrates

Die Anträge werden fortlaufend nummeriert. Sie werden im Wesentlichen damit begründet, dass das Areal Gmür direkt an die Liegenschaften der Einsprecher, welche sowohl rechtskräftig als auch neu der Ortsbildschutzzone B zugeteilt werden, angrenzt. Eine künftige Über-

bauung des Areals Gmür solle auf die bestehende erhaltenswerte Substanz Rücksicht nehmen.

Zu den Anträgen 1 und 3

Die für die Areale Gmür und Bürkli Trading AG festgelegten ÜZ 0.6 bzw. 0.5 wurden aus der Studie „Entwicklung Schlüsselareal Steghof“ übernommen. Diese Zuteilung wurde nochmals intensiv diskutiert und dabei als richtig empfunden. Die Zuweisung von Grundstücken in die Schutzzonen erfolgte gestützt auf das provisorische Bauinventar der Kulturobjekte. Das provisorische Bauinventar ist zwar lediglich ein Hinweis-Inventar und damit rechtlich nicht verbindlich. Es wurde aber bei der Zuweisung der Schutzzonen als Grundlage benutzt. Einzelbauten wie diejenige auf Grundstück 1325 wurden jedoch nicht berücksichtigt. Die Nachbargrundstücke werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Zu Antrag 2

Im rechtskräftigen Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof waren die Grundstücke 1327, 1534 und 1340 (Anstösser an die Schutzzone B) der Gewerbezone, geschlossene Bauweise und Fassadenhöhe 20 m zugeteilt. In Ziffer 10 des Bebauungsplans B 132 steht: „In der Gewerbezone 9 an der Industriestrasse ist die zulässige Fassadenhöhe von 20 m gegenüber der angrenzenden Ortsbild-Schutzzone 5 B angemessen herabzusetzen.“ Ein Ziel der BZO-Revision ist die Vereinfachung der Vorschriften. Daher sind solche Spezialvorschriften nicht mehr opportun. Es ist jedoch sachlich richtig, wenn auf bestehende Gebäudekomplexe in der Schutzzone B bei Neubauten auf Nachbarparzellen Rücksicht genommen wird. Aus der zweiten öffentlichen Auflage geht hervor, dass die oben erwähnten Nachbargrundstücke mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden sollen. Im Gestaltungsplanverfahren kann genügend auf die Schutzzone B Rücksicht genommen werden.

Zu Antrag 4

Beim „illegalen“ Bau, wie es der Einsprecher darstellt, handelt es sich nicht um ein BZO-relevantes Problem. Dieses Begehren ist auf anderem Wege geltend zu machen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 3 sind abzuweisen.
- Auf Antrag 4 ist nicht einzutreten.

Einsprache E 86, Avadis Anlagestiftung, c/o Avadis Vorsorge AG, Bruggerstrasse 61a, 5401 Baden, vertreten durch Binder Rechtsanwälte, Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden

Antrag 1

Die maximale Fassadenhöhe und die maximale Firsthöhe in Art. 26 Abs. 1 BZR seien auf 24 m bzw. 30 m zu erhöhen.

Antrag 2

Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in Art. 26 Abs. 2 BZR sei auf acht zu erhöhen.

Antrag 3

Der Ordnungsnummer 42 im Anhang 1 zum BZR sei eine Überbauungsziffer von 1.0 zuzuweisen.

Antrag 4

Eventualiter sei Satz 3 von Art. 9 BZR der Stadt Luzern aufzuheben.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihre Anträge zusammengefasst damit, es bestehe kein öffentliches Interesse daran, dass ihre Liegenschaft eine verschlechterte Bebaubarkeit erhalten solle. Es sei denn auch nicht ersichtlich, wieso sie nicht auch in Zukunft ihre Liegenschaft im bisherigen Ausmass bebauen lassen könne. Die monierte Beschränkung der Anzahl Vollgeschosse hätte zur Folge, dass dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens nicht Rechnung getragen würde. Die Einsprecherin werde quasi gezwungen, das bestandesgeschützte Objekt möglichst lange zu erhalten.

Zu Antrag 1

Die maximalen Fassaden- und Firsthöhen (21 m bzw. 27 m) sind beizubehalten. Höhere Bauten sind gemäss BZO-Revision nur an vier Hochhausstandorten vorgesehen. Bisher gelten in der ganzen Stadt Höhen von 20 m bzw. 26 m. Ob es sich beim bestehenden Haus auf der Parzelle 1750 bezüglich Höhen um ein rechtswidriges Gebäude handelt, ist nicht relevant. Das Gebäude geniesst, wie die Einsprecherin richtig feststellt, Besitzstandsgarantie. Es gibt in Luzern im Übrigen viele Bauten, die höher sind als 20 m bzw. auch mehr als sechs Vollgeschosse aufweisen.

Zu Antrag 2

Es ist ein erklärtes Ziel des Stadtrates, dass in der Stadt Luzern, abgesehen von den explizit ausgewählten Hochhausstandorten, maximal sechs Vollgeschosse realisiert werden können. Der innerstädtische Stadtkörper hat für Luzern einen hohen Stellenwert. Bauten, die heute bereits mehr Geschosse aufweisen, geniessen Besitzstandsgarantie.

Zu Antrag 3

Dem Antrag 3 kann teilweise stattgegeben werden. Es ist jedoch nicht eine ÜZ von 1.0, sondern lediglich von 0.6 festzulegen (anstelle von 0.5). Dies, nachdem das Areal an der Fruttstrasse nahe beim Bahnhof liegt und die ÜZ aus Sicht der Studie „Entwicklung Schlüsselareal Steghof“ als richtig erachtet wird. Die Änderung wurde in der zweiten Auflage berücksichtigt.

Zu Antrag 4

Wie bereits zu Antrag 2 festgehalten, sind in Luzern, abgesehen von den Hochhausstandorten, nur sechs Vollgeschosse zulässig. Satz 3 von Art. 9 BZR ist nicht zu streichen. Er ist jedoch zu präzisieren, und zwar in dem Sinne, dass dieser Satz bei Bauten ab sechs Vollgeschossen nicht anwendbar ist. Die Änderung wurde in der zweiten Auflage berücksichtigt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 4 sind abzuweisen, soweit Antrag 3 nicht teilweise gutzuheissen ist.

Einsprache E 206, Tullia Spörri Bussmann und Thomas Bussmann, Rebhalde 10, 6004 Luzern, beide vertreten durch Peter Möri, Rechtsanwalt und Notar, Hertensteinstrasse 12, 6000 Luzern 6, Postfach 6676

Antrag

Die Parzelle 10, GB Luzern, rechtes Ufer, sei der Wohnzone (Schutzzone B) zuzuweisen.

Erwägungen des Stadtrates

Zum Antrag

Die Einsprecher begründen ihren Antrag u. a. damit, dass es sich bei der Parzelle 10 um ein kleines Grundstück handle. Eine solche Mini-Grünzone von lediglich 515 m² inmitten der Wohnzone sei nicht nur unzweckmässig, sondern rechtswidrig, da ein Einzonungsgebot bestehe, wenn ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liege.

Das Grundstück 10 war bereits im rechtsgültigen Zonenplan als Grünzone ausgeschieden. Gemäss § 50 Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) dient die Grünzone der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet. Vorliegend dient die Grünzone genau diesem Zweck. Zusätzlich soll sie auch verhindern, dass die unter Denkmalschutz stehende Museggmauer noch mehr mit Bauten bedrängt wird. Das ganze Umfeld liegt in der Schutzzone B. In der Schutzzone B darf zwar nur unter gewissen Voraussetzungen gebaut werden. Ein zusätzliches Volumen wäre in der Schutzzone B grundsätzlich möglich, dessen Bau soll jedoch verhindert werden. Entlang der Museggmauer dürfen aus Sicht des Stadtrates keine weiteren Bauten erstellt werden. Dies entgegen der Meinung der Einsprecher, welche monieren, dass durch das Freihalten der Parzelle 10 kein relevanter Beitrag zur Freihaltung der Museggmauer geleistet werde. Auch der erhaltenswerte Baumbestand darf nicht reduziert werden. Er ist Bestandteil einer erhaltenswerten Gesamtsituation. Letztlich ist zu erwähnen, dass den Einsprechern durch die Zuordnung des Grundstückes in die Grünzone kein Minderwert entsteht, da dieses bereits rechtskräftig als Grünzone ausgeschieden ist.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 95 bzw. Z 7, Ursula Kammermann, Mettenwylstrasse 9, 6006 Luzern, Andreas Emmenegger, Mettenwylstrasse 9, 6006 Luzern, beide vertreten durch lic. iur. Willy Blättler, Rechtsanwalt und Notar, Guggistrasse 7, 6005 Luzern

Antrag 1

Auf die Unterstellung des Grundstücks 1709 unter die Schutzzone sei zu verzichten.

Antrag 2

Die bestehenden Bauvorschriften seien für das Grundstück 1709 zu belassen.

Antrag 3

Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2012 teilt der Vertreter der Einsprecher mit, dass an der Einsprache festgehalten werde.

Erwägungen des Stadtrates

Zu Antrag 1

Die Zuweisung des Grundstücks 1709 in die Schutzzone B erfolgte gestützt auf das provisorische Bauinventar der Kulturobjekte. Das provisorische Bauinventar ist zwar lediglich ein Hinweis-Inventar und damit rechtlich nicht verbindlich. Es wurde aber bei der Ausscheidung der Schutzzonen als Grundlage benutzt. Beim Gebäude auf Grundstück 1709 handelt es sich auch aus Sicht der Einsprecher um ein „schönes“ Haus. Zudem ist es Bestandteil eines schützenswerten Ensembles, zu welchem auch die beiden Nachbarbauten und Bauten auf der anderen Seite der Mettenwylstrasse gehören. Das ganze Ensemble, inklusive der ebenfalls schützenswerten Gartenstruktur, wurde denn auch der Schutzzone B zugeteilt. Die Einsprecher könnten die Schutzzone akzeptieren, wenn sie ein gleiches Bauvolumen wie die Nachbarschaft auf Grundstück 1720 realisieren können. Eine solche Zusage kann der Stadtrat jedoch nicht verbindlich abgeben. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass ein zusätzliches Bauvolumen auf Grundstück 1709 möglich ist, sofern es die Rahmenbedingungen gemäss Schutzzone B einhält. Eine von den Einsprechern monierte Wertverminderung des Grundstückes durch die Einteilung in die Schutzzone B ist nicht gegeben.

Zu Antrag 2

Grundsätzlich wird auf die Erwägungen zu Antrag 1 verwiesen. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die bestehenden Bauvorschriften gemäss Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden nicht übernommen werden können, da sich das Grundstück 1709 in einer Zone mit Ausnützungsziffer (AZ) befindet. Gemäss neuer BZO gibt es die Nutzungsziffer AZ nicht mehr. Es musste somit eine neue Nutzungsziffer festgelegt werden.

Zu Antrag 3

Am 11. November 2011 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Damit hat sich der Antrag als gegenstandslos erledigt. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, muss im Rahmen dieses Berichtes und Antrages über die Einsprache entschieden werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.
- Antrag 3 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache E 96, Gabrielle Steiger-Hofstetter, Steinhofstrasse 35, 6005 Luzern, vertreten durch lic. iur. Dieter Steiger, Rechtsanwalt, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens, p.a. Villenstrasse 7, 6005 Luzern

Antrag 1

Das Grundstück Villenstrasse 7 sei keiner Ortsbildschutzzone (Art. 15 und 17 BZO) zuzuweisen.

Antrag 2

Die bestehenden Baulinien seien an die Grundstücksgrenzen zu verlegen, nachdem entgegen damaliger Pläne (70er Jahre) ein Ausbau der Villen- und Moosmattstrasse angesichts der in der Zwischenzeit vorgenommenen Verkehrsberuhigungsmassnahmen und neuen Verkehrskonzeption Richtung Horw, dazu kein überwiegendes Interesse mehr besteht.

Antrag 3

Das Grundstück Villenstrasse 7 sei wie die Nachbarbaute Moosmattstrasse der fünfgeschossigen Wohnzone (im Plan S. 18 rot markiert) zuzuweisen.

Antrag 4

Eventuell habe die Baudirektion schriftlich, konkret, detailliert und verbindlich mitzuteilen, was auf dem Grundstück Villenstrasse 7 mit der heutigen und künftigen Ordnung baulich noch möglich ist.

Antrag 5

Eventuell sei schriftlich zu begründen, aus welchen Gründen die Unterschutzstellung im Entwurf BZO vorgesehen ist, damit eine diesbezüglich detailliertere Einsprache verfasst werden kann.

Antrag 6

Eventuell ist detailliert aufzuzeigen, wieso eine Gleichbehandlung mit dem Gebäude vis-à-vis an der Moosmattstrasse nicht möglich ist, bzw. welche sachlichen und wichtigen Gründe für diese Ungleichbehandlung bestehen.

Antrag 7

Die Eigentümerin behält sich vor, diese Einsprache zu ergänzen und sofern notwendig noch ausführlich zu begründen.

Antrag 8

Eventuell sei nach Vorliegen der vollständigen Begründungen und nach der Möglichkeit, eine begründete Einsprache verfassen zu können, eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 9

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihre Anträge im Wesentlichen damit, dass sich die Liegenschaft in schlechtem Zustand befinde und daher als einzig sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Lösung ein Neubau anstehe. Durch die Zuteilung in die Schutzzone B werde diese Ausgangslage nicht berücksichtigt. Gemäss Bebauungsplan B 130 Obergrund sei nur der Vorgarten-

bereich durch die Schutzzone C geschützt. Eine Verdichtung für zentral gelegenen Wohnraum sei nicht mehr möglich. Beim Gebiet Villenstrasse bestehe kein überwiegendes öffentliches Denkmalschutzinteresse. Die Gebäude in der Umgebung seien zum Teil massgebend umgebaut worden. Im Weiteren bestehe für die einschneidende Baulinie kein überwiegendes öffentliches Interesse mehr, zumal bei der Villenstrasse 5 Bauten vor der Baulinie bewilligt worden seien. Letztlich stellt die Einsprecherin fest, der Verdichtungs idee der BZO müsse viel mehr zum Durchbruch verholfen werden.

Zu den Anträgen 1 bis 7

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan B 130 Obergrund war das ganze Gebiet um die Villenstrasse (Zentralbahn/Horwerstrasse/Obergrundstrasse/Pauluskirche/Moosmattstrasse) der Schutzzone C zugewiesen. Bei der Villenstrasse handelt es sich um ein altes Villenquartier, welches inklusive Gärten als solches zu erhalten ist. Neu liegt das Gebiet in der Schutzzone B. Die Schutzzone B und C wurden in die Schutzzone B zusammengefasst. Die alte Differenzierung war lediglich eine Unterscheidung zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise. Die Zuweisung des Grundstücks 2267 (Villenstrasse 7) in die Schutzzone B erfolgte gestützt auf das provisorische Bauinventar der Kulturobjekte. Das provisorische Bauinventar ist zwar lediglich ein Hinweis-Inventar und damit rechtlich nicht verbindlich. Es wurde aber bei der Ausscheidung der Schutzzone als Grundlage benutzt. Das Gebäude Villenstrasse 7 ist im provisorischen Bauinventar im Gegensatz zu den meisten anderen Gebäuden im Umgebungsbereich der Villenstrasse weder als erhaltens- noch als schützenswert eingestuft. Das ganze Quartier ist jedoch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Stadt Luzern als Baugruppe mit folgendem Vermerk eingetragen: „Grossbürgerliche Villen zwischen Obergrund- und Moosmattstrasse, erbaut zwischen 1840 und 1930“. Somit rechtfertigt es sich, das Grundstück 2267 zusammen mit der Umgebung, nicht zuletzt wegen der schützenswerten Gartenstruktur, der Schutzzone B zuzuweisen. Die Einteilung in eine Schutzzone hat auch Vorteile, da keine Nutzungsziffern festgelegt sind und die Stadt sowohl An- und Umbauten als auch einen Neubau genehmigen kann, sofern die Rahmenbedingungen gemäss Schutzzone B eingehalten werden. Dazu gehört unter u. a. die Rücksichtnahme auf die bestehende Körnung im Quartier. Die von der Einsprecherin geforderte fünfgeschossige Zone würde all diesen Aspekten nicht gerecht bzw. würde den Charakter des gesamten Quartiers zerstören. Zum Schutz der erhaltenswerten Vorgartensituation ist daher auch die Baulinie gemäss erster Planaufgabe beizubehalten.

Zu Antrag 8

Der Vertreter der Einsprecherin wurde mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 zu einer Einspracheverhandlung eingeladen. Er hat kurz daran teilgenommen, jedoch auf eine Verhandlung verzichtet, da seiner Meinung nach die Argumente der Baudirektion für die Zonenzuteilung nicht vorgelegen hätten. Nach gängiger Praxis der Stadt sollen an den Verhandlungen die Argumente beidseitig diskutiert und nach Möglichkeit eine gütliche Einigung gesucht werden. Im vorliegenden Fall verzichtete der Vertreter der Einsprecherin selbst auf die Verhandlung.

Zu Antrag 9

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecherin gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 9 sind abzuweisen.

Einsprache E 97, Claudia Portmann-de Simoni, Sonnühlstrasse 18, 6006 Luzern

Antrag 1

Das Grundstück 1782 soll nicht in die Schutzzone B eingeteilt werden, sondern es soll in die Wohnzone mit einer Überbauungsziffer, welche den Aspekten der Besitzstandswahrung und einer massvollen Volumenerweiterung Rechnung trägt, eingeteilt werden.

Antrag 2

Eventuell: Falls das Grundstück 1782 der Ortsbildschutzzone B zugeteilt wird, habe der Stadtrat die Rechtmässigkeit der Unterschutzstellung nachzuweisen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihre Einsprache zusammengefasst damit, dass das Gebäude auf Grundstück 1782 die Kriterien für eine Unterstellung unter die Schutzzone B nicht erfülle. Zudem würden dadurch wichtige Investitionen wie bessere Isolation, erneuerbare Energien usw. verhindert. Auch fehle die Planungssicherheit und die persönliche Baufreiheit werde eingeschränkt.

Zu den Anträgen 1 und 2

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan B 130 Obergrund war das ganze Gebiet um die Villenstrasse (Zentralbahn/Horwerstrasse/Obergrundstrasse/Pauluskirche/Moosmattstrasse) der Schutzzone C zugewiesen. Es handelt sich um ein altes Villenquartier, welches inklusive Gärten als solches zu erhalten ist. Neu liegt das Gebiet in der Schutzzone B. Die Schutzzone B und C wurden in die Schutzzone B zusammengefasst. Die alte Differenzierung war lediglich eine Unterscheidung zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise. Die Zuweisung des Grundstücks 1782 (Moosmattstrasse 14) in die Schutzzone B erfolgte gestützt auf das provisorische Bauinventar der Kulturobjekte. Das provisorische Bauinventar ist zwar lediglich ein Hinweis-Inventar und damit rechtlich nicht verbindlich. Es wurde aber bei der Ausscheidung der Schutzzone B als Grundlage benutzt. Das Gebäude Moosmattstrasse 14 ist im provisorischen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Im Weiteren ist das ganze Quartier im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Stadt Luzern als Baugruppe mit folgendem Vermerk eingetragen: „Grossbürgerliche Villen zwischen Obergrund- und Moosmattstrasse, erbaut zwischen 1840 und 1930“. Zudem ist der Garten im Verzeichnis der historischen Gärten des International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) erfasst. Somit rechtfertigt es sich, das Grundstück 1782 zusammen mit der Umgebung der Schutzzone B zuzuweisen. Die Einteilung in eine Schutzzone hat auch Vorteile, da keine Nutzungsziffern festgelegt sind und der Stadtrat sowohl An- und Umbauten als auch einen Neubau genehmigen kann, sofern die Rahmen-

bedingungen gemäss Schutzzone B eingehalten werden. Dazu gehört u. a. die Rücksichtnahme auf die bestehende Körnung und die vorhandenen Strukturen im Quartier. Letztlich bleibt festzuhalten, dass der Stadtrat inzwischen ein Baugesuch für die Sanierung/Erweiterung der Villa auf Grundstück 1782 bewilligt hat.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.

Einsprache E 38, Kurt Furrer, Trüllhofstrasse 15, 6004 Luzern

Antrag

Die Parzellen 3827, 2873, 3345 im Lochhof sind in der neuen BZO einer Bauzone, am besten in die Zone für öffentliche Zwecke, zuzuteilen und teilweise mit einer Uferschutzzone zu überlagern.

Erwägungen des Stadtrates

Zur Legitimation des Einsprechers

Nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG ist zur Erhebung einer Einsprache befugt, wer an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse darlegen kann. Diese Formulierung bringt zum Ausdruck, dass nicht jedermann zur Einsprache legitimiert sein soll, sondern nur, wer eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand hat. Der Einsprecher muss von einer Verfügung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit betroffen sein. Das massgebende Interesse kann nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein.

Der Einsprecher leitet seine Einsprachebefugnis daraus ab, als Bürger und auch als ehemaliges Mitglied der Baugenossenschaft St. Karli nicht nur eine besonders nahe Beziehung zur Sache zu haben, sondern auch wegen der zurzeit laufenden Umgestaltung des Lochhofes ein aktuelles Interesse an der sinnvollen Nutzung der aufgeführten Areale zu haben. Es habe nie eine Diskussion darüber stattgefunden, wieso das Areal dem übrigen Gebiet zugewiesen werden solle. Diese Begründung reicht nicht aus. Der Einsprecher wohnt an der Trüllhofstrasse und hat daher keine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Areal Lochhof. Im Weiteren ist der Einsprecher durch die Nichteinzonung des Areals Lochhof nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit. Daran ändert auch seine ehemalige Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft St. Karli nichts. Dies auch dann nicht, wenn die Baugenossenschaft an einem Grenzbereinigungsverfahren zwischen Kanton und Stadt Luzern beteiligt war. Der Einsprecher ist zur Einsprache nicht legitimiert.

Zum Antrag

Selbst wenn der Einsprecher zur Einsprache legitimiert wäre, müsste diese, wie nachfolgend dargelegt, abgewiesen werden: Der Einsprecher stellt richtig fest, dass das Gebiet Lochhof rechtsgültig eingezont ist. Ein Teil des Grundstückes 2873 (gemäss Einsprecher Grundstück 3827) liegt in der Wohn- und Geschäftszone mit Gestaltungsplanpflicht. Der Rest des Grundstückes liegt in der Zone für öffentliche Zwecke (Strassenterrain, Verkehrsanlagen); ebenso ein Teil des Grundstückes 3345. Gemäss der Revision der BZO ist vorgesehen, das ganze

Areal dem übrigen Gebiet zuzuweisen. Beim Areal Lochhof handelt es sich in erster Linie um Verkehrsanlagen. Dies wird auch vom Einsprecher nicht bestritten. Zudem ist noch nicht klar definiert, wie der Anschluss vom Lochhof an die Spange Nord erfolgen soll. Weiter ist nicht klar, was mit dem Areal Lochhof geschehen soll. Unter diesen Voraussetzungen eine Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke vorzunehmen, wie es der Einsprecher beantragt, ergibt wenig Sinn. Gerade der Hinweis des Einsprechers, das Areal von der Wohn- und Geschäftszone in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen, zeigt, dass zum heutigen Zeitpunkt unklar ist, welche sinnvolle Zuordnung zu einer anderen Zone richtig wäre. Im Übrigen ist festzustellen, dass das Gebiet Lochhof von Bauzonen umgeben ist. Nach Ansicht des Stadtrates machen Überlegungen betreffend Einzonung des Areals erst Sinn, wenn der Anschluss der Spange Nord realisiert wird. Dannzumal kann eine allfällige Einzonung in einem separaten Verfahren erfolgen. Letztlich bleibt festzuhalten, dass in diesem Gebiet entlang der Reuss eine Grünzone ausgeschieden wurde. Dem Uferschutz, welchen der Einsprecher ebenfalls fordert, ist somit Genüge getan.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf die Einsprache ist wegen fehlender Legitimation nicht einzutreten.

Einsprache E 31, Liselotte Frey, Eichstrasse 50, 6330 Cham

Antrag

Der Gestaltungsplan G 274 – Bodenhof-Terrasse West vom 17. August 1994 ist aufzuheben.

Erwägungen des Stadtrates

Zum Antrag

Gemäss Gestaltungsplan G 274 Bodenhof-Terrasse West kann die Einsprecherin auf ihrem Grundstück lediglich zweigeschossig bauen. Geplant ist jedoch, dass die drei Grundstücke 2762, 2778 und 2779 an der Bodenhofstrasse der dreigeschossigen Zone zugeteilt werden. In der zweiten Planaufgabe war diese Zonierung so vorgesehen. Es ist also sachlich richtig, wenn der Gestaltungsplan G 274, zumindest betreffend die Grundstücke 2762, 2778 und 2779, aufgehoben wird. Der Einsprecherin wurde in Aussicht gestellt, dass die Aufhebung des G 274 grundsätzlich denkbar sei. Diese Aufhebung ist jedoch nicht im Rahmen der BZO-Revision, sondern in einem separaten Verfahren durchzuführen. Nach Inkrafttreten der neuen BZO ist es der Einsprecherin, bzw. den vom Gestaltungsplan G 274 betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, freigestellt, ein entsprechendes Aufhebungsgesuch zu stellen. Ein solches Gesuch ist vom Stadtrat zu behandeln.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Einsprachen E 63 und Z 21, STWEG WT23 c/o Lothar Steinke, Wesemlinterrasse 23, 6006 Luzern, Franz und Christina Bucher-Suanzes, Wesemlinterrasse 23, 6006 Luzern, Hilar und Priska Stadler-Fasola, Wesemlinterrasse 23, 6006 Luzern

Antrag 1

Beibehaltung der heutigen Linienführung der inneren Baulinie bei den Gebäuden an der Hünenbergstrasse 36, 38 und 40.

Antrag 2

Die Nachbargrundstücke sind mit einer ÜZ von 0.15 zu belegen. Falls Antrag 1 erfüllt werde, seien die Einsprecher bereit, die Einsprache zurückzuziehen.

Erwägungen des Stadtrates

Zu den Anträgen 1 und 2

Die Einsprecher haben nicht nur den Antrag gestellt, die innere Baulinie bei den Gebäuden Hünenbergstrasse 36, 38 und 40 wie im rechtskräftigen Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden beizubehalten bzw. nicht aufzuheben, sondern sie haben auch beantragt, ihr Grundstück 2469 der dreigeschossigen Zone mit ÜZ 0.2 anstelle der gemäss erster Planauflage vorgesehenen zweigeschossigen Zone mit ÜZ 0.15 zuzuordnen. Diesem Anliegen wurde nur teilweise entsprochen. In der zweiten Planauflage wurde das ganze Geviert neu der Zone mit der Dichtebestimmung 134 (ÜZ 0.2, zwei Vollgeschosse) zugewiesen. Weil die Einsprecher gemäss Art. 9 BZR das gleiche Volumen wie im heutigen Zustand realisieren können, haben sie der neuen Dichtebestimmung 134 zugestimmt und diesen Einsprachepunkt zurückgezogen. Von der neuen Dichtebestimmung 134 profitieren aber auch die Nachbargrundstücke 2233, 2234 und 2344 (Hünenbergstrasse 36, 38 und 40). Auf diesen Grundstücken können dadurch Mehrvolumen erstellt werden. Wo und in welcher Form diese Mehrvolumen erstellt werden, ist den einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu überlassen. Durch das Weglassen der inneren Baulinie entsteht für sie zwar eine grössere Flexibilität. Unter anderem wäre es, wie die Einsprecher befürchten, denkbar, dass neue Gebäudevolumen im rückwärtigen Grünraum realisiert werden könnten. Es ist jedoch festzustellen, dass mit der relativ geringen ÜZ von 0.2 und dem gemäss Art. 33 BZR geforderten Gartenanteil von 40 Prozent eine unsorgfältige Überbauung verhindert wird. Zudem haben die möglichen Gebäudevolumen die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die monierte Aussicht – Aussicht ist im Übrigen kein schützenswertes Gut – könnte zwar partiell verschlechtert werden. Von einer Wertverminderung des Grundstücks kann aber trotzdem nicht gesprochen werden. Letztlich ist die verdichtete Bauweise, welche in diesem Gebiet gering ausfällt, eines der erklärten Ziele der BZO-Revision.

Betreffend die Baulinie wird auf bisher Gesagtes verwiesen. Am Weglassen der „inneren“ Baulinie wird festgehalten. Auch was die ÜZ von 0.2 betreffend die Nachbarparzellen betrifft, wird auf bisher Gesagtes verwiesen. Es ist lediglich noch darauf hinzuweisen, dass die Einsprecher während der ersten Planauflage für ihr eigenes Grundstück eine grössere ÜZ moniert haben. Der Stadtrat kam zur Auffassung, dass eine grössere ÜZ quartierverträglich ist, und hat diese neu für das ganze Geviert definiert. Die Einsprecher selber profitieren von Art. 9 BZR.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.

Einsprachen E 154 und Z 32, Alexandros-Ioannis Guekos, Neustadtstrasse 1, 6003 Luzern, vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Einsprachen E 155 und Z 33, Erbgemeinschaft Margrit Thöni sel., bestehend aus:

1. Prof. Ruedi F. Thöni, P.O. Box 2829, San Francisco 94104, California, USA

2. Dr. Ursula Guekos-Thöni, Postfach 1725, 8023 Zürich, Zustelladresse: Postfach 4164, 6000 Luzern 4, beide vertreten durch den Willensvollstrecker Dr. Robert F. Treadwell, Rechtsanwalt, Bundesstrasse 1, 8127 Forch, dieser vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Ob Alexandros-Ioannis Guekos (Einsprachen E 154 und Z 32) als Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft Neustadtstrasse 1 zur Einsprache legitimiert ist, kann offengelassen werden, da die Einsprache E 155 gleichlautend ist. Im Folgenden werden beide Einsprachen zusammen behandelt.

In den Einsprachen E 154 und E 155 werden folgende Anträge gestellt:

Antrag 1

Auf die Ausscheidung eines Hochhausstandortes über das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz sei zu verzichten.

Antrag 2

Auf die Festlegung einer max. Fassadenhöhe von 35 m sei zu verzichten.

Antrag 3

Das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz sei der Wohn- und Arbeitszone mit einer max. Fassadenhöhe von 21 m, einer max. Firsthöhe von 27 m sowie max. sechs Vollgeschossen zuzuteilen.

Antrag 4

Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (mit einem erhöhten Gebäudestandard gemäss Art. 43 Abs. 3) und einer Überbauungsziffer von 0.6 sei zu verzichten.

Antrag 5

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Gestützt auf die zweite Auflage werden in den Einsprachen Z 32 und Z 33 folgende Anträge gestellt:

Antrag 6

Auf die Ausscheidung einer Wohn- und Arbeitszone mit Dichtebestimmungsnummer 49, einer Fassadenhöhe von 35 m, einer Überbauungsziffer von 0.6 sowie einer Gestaltungsplanpflicht (mit einem erhöhten Gebäudestandard gemäss Art. 43 Abs. 4) (Grundstück 426, GB Luzern, linkes Ufer) sei zu verzichten.

Antrag 7

Die Grundstücke 426, 438, 439, 440, 442 und 1386, alle GB Luzern, linkes Ufer, seien der Wohn- und Arbeitszone mit einer max. Fassadenhöhe von 21 m, einer max. Firsthöhe von 27 m sowie max. sechs Vollgeschossen zuzuteilen. Gleichzeitig sei von der Zuteilung dieser Grundstücke in die Ortsbildschutzzone B abzusehen.

Antrag 8

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge u. a. damit, dass die vorgeschlagene Dichtebestimmung (Hochhaus, Gestaltungsplanpflicht, ÜZ 0.6) weder planerisch sinnvoll noch zweckmässig sei. Die Gestaltungsplanpflicht über das ganze Gebiet führe dazu, dass, gestützt auf die Grundstückstruktur (zahlreiche kleine Grundstücke), eine Überbauung im vorgesehenen Sinn nicht realistisch sei. Ein Hochhaus auf Parzelle 426 hätte für die bestehenden Liegenschaften gravierende Konsequenzen. Der geltende Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt sehe eine Blockrandbebauung mit ruhigem Innenhofbereich vor. Durch das Hochhaus würde diese planerische Absicht zunichte gemacht und bestehender, preisgünstiger Wohnraum würde in wohngygienischer Hinsicht massiv entwertet. Das bestehende, heute in der Schutzzone B liegende, erhaltenswerte städtische Ensemble würde unwiederbringlich zerstört. Der Zonencharakter des Gebiets Bundesplatz sei fast ausschliesslich von Blockrandbebauungen geprägt. Dieser Zonencharakter würde durch ein Hochhaus zerstört. Ein einzelnes Hochhaus würde sowohl das attraktive Erscheinungsbild des Gebietes um die Langensandbrücke als auch die Stadtsilhouette massiv beeinträchtigen. Hochhäuser seien weder aus sozial- noch aus wirtschaftspolitischer Sicht in der Innenstadt vertretbar. Ein Verzicht auf den Hochhausstandort hätte andererseits keinerlei negative Auswirkungen, auch nicht in Bezug auf die gewünschte Verdichtung. Die Einführung einer ÜZ von 0.6 würde zudem dazu führen, dass viele bestehende Bauten baupolizeiwidrig würden. Art. 9 BZR sehe zwar die Möglichkeit eines Ersatzbaus vor. Für diesen, die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG ergänzenden Artikel fehle der Stadt zudem die Kompetenz.

Zu den Anträgen 1 bis 4

Gestützt auf die Einsprachen hat die Stadt die ganze Situation betreffend das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz überprüft. Der Stadtrat kam dabei zum Schluss, dass grundsätzlich am Hochhausstandort Bundesplatz festgehalten wird. Der Hochhausstandort wird jedoch auf das Grundstück 426, i. U., beschränkt. Auf diesem Grundstück gilt nach wie vor die Dichtebestimmung DB 49 (ÜZ 0.6, Fassadenhöhe 35 m, geschlossene Bauweise, Gestaltungsplanpflicht). Die übrigen Grundstücke werden der Zone mit Dichtebestimmung WA4 (Schutzzone B, geschlossene Bauweise) zugeordnet. Die Änderung wurde in der zweiten Planaufgabe berücksichtigt.

Der Hochhausstandort Bundesplatz stützt sich auf das regionale Hochhauskonzept ab. Es wurde darin zwar kein konkretes Projekt ausgearbeitet, jedoch erfolgte eine Machbarkeitsstudie. Daraus geht hervor, dass an diesem Standort ein höheres Haus von 35 m Fassadenhöhe städtebaulich möglich und als Betonung des Brückenkopfes sogar erwünscht ist. Bei einem Gebäude von 35 m Fassadenhöhe handelt es sich zwar im Sinne des Planungs- und Baugesetzes um ein Hochhaus. Es ist jedoch festzuhalten, dass mit der von den Einsprechern geforderten Wohn- und Arbeitszone gegenüber einer maximalen Firsthöhe von 27 m partiell lediglich 8 m, mit Attika allenfalls zirka 11 m höher gebaut werden kann. Die dadurch ermöglichten Mehrflächen an Büro- oder Wohnraum werden sich eher in untergeordnetem Ausmass bewegen. Zudem besteht bei den festgelegten Hochhausstandorten eine Gestaltungsplanpflicht. Dabei ist gemäss Art. 27 Abs. 2 BZR im Gestaltungsplanverfahren die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen. Nachdem die Nachbargrundstücke neu der Schutzzone B zugeordnet werden, ist diesem Artikel noch in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Auf die Schutzzone ist jedenfalls gebührend Rücksicht zu nehmen. So wird sich der Standort des höheren Gebäudeteils, sofern ein solcher auf Grundstück 426 überhaupt gebaut wird, eher im Bereich des Brückenkopfes befinden. Es versteht sich von selbst, dass dabei auch die wohnhygienischen Aspekte zu berücksichtigen sind. Der von den Einsprechern monierte Mehrverkehr infolge des „Hochhauses“ wird eher marginal ausfallen. Im Übrigen ist beim Standort Bundesplatz nicht mit grossem Individualverkehr zu rechnen, da der ÖV-Anschluss sehr gut ist.

Zu Antrag 6

Nachdem die Änderungen für die zweite Auflage aufgrund einer vertieften Interessenabwägung vorgenommen wurden, ist auf Antrag 6 nicht mehr einzutreten. Selbst wenn darauf eingetreten würde, müsste dieser Antrag abgewiesen werden. Die Stadt bleibt bei ihrem Standpunkt, dass das fragliche Gebiet sich für ein Hochhaus eignet. Es wird auf vorangehende Ausführungen verwiesen.

Durch die Festlegung der Schutzzone B wird den Einsprechern betreffend ihre Grundstücke entgegengekommen. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt sind die Grundstücke der Einsprecher der Schutzzone B zugeordnet. Die Vorschriften wurden sogar noch im Sinne der Einsprecher gelockert, indem auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird. In der Schutzzone sind Um-, An- und Neubauten insofern möglich, als sie die entsprechenden Schutzonenbestimmungen einhalten.

Zu Antrag 7

Bezüglich Antrag 7 ist vorerst festzuhalten, dass das Grundstück 426 in der zweiten Auflage nicht der Ortsbildschutzzone B zugeteilt wurde. Somit ist bezüglich dieses Grundstückes nicht auf den Antrag einzutreten. Mit der Zuweisung der Grundstücke 438, 439, 440, 442 und 1386 in die Ortsbildschutzzone B wird der planungsrechtliche Zustand der BZO 1994 wiederhergestellt. Jedenfalls wird damit dem Anliegen der Einsprecher, auf das gewachsene Quartier Rücksicht zu nehmen, grösstenteils Rechnung getragen.

Zu den Anträgen 5 und 8

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, was teilweise betreffend Antrag 4 zutrifft, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 3 und 5 bis 8 sind abzuweisen.
- Antrag 4 ist betreffend das ganze Gebiet, mit Ausnahme des Grundstückes 426, gutzuheissen.

Einsprachen E 163 und Z 14

1. Maja Aebersold-Muheim, Gryphenhübeliweg 24, 3006 Bern

2. Dr. Ruedi Muheim, Untergütschstrasse 47, 6003 Luzern

Antrag 1

WA 49 ist in der Schutzzone B mit Blockrandbebauung zu belassen, auf die Hochhauszone ist zu verzichten.

Antrag 2

Art. 14 Abs. 5 BZR (Verpflichtung auf einen Gewerbe-/Dienstleistungsanteil) ist auf Strassen- und Fussgängerbereiche gemäss Art. 14 Abs. 3 BZR (publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) zu beschränken. Evtl. sind Strassen mit hoher innerstädtischer Wohnqualität (darunter die Mythenstrasse) explizit von der Verpflichtung auf einen Gewerbe-/Dienstleistungsanteil auszunehmen.

Antrag 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Gestützt auf die zweite Planaufgabe werden in der Einsprache Z 14 folgende Anträge gestellt:

Antrag 4

WA 49 ist in der Schutzzone B mit Blockrandbebauung zu belassen, auf die Hochhauszone ist zu verzichten.

Antrag 5

In der WA ist auf die Verpflichtung für ein Dienstleistungs- oder Gewerbegeschoss zu verzichten (Streichung des entsprechenden Passus in Abs. 5).

Antrag 6

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Ob die Einsprecher als Eigentümer der Liegenschaft Mythenstrasse 4 – eine Liegenschaft liegt zwischen dieser und der Neustadtstrasse, an welche die monierte Hochhauszone

grenzt – zur Einsprache legitimiert sind, kann offengelassen werden. Dies daher, da ähnlich lautende Einsprachen eingereicht und sinngemäss wie folgt beurteilt wurden.

Die Einsprecher begründen ihren Antrag im Wesentlichen damit, dass die heutige grossflächige, gleichmässige Einteilung des ganzen Gebietes Hirschmatt/Neustadt in die Schutzzone B gemäss B 129 Sinn mache. Dies habe sich positiv auf die neuere bauliche Entwicklung ausgewirkt. Das Entlassen einer kleinen Fläche am Bundesplatz aus der Schutzzone B, zwecks Erstellung eines Hochhauses von 40 m, sei zum Nachteil der Liegenschaft der Einsprecher. Das Hochhaus würde durch seine Höhe nicht nur das Stadt- und Quartierbild und die grosse Qualität der homogenen Dachlandschaften, sondern insbesondere die Häuser in der näheren und weiteren Umgebung beeinträchtigen. Die Wohnattraktivität der obersten Geschosse der Liegenschaften in der Umgebung würde durch den hohen Turm gestört (Schattenwurf, störende Einsichten).

Obwohl in der zweiten Auflage die meisten Parzellen im Bereich Bundesplatz wieder der Schutzzone B zugeordnet wurden, wehren sich die Einsprecher in Antrag 4 nach wie vor gegen den Hochhausstandort. Sie monieren, dass die Reduktion des Hochhausstandortes auf eine Parzelle planerisch nicht nachvollziehbar sei. Zudem müsse die Planung der Realität folgen, was aber vorliegend nicht zutrefte, da die Grundeigentümer des Grundstückes 426 einen Gestaltungsplan ohne Hochhaus bei der Stadt eingereicht hätten.

Zu den Anträgen 1 und 4

Gestützt auf diese und weitere ähnlich lautende Einsprachen hat die Stadt die ganze Situation betreffend das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz überprüft. Sie kam dabei zum Schluss, dass grundsätzlich am Hochhausstandort Bundesplatz festgehalten wird. Der Hochhausstandort wird jedoch auf das Grundstück 426, I. U., beschränkt. Auf diesem Grundstück gilt nach wie vor die Dichtebestimmung DB 49 (ÜZ 0.6, Fassadenhöhe 35 m, geschlossene Bauweise, Gestaltungsplanpflicht). Die übrigen Grundstücke werden der Zone mit Dichtebestimmung WA4 (Schutzzone B, geschlossene Bauweise) zugeordnet. Die Änderung wurde in der zweiten Auflage berücksichtigt.

Der Hochhausstandort Bundesplatz stützt sich auf das regionale Hochhauskonzept ab. Es wurde darin zwar kein konkretes Projekt ausgearbeitet, jedoch erfolgte eine Machbarkeitsstudie. Ausserdem handelt es sich um eine zentrale Lage mit guter öffentlicher Erschliessung. Daraus geht hervor, dass an diesem Standort ein höheres Haus von höchstens 35 m Fassadenhöhe städtebaulich möglich ist. Dies entgegen der Annahme der Einsprecher, es sei ein 40 m hohes Gebäude geplant. Bei einem Gebäude von höchstens 35 m Fassadenhöhe handelt es sich zwar im Sinne des Planungs- und Baugesetzes um ein Hochhaus. Wie oben erwähnt, wird die Hochhauszone aber auf das Grundstück 426, I. U., beschränkt. Entgegen der Ansicht der Einsprecher macht auch die Reduktion auf eine Parzelle als Standort für ein höheres Haus Sinn, da nur ein solches Gebäude erstellt werden soll. Sämtliche Liegenschaften entlang der Neustadtstrasse werden, wie ebenfalls bereits erwähnt, der Schutzzone B zugeordnet. Dadurch wird den Einsprechern zumindest teilweise entgegengekommen. Zudem besteht bei den festgelegten Hochhausstandorten eine Gestaltungsplanpflicht. Dabei ist gemäss Art. 27 Abs. 2 BZR im Gestaltungsplanverfahren die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen. Nachdem die Grundstücke entlang der Neustadtstrasse

neu der Schutzzone B zugeordnet werden, ist diesem Artikel noch in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Auf die Schutzzone ist jedenfalls gebührend Rücksicht zu nehmen. So wird sich der Standort des höheren Gebäudeteils, sofern ein solcher auf Grundstück 426 überhaupt gebaut wird, eher im Bereich des Brückenkopfes befinden. Es versteht sich von selbst, dass dabei auch die wohngygienischen Aspekte zu berücksichtigen sind.

Zu den Anträgen 2 und 5

Antrag 2 wird im Wesentlichen damit begründet, dass gemäss Art. 14 in Wohn- und Arbeitszonen zwei Vollgeschosse für Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung zu nutzen seien. Diese Vorschrift könne nicht grossflächig umgesetzt werden, da verschiedene kleine Strassenzüge (u. a. die Mythenstrasse) überwiegend Wohncharakter haben.

Ergänzend machen die Einsprecher in Antrag 5 zur zweiten Auflage geltend, dass Art. 14 Abs. 5 BZR zu streichen sei, da es nicht angehe, Grundeigentümer dazu zu zwingen, mindestens ein Geschoss für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe anbieten zu müssen. Selbst eine Ausnahmemöglichkeit sei nicht vorgesehen, abgesehen von grundbuchlich sichergestellten Verlegungsmöglichkeiten.

Gestützt auf diese und weitere ähnlich lautende Einsprachen hat der Stadtrat die ganze Thematik des Wohn- und Dienstleistungsanteils nochmals überprüft. Er kam dabei zum Schluss, dass Art. 14 Abs. 5 BZR anzupassen ist. Er lautet neu wie folgt:

„In WA-Zonen ist bei Bauten mit vier oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum zu nutzen und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sechs Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.“ Mit dieser neuen Vorschrift wird den Einsprechern teilweise entgegengekommen. Der Arbeitsanteil in der Wohn- und Arbeitszone wird für Bauten mit vier und mehr Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss reduziert. Die neue Regelung bringt eine flexible Handhabung. Eine Beschränkung dieser Vorschrift auf Strassen- und Fussgängerbereiche gemäss Art. 14 Abs. 3 BZR bzw. auf Strassen mit hoher innerstädtischer Wohnqualität, wie es die Einsprecher verlangen, ist nicht opportun. Dadurch kann das Ziel einer guten Durchmischung zwischen Wohnen und Arbeiten, wie es auch von politischer Seite her gefordert wird, nicht erreicht werden. Das Schaffen von Arbeitsraum ist ein wichtiges Anliegen in der Innenstadt. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die ganze Innenstadt der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen ist. Dadurch wird dokumentiert, dass eben beide Nutzungsarten gefördert bzw. zugelassen werden sollen. Letztlich geniessen sämtliche Bauten, auch was die Nutzung betrifft, Besitzstandsgarantie. Erst im Falle eines Neubaus oder eines neubauähnlichen Umbaus käme Art. 14 Abs. 5 BZR zum Tragen. Dabei ist zu beachten, dass gemäss Art. 14 Abs. 8 lit. c BZR sehr wohl Ausnahmen möglich sind. Der Stadtrat kann, wenn kein Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen vorhanden sind, eine Ausnahme erteilen. Also auch im Fall von Arbeitsflächen. Art. 14 Abs. 5 ist im BZR zu belassen.

Zu den Anträgen 3 und 6

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, was teilweise betreffend Anträge 1 und 2 zutrifft, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen, soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden.
- Die Anträge 3 bis 6 sind abzuweisen.

**Einsprachen E 145 und Z 10, Kurt Lustenberger, Luzernerstrasse 76b, 6043 Adligenswil
Einsprache E 146 und Z 39, Dr. phil. nat. Leo Kreienbühl, Bundesstrasse 38, 6003 Luzern**

Beide Einsprecher stellen folgende Anträge:

Antrag 1

Es sei die vorgesehene Hochhauszone WA 49 aus der Bau- und Zonenordnung zu streichen.

Antrag 2

Es sei diese Zone den gleichen Bestimmungen wie WA3 oder WA4 zuzuordnen und damit die Randregion zur Schutzzone mit Rücksicht auf die angrenzende Schutzzone dieser anzupassen, ohne dass diese der Schutzzone B direkt unterstellt werden muss.

Antrag 3

Es sei mittels Schattendiagramm die noch restliche Sonneneinstrahlung darzustellen.

Antrag 4

Es sei mit den interessierten Anstössern an die Hochhauszone oder mindestens mit den Einsprechern eine Einspracheverhandlung zu führen, sofern den Anträgen sub Ziff. 1 und 2 nicht ohne Weiteres entsprochen werden soll.

Antrag 5

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Stadtrates.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 hält der Einsprecher E 145 vollumfänglich an der Einsprache fest, bzw. er erneuert sie während der zweiten Auflage (**Z 10**). Mit Schreiben vom 27. Mai 2012 hält der Einsprecher E 146 ebenfalls vollumfänglich an der Einsprache fest, bzw. er wiederholt sie während der zweiten Auflage (**Z 39**).

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher E 146, Dr. Leo Kreienbühl, hat seine Einsprache nicht näher begründet, sondern sich der Einsprache 145 von Kurt Lustenberger angeschlossen.

Ob Dr. Leo Kreienbühl als Eigentümer der Liegenschaft Bundesstrasse 38 – zwei Liegenschaften liegen zwischen dieser und der Neustadtstrasse, an welche die monierte Hochhauszone grenzt – zur Einsprache legitimiert ist, kann offengelassen werden, da die Einsprache E 145 gleichlautend ist. Im Folgenden werden beide Einsprachen zusammen behandelt.

Zu den Anträgen 1 und 2

Die Einsprecher begründen die Anträge im Wesentlichen damit, dass durch die bestehenden Bauten an der Neustadtstrasse 1 bis 7 heute schon Licht und Wärme entzogen würde. Die Quartierbewohner der Liegenschaften der Einsprecher könnten zwar ihre Dächer benutzen. Durch die geplanten Hochhäuser würde diese Privatsphäre erheblich gestört. Zudem würden durch die geplante Hochhauszone die Belastungen der Nachbarschaft betreffend Verstärkung von Lärm-, Geruchs- und Schmutzmissionen vergrössert, was eine Werteinbusse der fraglichen Grundstücke zur Folge hätte. Auch würden die Verkehrsimmissionen zunehmen. Das ganze Quartier sei heute nicht grundlos in der Schutzzone B. Durch die Hochhauszone würde die Ostseite der Schutzzone absolut gestört, wenn nicht gar aufgehoben. Letztlich sei auch der Baugrund im Neustadtquartier problematisch. Schadenersatzansprüche bei Schäden an der bestehenden Bausubstanz wären die Folge von Hochhausbauten.

Gestützt auf diese und weitere Einsprachen hat die Stadt die ganze Situation betreffend das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz überprüft. Sie kam dabei zum Schluss, dass grundsätzlich am Hochhausstandort Bundesplatz festgehalten wird. Der Hochhausstandort wird jedoch auf das Grundstück 426, I. U., beschränkt. Auf diesem Grundstück gilt nach wie vor die Dichtebestimmung DB 49 (ÜZ 0.6, Fassadenhöhe 35 m, geschlossene Bauweise, Gestaltungsplanpflicht). Die übrigen Grundstücke werden der Zone mit Dichtebestimmung 4 (Schutzzone B, geschlossene Bauweise) zugeordnet. Die Änderung wurde in der zweiten Auflage berücksichtigt.

Der Hochhausstandort Bundesplatz stützt sich auf das regionale Hochhauskonzept ab. Es wurde darin zwar kein konkretes Projekt ausgearbeitet, jedoch erfolgte eine Machbarkeitsstudie. Daraus geht hervor, dass an diesem Standort ein höheres Haus von 35 m Fassadenhöhe (nicht wie die Einsprecher fälschlicherweise annehmen 35 m Firsthöhe) städtebaulich möglich ist und als Betonung des Brückenkopfes sogar erwünscht ist. Wie oben erwähnt, wird die Hochhauszone aber auf das Grundstück 426, I. U., beschränkt. Sämtliche Liegenschaften entlang der Neustadtstrasse werden, wie ebenfalls bereits erwähnt, der Schutzzone B zugeordnet. Dadurch wird den Einsprechern zumindest teilweise entgegengekommen. Zudem besteht bei den festgelegten Hochhausstandorten eine Gestaltungsplanpflicht. Dabei ist gemäss Art. 27 Abs. 2 BZR im Gestaltungsplanverfahren die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen. Nachdem die Grundstücke entlang der Neustadtstrasse neu der Schutzzone B zugeordnet werden, ist diesem Artikel noch in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Auf die Schutzzone ist jedenfalls gebührend Rücksicht zu nehmen. So wird sich der Standort des höheren Gebäudeteils, sofern ein solcher auf Grundstück 426 überhaupt gebaut wird, eher im Bereich des Brückenkopfes befinden. Es versteht sich von selbst, dass dabei auch die wohnhygienischen Aspekte zu berücksichtigen sind. Der von den Einsprechern monierte Mehrverkehr infolge des „Hochhauses“ wird eher marginal ausfallen. Im Übrigen ist beim Standort Bundesplatz sowieso nicht mit grossem Individualverkehr zu rechnen, da der ÖV-Anschluss sehr gut ist. Auch die anderen monierten Belastungen werden eher marginal ausfallen, da das mögliche Mehrvolumen durch ein Hochhaus eher im untergeordneten Rahmen ausfallen wird. Betreffend Baugrund ist festzuhalten, dass dieser auch bei einer anderen Bauweise problematisch ist und entsprechende bauliche Massnahmen so oder so vorgenommen werden müssen.

Zu Antrag 3

Ein Schattendiagramm kann im Verfahren der BZO-Revision nicht gefordert werden. Vorerst geht es ja lediglich darum, eine Zone auszuscheiden. Ein Schattendiagramm kann erst dann erarbeitet werden, wenn ein konkretes Projekt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens oder eines Baugesuchs vorliegt.

Zu Antrag 4

Am 2. Dezember 2011 wurde eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechern geführt. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, muss im Rahmen dieses Berichtes und Antrages über die Einsprache entschieden werden.

Zu Antrag 5

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 3 und 5 sind abzuweisen, soweit sie nicht teilweise gutgeheissen wurden.
- Antrag 4 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache E 85, Annemarie Scherrer, Salzfasstrasse 20, 6006 Luzern

Antrag 1

Das Grundstück 3030 (Nachbargrundstück) solle nicht in die drei-, sondern in die zweigeschossige Zone eingezont werden.

Antrag 2

Es sei nicht nachvollziehbar, wieso ihr eigenes Grundstück 3002 nur in die zweigeschossige Zone zu liegen kommen solle.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin argumentiert mit der erheblich eingeschränkten Sicht, falls das unterliegende Nachbargebäude (vis-à-vis Strasse) dreigeschossig gebaut werde. Ihre seitlichen und höher liegenden Nachbargebäude würden weniger betroffen. Falls sie dreigeschossig bauen könnte, würde, gestützt auf die spezielle Lage, kein Nachbarbau in der Sicht tangiert. In der Verhandlung mit der Einsprecherin hat sich gezeigt, dass eigentlich Antrag 1 ihr Hauptanliegen ist. Falls der unterhalb liegende Bau dreigeschossig gebaut würde, würde ihr die Sicht auf den See vollständig genommen, was eine Abwertung ihrer Liegenschaft zur Folge hätte.

Zu den Anträgen 1 und 2

Die vorgesehene Differenzierung zwischen der hangabwärts geplanten dreigeschossigen und der hangaufwärts geplanten zweigeschossigen Bauweise ist im Gebiet Salzfass/Rebstock aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und sinnvoll. Bei einem Augenschein vor Ort hat sich gezeigt, dass die Differenzierung in der Geschossigkeit auch für die Parzellen 3002 und 3030 zutreffend ist. Die Höhendifferenzierung ist zwar geringer als bei den Nachbarbauten. Trotzdem ist eine Höhenstaffelung auch hier vorhanden. Das Argument der schlechteren Aussicht bei einer dreigeschossigen Bauweise auf Grundstück 3030 mag zwar zutreffen. Dies ist jedoch kein Grund, unterhalb der Strasse nicht dreigeschossig bauen zu lassen, zumal Aussicht kein schützenswertes Gut darstellt. Im Übrigen wäre die Aussicht nur in südlicher Richtung beschränkt. In südöstlicher Richtung (Bahneinschnitt) bleibt die Aussicht gewahrt. Es liegen keine stichhaltigen Argumente vor, gemäss welchen die geplante dreigeschossige Wohnzone unterhalb der Salzfassstrasse in eine zweigeschossige reduziert werden soll. Daran ändern auch das von der Stadt zur Kenntnis genommene Antwortschreiben auf das Protokoll der Einspracheverhandlung von Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet und die nachgereichten Ergänzungen nichts. Die Beilagen (Fotomontagen) zu diesen Schreiben vermögen an der Haltung des Stadtrates nichts zu ändern. Auch der Verweis auf den Erläuterungsbericht zum Entwurf für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung, gemäss welchem die Liegenschaften Salzfassstrasse 11, 13 und 15 (Letztere liegt auf Grundstück 3030) nicht als Verdichtungsgebiet dargestellt seien, ist unbehelflich. Bei den einzelnen Verdichtungsstudien handelte es sich nämlich lediglich um Beispiele, welche nicht parzellenscharf zu deuten sind.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.

Einsprache E 51, Gabriela Ammann Zosso, Leumattstrasse 16d, 6006 Luzern

Antrag

In der Wohnzone WO 118 im Gebiet Bellerive/Leumatt ist zusätzlich zu den vorgesehenen Dichtebestimmungen (Überbauungsziffer, Gebäudelänge, Vollgeschosszahl) die Gesamthöhe der Gebäude auf maximal 12,0 m zu beschränken.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihren Antrag damit, dass die geplante Dreigeschossigkeit im Bellerivequartier nicht quartierverträglich sei. Anstelle der heute üblichen zweigeschossigen Bauten könnten künftig talseitig Bauten fünfgeschossig in Erscheinung treten. Mit der vorgeschlagenen Gesamthöhe von 12,0 m würde dem Ziel der inneren Verdichtung immer noch genügend Rechnung getragen. Mit einer solchen Höhenbeschränkung könnte dem Eingliederungsgebot besser Rechnung getragen werden.

Aus dem Bellerivequartier erfolgten noch weitere Einsprachen von verschiedenen Grundeigentümern. Diese Einsprecher wehren sich grundsätzlich gegen eine Erhöhung der heute rechtskräftigen zweigeschossigen Bauweise in ihrem Quartier. So sind sie auch explizit gegen die vorgeschlagene Gesamthöhe von 12,0 m. Hingegen können sie sich eine Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.15 auf 0.2 vorstellen. Dadurch wäre ebenfalls ein

Verdichtungspotenzial im Bellerivequartier möglich. Dies auch unter Wahrung der in diesem Quartier prägnanten grossen Grünflächen. Der Stadtrat kam in einer Gesamtabwägung zum Schluss, dass dem Anliegen der Mehrheit der Einsprecher entsprochen werden kann. In der zweiten Auflage wurde denn auch diese Variante übernommen. Es wurde die Dichtenummer 134 festgelegt (ÜZ 0.2, zwei Vollgeschosse, 20 m Gebäudelänge, offene Bauweise). Somit ist der Antrag der Einsprecherin gegenstandslos.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen, soweit dieser nicht gegenstandslos ist.

Einsprache E 124, Terra Nova GmbH, Handel mit Roh- und recycelbaren Abfallstoffen, Passwangstrasse 18, 4226 Breitenbach, vertreten durch Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt und Notar, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw

Antrag

In der Wohnzone Nr. 148 sei auf die Beschränkung der Gebäudelänge zu verzichten.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihren Antrag damit, dass das Gebiet Matthofstrand weitgehend überbaut sei. 4 von den insgesamt 14 Gebäuden seien länger als 20 m (21 bis 24 m). Im rechtskräftigen Bebauungsplan B 134 Langensand sei keine Gebäudelänge definiert. Zudem sei mit der eher tiefen ÜZ von 0.25 die Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke eingeschränkt.

Zum Antrag

Das Gebiet Matthofstrand liegt im sensiblen Seeuferbereich. Insbesondere die beiden Grundstücke der Einsprecherin grenzen direkt an den See. Es entspricht zwar den Tatsachen, dass einige Gebäude länger als 20 m sind. Diese Gebäude geniessen denn auch Besitzstandsgarantie. Es zeigt sich aber gerade bei diesen Gebäuden, insbesondere bei denjenigen, die parallel zum Seeufer liegen, dass sie massiv wirken und den Durchblick vom und zum See erschweren. Würde auf eine maximale Gebäudelänge verzichtet, könnten bestehende Gebäude zusammengebaut werden oder durch Zusammenlegen von Grundstücken neue, wesentlich längere Bauten entstehen. Auch der Hinweis der Einsprecherin, ihre beiden Grundstücke würden zusammengelegt, weist darauf hin, dass ein längerer Bau beabsichtigt ist. Im Seeuferbereich sind aber lange Bauten zu vermeiden. Im Übrigen können auch mit einer Gebäudelänge von 20 m und einer ÜZ von 0.25 architektonisch gute und wirtschaftlich attraktive Gebäude erstellt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 108

1. Donald und Ingrid Locher, Rosengartenhalde 15, 6006 Luzern

2. Dr. Werner und Brigitte Kuster, Rosengartenhalde 17, 6006 Luzern

3. Walter und Paula Haefeli, Rosengartenhalde 19, 6006 Luzern

Alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. et lic. rer. pol. Adrian von Segesser, Kapellplatz 1, 6004 Luzern

Antrag

Die Baulinie entlang der Rosengartenhalde auf der Höhe der Grundstücke Rosengartenhalde 11 bis 21 sei in der heutigen Form gemäss Bebauungsplan B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt zu belassen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihren Antrag im Wesentlichen damit, dass durch den Wegfall der südlichen Baulinie die grosszügigen quartierbildprägenden Vorgärten und Freiflächen gefährdet seien. Durch die Liberalisierung der Baulinien in diesem Quartier würde ein rechtlicher Rahmen präjudiziert, der bei einer Vereinigung von Grundstücken oder gleicher Eigentümerschaft den harmonisch gewachsenen Quartiercharakter unwiederbringlich zerstören würde. Bereits im Mitwirkungsverfahren hätten die Einsprecher den Wegfall der Baulinie moniert. Die Stadt habe aber trotzdem die Baulinie weggelassen mit der Begründung, die Zonenplanrevision strebe bei den betroffenen Grundstücken eine moderate Verdichtung mit Strukturhaltung an, welche mit einer ÜZ von 0.2 gewährleistet würde. Der gestalterische Spielraum würde zudem dadurch vergrössert. Gegen diese Argumentation spreche aber der Ortsbildschutz, welcher auch die quartierbildprägenden Vorgärten beinhalte. Eine unstrukturierte, den Gesetzen des Zufalls folgende künftige Quartierstruktur dürfe nicht das Ergebnis einer zukunftsweisenden Bau- und Zonenplanrevision sein. Zudem könne die angestrebte Verdichtung auch bei Erhalt der Baulinie erreicht werden.

Zum Antrag

Vorerst ist festzuhalten, dass mit wenigen Ausnahmen im ganzen Stadtgebiet die Doppelbaulinien (Baubereiche) bei der BZO-Revision weggelassen wurden. Dies insbesondere, um eine einheitliche Regelung zu erreichen. Dies ist auch im Gebiet Rosengartenhalde angezeigt. Bei diesem Quartier handelt es sich gemäss Raumentwicklungskonzept um ein Verdichtungsgebiet. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass auch mit den rechtskräftigen Baulinien eine gewisse Verdichtung möglich wäre. Die festgelegte Dichte mit einer ÜZ von 0.20, 20 m Gebäudelänge und maximal zulässigen zwei Vollgeschossen ist eine der tiefsten in der Stadt. Die angestrebte innere Verdichtung ist hier nur beschränkt möglich. Umso mehr ist es gerechtfertigt, dass die Grundstücke flexibler überbaut werden können. Die grosszügigen Gartenanlagen können auch ohne die weggelassene Baulinie erhalten werden. Insbesondere der Qualitätsartikel 1 BZR wird in Zukunft dafür sorgen, dass auf die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere auf die Gestaltung der Vorgärten, noch vermehrt gebührend Rücksicht genommen wird. Trotzdem können nachbarschaftliche „Probleme“ wie z. B. Behinderung der Aussicht – Aussicht ist im Übrigen kein schützenswertes Gut – in einem Stadtgefüge immer entstehen. Zu erwähnen bleibt noch, dass gegenüber der heutigen Regelung – zugelassen sind 22 m lange Gebäude – ebenfalls eine Verbesserung hinsichtlich Eingliederung entsteht. Die maximale Gebäudelänge wurde aufgrund der vorhandenen Gebäude-

strukturen auf 20 m reduziert. Gesamthaft gesehen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass durch das Weglassen der südseitigen Baulinie keine Verschlechterung hinsichtlich Eingliederung im Quartier entstehen wird.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 76 Hotel Falken, c/o Luzern Crystal AG, Falkengasse 4 und 6, 6004 Luzern, vertreten durch Hans P. Wanner

Die Einsprecherin stellt folgenden Antrag:

Antrag 1

Gegen den stipulierten Art. 10 BZR Tourismuszone wird Einspruch erhoben.

Einsprache E 83, Palace Hotel Luzern AG, Haldenstrasse 10, 6002 Luzern, vertreten durch Beat R. Sigg, Delegierter des Verwaltungsrates, und Markus W. Iseli, Direktor

Antrag 2

Gegen den Erlass einer Tourismuszone mit dem stark einschränkenden Art. 10 BZR wird Einsprache erhoben.

Einsprache E 28 und Z 15

1. Miteigentümerschaft Hauser, bestehend aus:

- Michael R. Hauser, Allenwindenstrasse 12, 6004 Luzern
- Patrick J.O. Hauser, Sonnmattstrasse 59, 6043 Adligenswil
- Wynanda Hauser-Clerc, Haldenstrasse 28, 6006 Luzern
- Christopher V. Hauser, Haldenstrasse 34, 6006 Luzern

2. Hauser & Co. Parking und Immobilien Schweizerhof, Schweizerhofquai 3, 6004 Luzern, vertreten durch Patrick J.O. Hauser, Sonnmattstrasse 59, 6043 Adligenswil

3. Oscar Hauser Hotel Schweizerhof AG, Schweizerhofquai 3, 6004 Luzern, vertreten durch Patrick J.O. Hauser, Sonnmattstrasse 59, 6043 Adligenswil

Alle vertreten durch RA Prof. Dr. Walter Fellmann, Anwaltsbüro Fellmann Tschümperlin Lötscher, Zinggertorstrasse 4, 6000 Luzern 6

Die Einsprecher stellen folgende Anträge:

Antrag 2

Es sei auf die Ausscheidung der Tourismuszone gemäss neuem Zonenplan und Art. 10 des neuen Bau- und Zonenreglements zu verzichten.

Antrag 3

Eventuell: Die Grundstücke 439, 1759, 3919 und 4034 der Einsprecher seien nicht der Tourismuszone gemäss neuem Zonenplan und Art. 10 des Bau- und Zonenreglements zuzuweisen.

Antrag 4

Subeventuell: Die Grundstücke 1759 und 3919 der Einsprecher seien nicht der Tourismuszone gemäss neuem Zonenplan und Art. 10 des neuen Bau- und Zonenreglements zuzuweisen.

Gleichzeitig sei die derzeitige Nutzung des Erdgeschosses der Dépendance Ost des Hotels Schweizerhof auf Grundstück 439 bzw. 4034 als Geschäftslokale mit nicht ausschliesslich touristischer Nutzung im Sinne einer Ausnahme nach Art. 10 Abs. 3 des neuen Bau- und Zonenreglements zu bewilligen.

Einsprache E 79, Château Gütsch Immobilien AG, c/o Alpstream AG, Mühlebachstrasse 70, 8008 Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Mathias Birrer, Alpenquai 28a, 6005 Luzern

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge:

Antrag 2

Von der Einführung einer Tourismuszone sei abzusehen.

Antrag 5

Die Grundstücke 672, 814, 1022 und 2579, GB Luzern, linkes Ufer, seien, soweit in der Bauzone gelegen, der Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Antrag 6

Der gemäss Bau- und Zonenreglement 1994 in der Sonderbauzone gelegene Teil des Grundstücks 667, GB Luzern, linkes Ufer, sei der Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Antrag 7

Das Grundstück 667, GB Luzern, linkes Ufer (Gütschbahn), sei, soweit nicht der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen, der Zone für öffentliche Zwecke zuzuordnen.

Antrag 8

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Einsprachegegners.

Einsprache E 80 und Z 8, Grand Hotel National AG, vertreten durch Verwaltungsratspräsident Umberto E. Erculiani, Haldenstrasse 4, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Felix Huber, Bellerivestrasse 10, 8008 Zürich

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge:

Antrag 2

Es sei auf die Ausscheidung der Tourismuszone gemäss neuem Zonenplan und Art. 10 des neuen Bau- und Zonenreglements zu verzichten.

Antrag 9

Es sei die Parzelle 3841 nicht in die Tourismuszone aufzunehmen.

Antrag 10

Der neue Art. 10 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung sei mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten tatsächlich nicht touristisch genutzten Flächen (insbesondere bestehende Wohn- und Arbeitsnutzungen) können weiterhin frei zu Wohn- und Arbeitsnutzungen verwendet bzw. zu derartigen Zwecken umgenutzt und umgebaut werden.

Antrag 11

Art. 10 Abs. 5 BZR betreffend publikumsorientierte Erdgeschossnutzung sei ersatzlos zu streichen.

Antrag 12

Es sei Akteneinsicht in die Einspracheverfahren der weiteren Eigentümer von Hotelliegenschaften zu gewähren.

Einsprache Z 41, Grand Hotel Europe AG, Haldenstrasse 59, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Kessler, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern

Antrag 13

Das Grundstück 757, GB Luzern, rechtes Ufer, sei nicht der Tourismuszone zuzuweisen, sondern in der Wohnzone zu belassen.

Antrag 14

Für das Grundstück 757, GB Luzern, rechtes Ufer, sei eine Sondervorschrift in das BZR aufzunehmen, wonach in Abweichung von Art. 10 Abs. 3 BZR 50 Prozent (statt 20 Prozent) der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und/oder Arbeitsnutzungen umgenutzt werden können.

Antrag 15

Art. 10 Abs. 5 BZR sei ersatzlos zu streichen.

Einsprache Z 6, Luzern Hotels, St.-Karli-Strasse 74, 6004 Luzern, vertreten durch den Präsidenten Patric Graber und Patrick Hauser, Mitglied

Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:

Antrag 16

Es wird ein unmissverständlicher Hinweis auf die getroffene Zusatzvereinbarung sowie auf die vom Postulat 216 geforderten Massnahmen zur Hotel-/Tourismusförderung verlangt, um sowohl dem Parlament wie auch dem Stimmvolk volle Transparenz zu verschaffen.

Erwägungen des Stadtrates

Weil die Einsprachen alle die Tourismuszone betreffen, werden die Anträge fortlaufend nummeriert. Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprachen verwiesen.

Zu Antrag 1

Das Hotel Falken ist nicht in der Tourismuszone (Einsprache E 76). Inwiefern das Hotel Falken mehr betroffen sein soll als die Allgemeinheit, ist weder ersichtlich noch dargelegt. Auf die Einsprache wird daher nicht eingetreten. Weil andere Einsprecher den Antrag auch gestellt haben, wird dieser unten stehend abgehandelt. Der Antrag wäre abzuweisen.

Zu den Anträgen 2, 11, 14, 15, 16

Die Château Gütsch Immobilien AG hat ihre Einsprache E 79 unter Bedingungen zurückgezogen, die nicht erfüllt werden können. Die Einsprache ist daher abzuhandeln.

Antrag 2 wird von allen Einsprechern gestellt, weshalb dieser gemeinsam behandelt wird. Hauptargument der Hoteliers gegen die Zuteilung in die Tourismuszone war eine Benachteiligung im Zusammenhang mit der Belehnung der Grundstücke mit Krediten. Bankexperten haben die Bedenken der Hoteliers relativiert. Die Belehnung erfolge aufgrund der konkreten Nutzungsart. Diese Aussage wurde von der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredite und der Luzerner Kantonalbank schriftlich bestätigt. Ein zweiter Punkt sei das Rating. Allenfalls schlage sich die Zonenänderung in der Verzinsung nieder.

In der BZO von 1994 sind die drei Hotelstandorte Hermitage, Seeburg und Château Gütsch einer Sonderzone für Hotels und Restaurants zugeteilt worden. Der neu geschaffenen Tourismuszone werden neben den erwähnten auch die Hotels Europe, Montana, National, Palace und Schweizerhof sowie das Schlösschen Utenberg, das Casino und das Seerestaurant Tivoli zugeteilt. Für die Stadt ist es wichtig, dass die Veräusserung einer in der Tourismuszone liegenden Hotelliegenschaft zur Erzielung von reinen Spekulationsgewinnen verhindert werden kann. Die Hotels sind zudem für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Dabei ist für das Ortsbild besonders wichtig, dass das Erdgeschoss publikumsorientiert genutzt wird. In jedem Fall ist daher das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

Die städtebauliche Lage, die Grösse der Hotels und deren Einrichtungen lassen sich historisch nur mit einer touristischen Nutzung erklären, welche für die Stadt Luzern immer von grosser Bedeutung war. Die Einschränkung der Betriebe durch die Bestimmungen der Tourismuszone ist daher im öffentlichen Interesse.

Hotelfinanzierungsunternehmen haben bestätigt, dass die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 10 BZR neu nicht zu wesentlichen Finanzierungserschwernissen führen würden. Im Weiteren sichert die neue Tourismuszone den betroffenen Hotelliegenschaften einen vor-

aussetzungslosen Rechtsanspruch für die Umnutzung von 20 Prozent der touristischen Flächen zu. Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen. Der Eingriff ist daher auch verhältnismässig.

Gegen die Formulierung in Art. 10 BZR, erste Auflage, haben sich die Luzerner Hoteliers gewehrt. Die Stadt und die Hoteliers haben deshalb vereinbart, eine Taskforce für die Lösungsfindung einzusetzen. Die Arbeitsgruppe hat eine neue Formulierung für Art. 10 BZR gefunden. Diese lautet gemäss der zweiten Auflage wie folgt:

„Art. 10 Tourismuszone (TO)

¹Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

a. für Hotels und Restaurants,

b. für Casinos.

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

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

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

Auch die Auslegung und Anwendung von Art. 10 BZR wurde zwischen der Stadt Luzern und den Hoteliers ausgehandelt. Diese wurde in einer Aktennotiz festgehalten und war Voraussetzung für die grundsätzliche Einigung. Der Inhalt wird nachfolgend ausgeführt. Sollte der Grosse Stadtrat mit dieser Auslegung nicht einverstanden sein, wäre Art. 10 BZR für die Überarbeitung an den Stadtrat zurückzuweisen. Bei einer allfälligen Überarbeitung und erneuten öffentlichen Auflage des Art. 10 BZR sind die Rechte der Hoteliers gewahrt.

Der Fach- und Berufsverband Luzern Hotels hat zudem Massnahmen entwickelt, um die Hotels in Luzern zu fördern. Diese sind von Luzern Hotels umzusetzen. Die Stadt Luzern wird unterstützend wirken.

Ausführungen zur Aktennotiz der Taskforce über die Auslegung von Art. 10 BZR:

Tourismuszweck (Abs. 1 und 2):

Der Grundgedanke ist, dass die Hotels in der Tourismuszone weitergeführt werden können (öffentliches Interesse). Sinn und Zweck von Art. 10 BZR ist die Verhinderung der unerwünschten Umnutzung von bestehenden, besonders erhaltenswerten (Hotel-)Bauten zu Wohnungen und Büros. Von der Immobilienspekulation abgesehen, soll Art. 10 BZR die betriebswirtschaftliche Freiheit der Touristikdienstleister nicht einschränken. Innovative Betriebskonzepte sollen unterstützt werden. Mit den Ausnahmemöglichkeiten ist die gesetzli-

che Grundlage verhältnismässig. Für die Tourismuszone ausgewählt wurden alle Hotels, die an einer speziellen, für den Tourismus wichtigen Lage sind und die das Ortsbild entlang dem See prägen. Diese waren bereits teilweise in der bestehenden Sonderbauzone. Aus Gründen der Rechtsgleichheit wurden die weiteren Hotels aufgenommen, welche die Kriterien erfüllen.

Art. 10 Abs. 1 und 2 BZR enthalten eine nicht abschliessende Aufzählung von touristischen Tätigkeiten. Der Begriff Tourismus ist auslegungsbedürftig. Er erlaubt alle touristischen Nutzungen und ist nicht auf den klassischen Hotelbetrieb beschränkt.

Zum Tourismuszweck gehören auch Nebeneinrichtungen, Gebäude, Dienstleistungsbetriebe wie gedeckte und ungedeckte oberirdische sowie unterirdische Fahrzeugabstellplätze für eigene Zwecke, Infrastruktur für Tagungen, Einrichtungen des touristischen Bedarfs (Kiosk, Souvenirladen, Coiffeursalons usw.), Sport- und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Fitnesszentrum, Gymnastikraum usw.), Wellness-, Beauty- und Gesundheitseinrichtungen (inkl. Arzt- und Zahnarztpraxen für Hotelgäste), vom Hotel bewirtschaftete Wohnungen, Personalwohnungen und Wohnung des Inhabers.

Die Absätze 3 bis 5 sind Ausnahmeregelungen zu den Absätzen 1 und 2. Die allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen wie insbesondere Eingliederungsgebot und Bestimmungen gemäss Schutzzonen sind in jedem Fall anwendbar.

20-Prozent-Anteil (Abs. 3):

Gilt auch für die Hotels Seeburg, Hermitage und Gütsch, welche bisher in der Sonderbauzone waren. Durch die Formulierung, dass nur 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens bewilligten und tatsächlich touristisch genutzten Flächen voraussetzungslos umgenutzt werden können, ist berücksichtigt, dass diese Hotels derzeit Ausbaupläne haben, die damit begründet sind, die kritische Grösse für den Hotelbetrieb erreichen zu können.

Unabhängiges Gutachten (Abs. 4):

Als Gutachter kommen Beratungsgesellschaften (PricewaterhouseCoopers, BDO, Wüest & Partner usw.) ebenso infrage wie die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite (SGH). Die Tatsache, dass die SGH mit zahlreichen Touristikdienstleistern geschäftliche Verbindungen hat und namentlich als Darlehensgeberin auftritt, ist kein Unvereinbarkeitsgrund mit einer zukünftigen Tätigkeit als Gutachterin.

Wichtig ist, dass das Hotel mit der Stadt Luzern Kontakt aufnimmt, was mit „beidseits anerkannt“ zum Ausdruck kommt. Auftraggeber für das Gutachten sind die Hotels. Denkbar ist auch, dass ein Hotel ein Gutachten aus der Projektentwicklung einreicht, falls dieses von der Stadt Luzern als unabhängig anerkannt wird.

Wohn- und Arbeitsnutzungen sind bereits zulässig, wenn sie den touristischen Zweck optimieren. Eine eigentliche Sicherung des touristischen Zwecks ist nicht erforderlich. Dies wird durch die Verwendung der beiden Begriffe „sichern“ bzw. „optimieren“ zum Ausdruck gebracht.

Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss oder im Geschoss, welches vom Stadtrat bezeichnet wird (Abs. 5):

Im Unterschied zu Art. 14 Abs. 3 BZR ist die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR nicht nur baulich vorzusehen, sondern das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss ist tatsächlich publikumsorientiert zu nutzen.

Bei Hotels in Hanglagen (insbesondere Hotel Gütsch, Montana, Hermitage) werden die Erdgeschosse heute nicht für publikumsorientierte Nutzungen gebraucht. Diese befinden sich im Untergeschoss. Für diese Hotels ist durch den Stadtrat zu definieren, welches Geschoss publikumsorientiert genutzt werden muss.

Bestehende zonenfremde Nutzungen in den Hotels:

Rechtmässig bewilligte Nutzungen in den Hotels, die aufgrund von Art. 10 BZR rechtswidrig werden, haben gemäss § 178 PBG Bestandesgarantie. Diese gilt uneingeschränkt. Im Übrigen wird auf die Praxis des Verwaltungsgerichts zu § 178 PBG verwiesen.

Zu den Anträgen 3 und 4

Das Grundstück 1759, r. U., ist bereits gemäss der ersten Auflage in der Wohn- und Arbeitszone. Dieser Antrag wurde gemäss Schreiben vom 20. März 2012 zurückgezogen. Diesbezüglich ist die Einsprache erledigt.

Der Einteilung des Grundstückes 3919 in die Wohn- und Arbeitszone wird zugestimmt und die Einsprache teilweise gutgeheissen, weil das Grundstück seit gut 50 Jahren nicht mehr touristisch genutzt wird.

Mit der Einsprache zur zweiten Auflage stellen die Einsprecher den angepassten Antrag, eventuell seien die Grundstücke 439 und 4034 der Einsprecher nicht der Tourismuszone gemäss neuem Zonenplan und Art. 10 des Bau- und Zonenreglements in der Fassung der zweiten öffentlichen Auflage vom 30. April bis 29. Mai 2012 zuzuweisen. Das Grundstück 439 mit Baurechtsgrundstück 4034 bleibt in der Tourismuszone. Auf diesem befindet sich das Hotel Schweizerhof. Das Hotel ist aufgrund des Volumens und der städtebaulichen Lage am See zu Recht in der Tourismuszone eingeordnet. Historisch gesehen lässt sich Lage und Volumen nur mit einer touristischen Nutzung erklären, welche für die Stadt Luzern immer von grosser Bedeutung war. Auf den Antrag, die Erdgeschossnutzung der Dépendance Ost als Ausnahme nach Art. 10 Abs. 3 BZR zu bewilligen, kann im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens nicht eingetreten werden, da dies Gegenstand eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens ist. Im Übrigen wird auf die Bestandesgarantie nach § 178 PBG des Kantons Luzern verwiesen.

Zu den Anträgen 5 bis 7

Das Hotel Château Gütsch ist ein Betrieb, der für den Tourismus von Luzern wichtig ist. Die städtebauliche Lage und das Volumen auf dem Gütsch lassen sich historisch nur mit einer touristischen Nutzung erklären, welche für die Stadt Luzern immer von grosser Bedeutung war. Die Gütschbahn dient insbesondere der touristischen Erschliessung des Hotels Château Gütsch. Das Hotel Château Gütsch und die Gütschbahn erfüllen damit die Kriterien, um der Tourismuszone zugeteilt zu werden. An der Zuteilung zur Tourismuszone wird festgehalten.

Diese bietet gegenüber der bisher gültigen Sonderbauzone eine bedeutende Flexibilisierung. Von einer Ungleichbehandlung kann nicht gesprochen werden, sind doch insbesondere die Hotels Europe, Montana, National, Palace, Schweizerhof und das Casino, welche für den Luzerner Tourismus als Betriebe und von der Lage her eine ähnliche Bedeutung haben, auch der Tourismuszone zugeteilt.

Zu Antrag 8

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Zu Antrag 9

Die städtebauliche Lage und das Volumen des Hotels National lassen sich historisch nur mit einer touristischen Nutzung erklären, welche für die Stadt Luzern immer von grosser Bedeutung war. Die Zuteilung des Hotels National zur Tourismuszone ist daher grundsätzlich gerechtfertigt. In der zweiten Auflage ist das ganze Hotel National daher in der Tourismuszone.

Gemäss der BZO 1994 ist das Hotel National in der Wohn- und Arbeitszone. Es weist eine hohe Nutzungsvielfalt auf. Grundlage ist eine Baubewilligung aus dem Jahre 1977. Gestützt darauf ist das Gebäude im Innern auf sämtlichen Stockwerken umgebaut worden. Auf dem Grundstück 3841 befinden sich zur Hauptsache 22 Residenzwohnungen. In den zwei obersten Dachgeschossen ist die EF-Gruppe mit rund 2'100 m² Nutzfläche eingemietet. Im Erdgeschoss sind angrenzend zum öffentlichen Raum verschiedene Gastronomiebetriebe angesiedelt. Das eigentliche Hotel befindet sich auf Grundstück 700 und umfasst 41 Zimmer. In den beiden Dachgeschossen sind weitere Büroräumlichkeiten für die EF-Gruppe mit rund 1'900 m² vorhanden. Die gesamte Büronutzfläche für die EF-Gruppe beträgt somit rund 4'000 m². Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsvielfalt wurde vor 35 Jahren geschaffen. Nun zu fordern, dass das ganze Hotel National touristisch genützt würde, wäre unverhältnismässig. Die Einsprache wird daher teilweise gutgeheissen, indem die touristische Nutzung gemäss Plan auf das Grundstück 700, GB Luzern, rechtes Ufer, beschränkt und das Grundstück 3841, GB Luzern, rechtes Ufer, der Wohn- und Arbeitszone, Ortsbildschutzzone B, geschlossene Bauweise, publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR, zugewiesen wird (vgl. Kapitel 8.3, Abb. 13 und 14).

Weil das Hotel National bereits gemäss der BZO 1994 in der Wohn- und Arbeitszone bzw. der Wohn- und Geschäftszone war, Dritte gegen die Tourismuszone keine Einsprache gemacht haben und die angrenzenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Luzern sind, sind Dritte von dieser Änderung nicht betroffen. Auf eine dritte Auflage wird daher verzichtet.

Zu Antrag 10

Der Wortlaut des neuen Art. 10 Abs. 3 der BZR wurde mit der Taskforce Hotel verhandelt. Sie ist mit dem Wortlaut einverstanden. Soll das Ziel der Tourismuszone erreicht werden, ist eine freie Umnutzung von Flächen, die nicht touristisch genutzt werden, zu Wohn- und Arbeitsnutzungen nicht möglich. Für diese gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Die notwendige Flexibilität ist bereits mit Art. 10 Abs. 3 und 4 BZR geschaffen.

Zu Antrag 12

Jede Einsprache ist ein separates Verfahren. Ein Akteneinsichtsrecht in das Verfahren weiterer Eigentümer von Hotelliegenschaften besteht daher nicht.

Zu Antrag 13

Das Grundstück 757, GB Luzern, rechtes Ufer, war bereits in der ersten Auflage in der Tourismuszone. Das Hotel Europe hat seine Einsprache ohne Vorbehalt zurückgezogen. Daran ändert auch das Schreiben von Rechtsanwalt Kessler vom 6. Juli 2012 nichts, womit der Rückzug nachträglich relativiert wird. Gegen die Zuteilung des Grundstückes zur Tourismuszone ist daher in der zweiten Auflage keine Einsprache mehr möglich, weshalb darauf nicht eingetreten wird. Im Übrigen ist festzuhalten, dass das Hotel Europe mit seiner städtebaulichen Lage und dem grossen Volumen historisch nur mit einer touristischen Nutzung erklärbar ist und daher zu Recht in der Tourismuszone liegt. Die Einsprache wäre daher abzuweisen.

Zu Antrag 16

Bezüglich der Aufnahme der Zusatzvereinbarung in den vorliegenden Bericht und Antrag wird die Einsprache gutgeheissen. Die geforderten Massnahmen zur Hotel-/Tourismusförderung sind nicht Gegenstand der BZO-Revision, weshalb auf diese nicht eingetreten wird.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Auf die Anträge 1 und 13 ist nicht einzutreten, eventuell sind diese abzuweisen.
- Die Anträge 2, 5 bis 8 und 10 bis 15 sind abzuweisen.
- Die Anträge 3 und 4 sind abzuweisen, soweit diese nicht infolge Rückzugs als erledigt zu erklären sind.
- Antrag 9 ist gutzuheissen.
- Antrag 16 ist teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist.

Einsprache E 160

1. Michèle Müller-Stalder, Horwerstrasse 26a, 6005 Luzern

2. Simone Aerni-Stalder, Dormenstrasse 25, 6048 Horw

3. Alois Stalder, Dormenstrasse 25, 6048 Horw

Alle vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Antrag 1

Auf die Ausscheidung eines Hochhausstandortes über das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz sei zu verzichten.

Antrag 2

Auf die Festlegung einer max. Fassadenhöhe von 35 m sei zu verzichten.

Antrag 3

Das Ganze als Hochhausstandort ausgeschiedene Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz sei der Wohn- und Arbeitszone mit einer max. Fassadenhöhe von 21 m, einer max. Firsthöhe von 27 m sowie max. sechs Vollgeschossen zuzuteilen.

Antrag 4

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge u. a. damit, dass die vorgeschlagene Dichtebestimmung (Hochhaus, Gestaltungsplanpflicht, ÜZ 0.6) weder planerisch sinnvoll noch zweckmässig sei. Die Gestaltungsplanpflicht über das ganze Gebiet führe dazu, dass gestützt auf die Grundstückstruktur (zahlreiche kleine Grundstücke) eine Überbauung im vorgesehenen Sinn nicht realistisch sei. Der Bau von Hochhäusern in diesem Gebiet hätte zur Folge, dass der Zutritt von Luft, Licht und Sonne auf das Grundstück der Einsprecher massiv beeinträchtigt würde. Dies würde zu einer erheblichen Verminderung der Wohnqualität führen. Das ganze charmante Gebiet würde als erhaltenswertes städtisches Ensemble unwiederbringlich zerstört. Der geltende Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt sehe eine Blockrandbebauung mit ruhigem Innenhofbereich vor. Der Zonencharakter des Gebiets Bundesplatz sei fast ausschliesslich von Blockrandbebauungen geprägt. Dieser Zonencharakter würde durch ein Hochhaus zerstört. Ein einzelnes Hochhaus würde sowohl das attraktive Erscheinungsbild des Gebietes um die Langensandbrücke als auch die Stadtsilhouette massiv beeinträchtigen.

Zu den Anträgen 1 bis 3

Gestützt auf diese und weitere ähnlich lautende Einsprachen hat die Stadt die ganze Situation betreffend das Gebiet Neustadtstrasse/Bundesplatz überprüft. Der Stadtrat kam dabei zum Schluss, dass grundsätzlich am Hochhausstandort Bundesplatz festgehalten wird. Der Hochhausstandort wird jedoch auf das Grundstück 426, l. U., beschränkt. Auf diesem Grundstück gilt nach wie vor die Dichtebestimmung WA 49 (ÜZ 0.6, Fassadenhöhe 35 m, geschlossene Bauweise, Gestaltungsplanpflicht). Die übrigen Grundstücke werden der Zone mit Dichtebestimmung WA 4 (Schutzzone B, geschlossene Bauweise) zugeordnet. Die Änderung wurde in der zweiten Auflage berücksichtigt.

Der Hochhausstandort Bundesplatz stützt sich auf das regionale Hochhauskonzept ab. Es wurde darin zwar kein konkretes Projekt ausgearbeitet, jedoch erfolgte eine Machbarkeitsstudie. Daraus geht hervor, dass an diesem Standort ein höheres Haus von 35 m Fassadenhöhe städtebaulich möglich und als Betonung des Brückenkopfes sogar erwünscht ist. Bei einem Gebäude von 35 m Fassadenhöhe handelt es sich zwar im Sinne des Planungs- und Baugesetzes um ein Hochhaus. Es ist jedoch festzuhalten, dass mit der von den Einsprechern geforderten Wohn- und Arbeitszone gegenüber einer maximalen Firsthöhe von 27 m partiell lediglich 8 m, mit Attika allenfalls zirka 11 m höher gebaut werden kann. Die dadurch ermöglichten Mehrflächen an Büro- oder Wohnraum werden sich eher in untergeordnetem Ausmass bewegen. Zudem besteht bei den festgelegten Hochhausstandorten eine Gestaltungsplanpflicht. Dabei ist gemäss Art. 27 Abs. 2 BZR im Gestaltungsplanverfahren die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen. Nachdem die Nachbargrundstücke neu der Schutzzone B zugeordnet werden, ist diesem Artikel noch in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Auf die Schutzzone ist jedenfalls gebührend Rücksicht zu nehmen. So wird sich der Standort des höheren Gebäudeteils, sofern ein solcher auf Grundstück 426 überhaupt gebaut wird, eher im Bereich des Brückenkopfes befinden. Es versteht sich von selbst, dass dabei auch die wohngyienischen Aspekte zu berücksichtigen sind. Der

von den Einsprechern monierte Mehrverkehr infolge des „Hochhauses“ wird eher marginal ausfallen. Im Übrigen ist beim Standort Bundesplatz sowieso nicht mit grossem Individualverkehr zu rechnen, da der ÖV-Anschluss sehr gut ist.

Letztlich ist festzuhalten, dass durch die Festlegung der Schutzzone B auf der anderen Seite der Neustadtstrasse den Einsprechern betreffend ihr Grundstück mehr entgegengekommen wird als mit der von ihnen vorgeschlagenen Wohn- und Arbeitszone mit einer maximalen Fassadenhöhe von 21 m, einer maximalen Firsthöhe von 27 m sowie maximal sechs zulässigen Vollgeschossen.

Zu Antrag 4

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 4 sind abzuweisen.

Einsprache E 34, Kanton Luzern, Dienststelle Immobilien, Stadthofstrasse 4, Postfach 3768, 6002 Luzern

Antrag

Auf die Festlegung einer Ortsbildschutzzone B für die Grundstücke 1424 (Alpenquai) und 2975 (Heimbachweg) zu verzichten und die beiden Parzellen, wie bisher, ausschliesslich der Zone für öffentliche Zwecke zuzuordnen.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet seinen Antrag im Wesentlichen damit, es handle sich um Schulanlagen, für welche die zukünftigen Bedürfnisse schwer absehbar seien. Die Schutzzone schränke die Flexibilität für eine langfristige, effiziente und wirtschaftliche Nutzung der Gebäude ein. Mit den Bestimmungen zur Zone für öffentliche Zwecke und zur Uferschutzzone am Alpenquai seien die öffentlichen Interessen gewahrt. Üblicherweise würden bei Bauvorhaben qualitätssichernde Verfahren, bei welchen die Stadt jeweils Einsitz in der Jury habe, durchgeführt. Die Interessen der Stadt seien dadurch genügend gewahrt.

Die Zuweisung von Grundstücken zu den Schutzzonen erfolgte gestützt auf das provisorische Bauinventar der Kulturobjekte. Das provisorische Bauinventar ist zwar lediglich ein Hinweis-Inventar und damit rechtlich nicht verbindlich. Es wurde aber bei der Ausscheidung der Schutzzonen als Grundlage benutzt. Die Schulanlage Heimbach ist gemäss dem provisorischen Bauinventar als schützenswert, die Kantonsschule als erhaltenswert verzeichnet. Die Schulanlage Heimbach befindet sich zudem gemäss ISOS in der Umgebungszone XXXII, die Kantonsschule am Alpenquai in der Umgebungszone XLIV. Die Schulanlagen weisen herausragende architektonische Qualitäten auf. Die verschiedenen Bauten stehen in einer engen Beziehung und bilden ein schützenswertes und einheitliches Ensemble. Bei der Kantonsschule ist zudem die Quaianlage als wichtiges Element zu berücksichtigen. Bauliche Ergänzungen sind möglich, müssen aber hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitätsanforderungen genügen. Die Schaffung einer Ortsbildschutzzone bildet die not-

wendige rechtliche Grundlage dafür. Wie erwähnt, ist in der Ortsbildschutzzone sehr wohl ein Erneuerungs- und Erweiterungspotenzial gegeben und auch möglich. Selbst Neubauten sind gestützt auf Art. 15 und 17 BZR in der Ortsbildschutzzone B möglich. Projekte können jederzeit in Zusammenarbeit mit der Stadt erarbeitet werden. Für die Stadt als baubewilligende Behörde ist es wichtig, dass sie bei beiden Anlagen aus städtebaulichen Gründen ein wesentliches Mitspracherecht bei Erweiterungen hat. Das öffentliche Interesse an den Anlagen kann sie mit einer Zone für öffentliche Zwecke, überlagert mit der Ortsbildschutzzone B, besser wahrnehmen als ohne diese Überlagerung. Mit dem Einsitz in einer Wettbewerbsjury kann das öffentliche Interesse nur beschränkt wahrgenommen werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in beiden Fällen die Ortsbildschutzzone B gerechtfertigt ist. Dem Kanton als Grundeigentümer widerfahren durch die Ortsbildschutzzone B keine massgebenden Einschränkungen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 174, Roger Birrer, Steigerweg 8, 6006 Luzern

Der Einsprecher stellt folgende Anträge:

Antrag 1

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Baudirektion der Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

Antrag 2

Es ist eine Stellungnahme der Stadtbaukommission und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) über die Zuordnung der Zone Nr. 405 in die Ortsbildschutzzone B einzuholen.

Antrag 3

Die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 405 mit den Grundstücken 866, 855, 853 und 852 sei der Ortsbildschutzzone B zuzuordnen.

Antrag 4

Die Zone Nr. 405 ist raumplanerisch einzuschränken, wobei maximal vier Vollgeschosse und eine Überbauungsziffer von 0.3 erlaubt sind.

Antrag 5

In der Zone Nr. 405 soll in Abweichung zu Art. 33 Abs. 2 BZR 40 Prozent der bebaubaren Fläche weder oberirdisch noch unterirdisch überbaut werden dürfen.

Antrag 6

Bei einem allfälligen Verkauf eines Grundstückes der Zone 405 oder bei einer allfälligen teilweisen Umnutzung, welche nicht im Einklang zum Zonenzweck steht, soll das Grund-

stück unverzüglich in die Zone mit der Ordnungsziffer 138 oder 101 umgeteilt werden und die Sonderstellung mit sofortiger Wirkung verlieren.

Antrag 7

Auf der Zone 406 sollen keine Einstellhallen gebaut werden, da der öffentliche Verkehr zu fördern ist.

Antrag 8

Entlang der Titlis-, Schweizerhaus-, Gärtner- und Hitzlisbergstrasse sind beidseitig Bürgersteige zu erstellen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Antrag 9

Dem Einsprecher ist die Gelegenheit einzuräumen, zu allfälligen weiteren im Verfahren edierten Unterlagen Stellung zu nehmen.

Antrag 10

Die in Art. 26 BZR festgelegte maximale Fassadenhöhe von 21 m sei auf 20 m zu reduzieren. Die zulässige Firsthöhe gemäss Art. 29 BZR sei sowohl in der geschlossenen als auch in der offenen Bauweise auf 5,0 m zu beschränken.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet seine Anträge im Wesentlichen damit, dass durch die vorgesehenen Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement versucht werde, ein bereits vorhandenes überdimensioniertes Bauprojekt in der Zone Nr. 405 durchzudrücken und künftig Bauten erstellen zu können, die das Quartierbild und die Wohnqualität derart beeinträchtigen, dass der Wert seiner Liegenschaft erheblich sinke. Es bestehe ein Servitut zugunsten des Grundstückes des Einsprechers und zulasten des Grundstückes 853, gegen welches die BZO in zahlreichen Punkten verstosse. Es sei nicht einzusehen, wieso die Zone für öffentliche Zwecke nicht analog der Nachbarzonen mit der Schutzzone B überlagert werde. Die Nichteinstufung in die Schutzzone stelle eine einseitige Übervorteilung der eigenen Interessen (Stadtinteressen) dar. Die Zone für öffentliche Zwecke sei für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis bestehen müsse, welches vorliegend nicht nachgewiesen sei. Der villenartige Charakter (das Quartier bestehe primär aus dreigeschossigen, villenartigen Gebäuden) würde durch die mögliche sechsgeschossige geschlossene Bauweise in der öffentlichen Zone massiv gestört. Die geforderten Bürgersteige begründet der Einsprecher mit dem Mehrverkehr, welcher durch die angestrebte Verdichtung entstehen werde.

Zur Legitimation des Einsprechers

Nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG ist zur Erhebung einer Einsprache befugt, wer an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse darlegen kann. Diese Formulierung bringt zum Ausdruck, dass nicht jedermann zur Einsprache legitimiert sein soll, sondern nur, wer eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand hat. Der Einsprecher muss von einer Verfügung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit betrof-

fen sein. Das massgebende Interesse kann nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein.

Der Einsprecher wohnt am Steigerweg 8 zirka 150–200 m Luftlinie von den monierten Grundstücken entfernt. Zwischen seinem und den Grundstücken des Betagtenzentrums Dreilinden bestehen viele Grundstücke mit verschiedenen Bauten. Zudem liegen zwei bzw. drei Strassenzüge dazwischen (Sonnbühlstrasse, Dreilindenstrasse und Schweizerhausstrasse). Der Einsprecher hat daher keine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Areal. Daran ändert auch sein Hinweis, dass er in der Nachbarschaft zur betroffenen Zone für öffentliche Zwecke wohne und an der Erhaltung der Wohnqualität im Quartier interessiert sei, nichts. Auch mit dem Hinweis auf das Servitut zulasten des Grundstückes 853 lässt sich die Legitimation zur Einsprache nicht rechtfertigen. Dabei handelt es sich nämlich um eine privatrechtliche Angelegenheit, welche vor dem Zivilrichter geltend gemacht werden müsste. Der Einsprecher ist zur Einsprache nicht legitimiert.

Zu den Anträgen

Selbst wenn der Einsprecher zur Einsprache legitimiert wäre, müsste diese, wie nachfolgend dargelegt, abgewiesen werden.

Zu Antrag 1

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Zu den Anträgen 2 bis 6

Vorerst ist festzuhalten, dass die betroffenen Grundstücke bereits im bestehenden Zonenplan und im Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden rechtskräftig in der Zone für öffentliche Zwecke mit geschlossener Bauweise liegen. In diesem Sinn ändert sich gegenüber der heutigen Situation grundsätzlich nichts. In der erwähnten Zone liegt seit Jahren das Betagtenzentrum Dreilinden. Die Gemeinden haben u. a. den Auftrag, die Infrastruktur für die notwendigen Bedürfnisse ihrer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören auch Altersheime und Betagtenzentren. Solche Zentren sind in der Zone für öffentliche Zwecke zonenkonform. Damit die Bedürfnisse auch entsprechend erweitert und der Situation angepasst werden können, ist ein gewisser Spielraum notwendig. Die Stadt hat als Grundeigentümerin und als Betreiberin des Betagtenzentrums andererseits auch darauf zu achten, dass sich notwendige Erneuerungen und Erweiterungsbauten in das Quartierbild eingliedern. Sie hat sich an den Qualitätsartikel 1 BZR zu halten. Bei grösseren Bauvorhaben in den öffentlichen Zonen wird der Stadtrat im Sinn von Art. 1 Abs. 3 BZR ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen. Auch wenn in der Zone für öffentliche Zwecke keine speziellen Bauvorschriften gelten, gilt das Gebot der Eingliederung ins Quartier- und Stadtbild. Dazu bedarf es keiner Schutzzone und keiner weiteren einschränkenden Bauvorschriften, wie sie der Einsprecher fordert. Für die Beurteilung von allfälligen Erweiterungen und Neubauten ist neben dem Stadtarchitekten die Stadtbaukommission bzw. bei einem Architekturwettbewerb eine professionelle Jury mit Stadtbeteiligung zuständig. Der Beizug der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ist jedoch nicht angezeigt, da diese für solche kommunale, eher untergeordnete Bauvolumen nicht zuständig ist. Letztlich ist darauf hinzuweisen, dass, wenn die Zone für öffentliche Zwecke wider Erwarten

nicht mehr notwendig wäre, eine Umzonung stattfinden müsste. Dabei würde selbstverständlich das direkte Umfeld in Betracht gezogen werden.

Zu den Anträgen 7 und 8

Mit der vorliegenden BZO-Revision werden lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen definiert. Verkehrliche Massnahmen sind in separaten Verfahren zu regeln.

Zu Antrag 9

Da der Einsprecher nicht zur Einsprache legitimiert ist, erübrigen sich Weiterungen.

Zu Antrag 10

An der maximalen Fassadenhöhe von 21 m und den maximal sechs zulässigen Vollgeschossen ist festzuhalten. Diese sind für das ganze Stadtgebiet gültig. Auch an der Differenzierung der zulässigen Höhe des Dachfirstes in der geschlossenen und offenen Bauweise wird festgehalten. Diese besteht im Übrigen bereits in der rechtskräftigen BZO.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf die Einsprache ist infolge Nichtlegitimation des Einsprechers nicht einzutreten.

Einsprache E 130

- 1. Marc und Andrea Stadelmann, Rebstockhalde 28, 6006 Luzern**
- 2. Paul und Theres Richli, Rebstockhalde 30, 6006 Luzern**
- 3. Curt Källström, Rebstockhalde 30, 6006 Luzern**

Die Einsprecher stellen den folgenden Antrag:

Antrag

Bei den Grundstücken 3206 und 3434, r. U., sei die gemäss ursprünglichem Bebauungsplan B 105 Salzfass-Rebstock eingetragene Baulinie von 5,00 m zum Wald in den Zonenplan einzutragen.

Erwägungen des Stadtrates

Zur Begründung führen die Einsprecher im Wesentlichen aus, im ursprünglichen Bebauungsplan B 105 Salzfass-Rebstock von 1967 sei eine Baulinie gemäss Ausnahmegewilligung vom Forstamt mit 5 m zum Wald eingetragen. Die Bewilligung ermögliche die Überbauung der Grundstücke 3206 und 3434, rechtes Ufer. Diese Baulinie soll in Revision wieder aufgenommen werden. Im Übrigen wird auf die Einsprache verwiesen.

Im Bebauungsplan B 105 Salzfass-Rebstock vom 12. Juli 1967 / 25. September 1967 war auf den Grundstücken 3206 und 3434, r. U., eine Baulinie im Abstand von 5,00 m zum Wald. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes B 136 Würzenbach vom 17. Dezember 1998 wurde die Baulinie jedoch nicht in die neue Planung übernommen, da zwischenzeitlich die Waldgesetzgebung geändert hatte. Gleichzeitig mit der Genehmigung des Bebauungsplanes B 136 Würzenbach wurde der Bebauungsplan B 105 Salzfass-Rebstock vom 12. Juli 1967 / 25. September 1967 aufgehoben. Die damaligen Grundeigentümer der Grundstücke 3206

und 3434, r. U., haben gegen den Bebauungsplan B 136 keine Einsprache erhoben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan B 136 Würzenbach ist somit keine Waldbaulinie enthalten. Aufgrund der geltenden Waldgesetzgebung darf die Stadt Luzern diese Baulinie nicht mehr neu erlassen, weil diese insbesondere § 136 Abs. 3 und 4 PBG widersprechen würde. Ausnahmen unter 15 m Waldabstand für Wohnbauten können nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sinngemäss erfüllt sind. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die bestehenden Bauten haben gemäss § 178 PBG Bestandesgarantie. Ein enteignungsrechtlicher Tatbestand ist nicht gegeben.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 93, Erben Josef Obrist, Eigentümerschaft des Grundstücks 1385, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, vertreten durch RA Dr. iur. Markus Bischof, Rechtsanwalt und Notar, Hirschmattstrasse 13, 6003 Luzern

Einsprache übernommen von neuer Grundeigentümerin Sonnenrain AG, Hochbühlstrasse 20, 6003 Luzern

Antrag

Für das Grundstück 1385, rechtes Ufer, seien die gleichen Bau- und Zonenvorschriften vorzusehen wie für die Grundstücke 1542, 1591, 1049, 1266, 1306 und 1388 (Wohnzone, Dichtebestimmungsnummer 134, max. Gebäudelänge 20 m, Baulinie, Überbauungsziffer 0.2, max. 2 Vollgeschosse, Bauweise offen).

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihren Antrag u. a. damit, dass das Grundstück gemäss rechts-gültigem Bebauungsplan B 126 Altstadt/Hochwacht nicht in der Ortsbildschutzzone liege. Es stelle eine krasse Ungleichbehandlung dar, wenn das Grundstück nicht gleich behandelt werde wie die südlichen Nachbargrundstücke bzw. das Grundstück 1388. Es gehe nicht an, das Grundstück quasi zur Abrundung des Erscheinungsbildes mit dem Nachbarhaus auf Parzelle 1387 der Ortsbildschutzzone zuzuordnen.

Die Zuweisung des Grundstücks 1385 zur Schutzzone B erfolgte gestützt auf das provisorische Bauinventar der Kulturobjekte. Das provisorische Bauinventar ist zwar lediglich ein Hinweis-Inventar und damit rechtlich nicht verbindlich. Es wurde aber bei der Ausscheidung der Schutzzonen als Grundlage benutzt. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude, das einer erhaltenswerten Gebäudegruppe von Stadtvillen zugeordnet worden ist. Insbesondere die Gartenstruktur ist zu erhalten. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sowohl das bestehende Haus saniert und eventuell leicht erweitert werden kann als auch ein zusätzliches Bauvo-lumen auf Grundstück 1709, allenfalls zusammen mit Grundstück 1387, möglich wäre, sofern es die Rahmenbedingungen gemäss Schutzzone B einhält. Dabei wäre es möglich, dass bei guter Eingliederung mehr Volumen erstellt werden könnte als auf der Basis der nachge-suchten Dichtebestimmung 134. Von einer krasse Ungleichbehandlung gegenüber den Nachbargrundstücken kann jedenfalls nicht gesprochen werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprachen E 198 und Z 34, Mario Späti, dipl. Architekt ETH/SIA, Sälihalde 14, 6005 Luzern, vertreten durch lic. iur. Stefan A. Dettwiler, Rechtsanwalt, Ibrigweidstrasse 35, 6205 Eich

Der Einsprecher stellt folgende Rechtsbegehren:

Antrag 1

Das Grundstück 1308, Luzern, rechtes Ufer, sei im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern weiterhin in einer Wohn- und Arbeitszone zu belassen. Der Entscheid gemäss Schreiben der Stadt Luzern vom 17.6.2011 (Revision BZO, Antrag 211) sei aufzuheben.

Antrag 2

Entsprechend der Gleichbehandlung der Nachbargrundstücke 1135 und 1134 (Ordnungsnummer 44 gemäss Zonenplan) sei die Parzelle 1308 gemäss Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone, Überbauungsziffer 0.6 mit drei Vollgeschossen zuzuteilen. Der Baubereich sei analog den Parzellen 1135 und 1134 mit Baulinien festzulegen.

Antrag 3

Eventualiter sei die Besitzstandswahrung mit 5 Parkplätzen gemäss Schreiben der Stadt Luzern vom 17. Juni 2011 zu bestätigen und das Verfahren zur Einleitung einer materiellen Enteignung und vollumfänglichen Entschädigung des Einsprechers vorzunehmen.

Antrag 4

Unter ordentlicher und ausserordentlicher Kostenfolge zulasten der Einsprachegegnerin.

Gestützt auf die zweite Auflage stellt der Einsprecher folgende Rechtsbegehren:

Antrag 5

Das Grundstück Parzelle 1308, Luzern, rechtes Ufer, sei auch im Rahmen der zweiten Auflage der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern weiterhin in einer Wohn- und Arbeitszone zu belassen. Die Zuteilung im Rahmen der zweiten Auflage zur Zone „übriges Gebiet-A / Nichtbauzone“ sei aufzuheben.

Antrag 6

Entsprechend der Gleichbehandlung der Nachbargrundstücke Parzellen 1135 und 1134 (Ordnungsnummer 44 gemäss Zonenplan) sei die Parzelle 1308 gemäss Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone, Überbauungsziffer 0.6 mit drei Vollgeschossen zuzuteilen. Der Baubereich sei analog den Parzellen 1135 und 1134 mit Baulinien festzulegen.

Antrag 7

Eventualiter sei die Besitzstandswahrung mit fünf Parkplätzen gemäss Schreiben der Stadt Luzern vom 17. Juni 2011 zu bestätigen und das Verfahren zur Einleitung einer materiellen Enteignung und vollumfänglichen Entschädigung des Einsprechers vorzunehmen.

Antrag 8

Unter ordentlicher und ausserordentlicher Kostenfolge zulasten der Einsprachegegnerin.

Antrag 9

- a. Es sei das vorliegende Verfahren mit dem ersten (bis jetzt nicht erledigten) Einspracheverfahren zusammenzulegen. Die Akten aus dem ersten Einspracheverfahren sind von Amtes wegen beizuziehen (vgl. Einsprache vom 15. September 2011).
- b. Es sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gewässerraum im Bereich des Grundstücks 1308, Luzern, rechtes Ufer, festzulegen.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet seine Einsprache im Wesentlichen damit, dass es entgegen dem Schreiben der Stadt vom 17. Juni 2011 an den Einsprecher möglich sei, das Grundstück 1308 zu überbauen. Die Grünzone könne gar nicht umgesetzt werden, da sich auf dem Grundstück fünf im Grundbuch eingetragene, von der Stadt in der Baubewilligung 1991 verlangte Parkplätze befänden. Falls die Stadt an der Umzonung festhalte, solle die im bereits erwähnten Schreiben stipulierte Bestandesgarantie der fünf Parkplätze bestätigt und das Enteignungsverfahren eingeleitet werden. Nachdem in der Einspracheverhandlung zur ersten Einsprache vonseiten der Stadt argumentiert wurde, aufgrund des Gewässerabstandes sei es notwendig, eine Umzonung von der heutigen Wohn- und Geschäftszone in die Grünzone bzw. neu in das ÜG-A aus Gründen des Gewässerschutzes vorzunehmen, habe sich dieses Argument zwischenzeitlich als nicht stichhaltig erwiesen. Der Gewässerschutz spiele gemäss Auskunft der Dienststelle rawi vom 11. April 2012 vorliegend keine Rolle. Im Übrigen liege ein Verfahrensfehler vor, da die Stadt den Gewässerraum in der BZO-Revision nicht festgelegt habe.

Zu den Anträgen 1, 2, 5 und 6

Gestützt auf die Einsprache und die Einsprache des Nachbarn hat die Stadt nach einer Besichtigung vor Ort die Situation nochmals überprüft. Dabei kam der Stadtrat zum Schluss, dass, abgesehen von den vorhandenen Parkplätzen, keine sinnvolle Bebauung möglich ist. Durch die Parkplätze wird jedoch der Raum eher als erweiterter Strassenraum wahrgenommen. Gestützt auf diese Beurteilung ist neu vorgesehen, die zwei nebeneinanderliegenden Grundstücke 1308 und 1136 analog den Strassen dem „übrigen Gebiet A“ zuzuweisen. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt. Nachdem keine neuen Argumente vorgebracht wurden und die beiden Grundstücke, wie erwähnt, nicht sinnvoll bzw. aus baurechtlichen Gründen nicht mit Hochbauten überbaut werden können (betreffend Unterniveaubau müssten detaillierte Abklärungen vorgenommen werden), wird das „übrige Gebiet A“ beibehalten.

Zu den Anträgen 3 und 7

Die Parkplätze geniessen auch im übrigen Gebiet A Besitzstandsgarantie. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor, was auch Entscheide zu „weissen Flächen“ im Zonenplan belegen.

Zu den Anträgen 4 und 8

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, was betreffend Verfahrensantrag 9a teilweise der Fall ist, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Zu Antrag 9

- a. Dem Antrag wird gemäss vorliegendem Bericht und Antrag stattgegeben.
- b. Zur Festlegung des Gewässerraumes ist festzuhalten, dass dieser gemäss Richtlinien „Der Gewässerraum im Kanton Luzern“ vom 1. März 2012 bis spätestens 31. Dezember 2018 festzulegen sei. Die Stadt ist also im Verfahren zur BZO-Revision noch nicht verpflichtet, den Gewässerschutzraum zu definieren.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 8 und 9b sind abzuweisen.
- Antrag 9a ist gutzuheissen.

Einsprachen E 167 und Z 35, David Süess, Rütistrasse 5, 6063 Stalden

Der Einsprecher stellt folgende Anträge:

Antrag 1

Das Grundstück 1136, Luzern, rechtes Ufer, ist im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern weiterhin in einer Wohn- und Arbeitszone zu belassen. Der Entscheid gemäss Schreiben der Stadt Luzern vom 17. Juni 2011 (Revision BZO, Antrag) ist aufzuheben.

Antrag 2

Entsprechend der Gleichbehandlung der Nachbargrundstücke 1135 und 1134 usw. (Ordnungsnummer 44 gemäss Zonenplan) ist mit der Parzelle 1136 gemäss Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone, Überbauungsziffer 0.6 mit drei Vollgeschossen zuzuteilen. Der Baubereich muss analog den Parzellen 1135 und 1134 usw. mit Baulinien festgelegt werden.

Antrag 3

Die Rückversetzung des Trottoirs und Strassenraumes auf Grundstück 1136 gemäss Grundbuch soll erfolgen unter Anpassung der Strassenbreite.

Antrag 4

Eventualiter, der direkte Zugang zur Reuss wie im Kaufbrief B.H. Nr. 920 festgehalten bleibt gewahrt.

Antrag 5

Eventualiter wäre die Besitzstandswahrung der Parkplätze gemäss Schreiben der Stadt Luzern zu bestätigen sowie zu bestätigen, dass keine Badeanlage auf 1136 und 1137 errichtet wird, und das Verfahren zur Einleitung einer materiellen Enteignung und vollumfänglichen Entschädigung des Einsprechers vorzunehmen.

Antrag 6

Die offene Bauweise auf Grundstück 1117 bleibt bestehen.

Antrag 7

Unter ordentlicher und ausserordentlicher Kostenfolge zulasten der Einsprachegegnerin.

Gestützt auf die zweite Auflage stellt der Einsprecher folgende Anträge:

Antrag 8

Das Grundstück 1136, Luzern, rechtes Ufer, sei einer Wohn- und Arbeitszone mit Überbauungsziffer 0.6 und drei Vollgeschossen und einer offenen oder geschlossenen Bauweise zuzuweisen.

Antrag 9

Eventuell sei das Grundstück 1136, GB Luzern, rechtes Ufer, einer anderen Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen, dass eine eingeschossige, eventuell auch unter Terrain liegende Baute erstellt werden kann.

Antrag 10

Subeventuell sei das Grundstück 1136, GB Luzern, rechtes Ufer, einer anderen Bauzone zuzuweisen, damit Parkplätze, Carport und dergleichen erstellt werden können.

Antrag 11

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sei der Gewässerraum im Bereich des Grundstücks 1136, GB Luzern, rechtes Ufer, festzulegen.

Antrag 12

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern. Die Stadt Luzern habe dem Einsprecher die ihm vom rawi auferlegten Kosten für die Abklärung des Gewässerschutzraumes zu ersetzen.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet seinen Antrag zusammengefasst damit, dass die Erschliessung des Flussufers der Reuss durch einen durchgehenden Weg bereits bestehend sei, die Verbindung der Grundstücke/Parkanlagen 1137 und 1300 bereits vorhanden sei, durch die Umzonung Bauten auf Grundstück 1136 verunmöglicht würden, kein öffentliches Interesse an einer Grünzone vorhanden sei, der Strassenraum und das Trottoir zurückzusetzen und die St.-Karli-Strasse zu verschmälern seien und der Parkplatz geplant sei. Weiter hält der Einsprecher fest, dass das Grundstück 1136 stets baulich genutzt worden sei. Heute seien Parkplätze auf dem Grundstück. Das übrige Gebiet, wie es jetzt vorgesehen sei, sei keine

Bauzone. Es sei wieder eine Bauzone, allenfalls eine Grünzone vorzusehen, in welcher die Erstellung von Parkplätzen, Carports und Garagen sowie Unterniveaubauten realisiert werden könnten. Der Gewässerschutz spiele gemäss Auskunft der Dienststelle rawi vom 11. April 2012 vorliegend keine Rolle. Im Übrigen liege ein Verfahrensfehler vor, da die Stadt den Gewässerraum in der BZO-Revision nicht festgelegt habe.

Zu den Anträgen 1 bis 11

Gestützt auf die Einsprache und die Einsprache des Nachbarn hat die Stadt nach einer Be-sichtigung zusammen mit dem Einsprecher vor Ort die Situation nochmals überprüft. Dabei kamen sie zum Schluss, dass, abgesehen von den vorhandenen Parkplätzen, keine sinnvolle Bebauung möglich ist. Durch die Parkplätze wird jedoch der Raum eher als erweiterter Strassenraum wahrgenommen. Gestützt auf diese Beurteilung sieht die Stadt neu vor, die zwei nebeneinanderliegenden Grundstücke 1136 und 1308 analog den Strassen dem „übrigen Gebiet A“ zuzuweisen. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt. Die Parkplätze geniessen auch im übrigen Gebiet A Besitzstands-garantie. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor. Dies auch darum nicht, weil das Grundstück, abgesehen von den Parkplätzen, auch heute nicht überbaut werden kann. Sowohl Gewässer- wie Strassen- und Grenzabstand lassen eine Hochbaute (betreffend Unterniveaubau müssten detaillierte Abklärungen vorgenommen werden) nicht zu. In diesem Sinne ist eine Bauzone an diesem Ort falsch. Das Grundstück 1117 wird, nicht zuletzt auch auf Begehren aus weiteren Einsprachen, der offenen Bauweise zugeführt. Neu werden die Grundstücke 1113 bis 1118 entlang der St.-Karli-Strasse der Ordnungsnummer 29 (WA, ÜZ 0.4, drei Vollgeschosse, offene Bauweise) zugeordnet. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt. Nachdem keine neuen Argumente vorgebracht wurden und die beiden Grundstücke, wie erwähnt, nicht sinnvoll bzw. aus baurechtlichen Gründen nicht mit Hochbauten überbaut werden können, wird das „übrige Gebiet A“ beibehalten. Auf die geforderte Verschmälerung der St.-Karli-Strasse kann nicht eingetreten werden. Die Revision der Bau- und Zonenordnung ist dafür nicht das richtige Verfahren.

Die Gewässerabstände sind kantonal geregelt. Die Stadt ist nicht verpflichtet, für einzelne Grundeigentümer Abklärungen betreffend Gewässerabstand vorzunehmen. Zur Festlegung des Gewässerraumes ist festzuhalten, dass dieser gemäss Richtlinien „Der Gewässerraum im Kanton Luzern“ vom 1. März 2012 bis spätestens 31. Dezember 2018 festzulegen ist. Die Stadt ist also im Verfahren zur BZO-Revision noch nicht verpflichtet, den Gewässerraum zu definieren. Was die Kosten für die Abklärungen des Gewässerabstandes betrifft, ist festzuhalten, dass der Einsprecher diese selbst veranlasst hat. Eine Kostenübernahme durch die Stadt ist nicht opportun.

Zu den Anträgen 7 und 12

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 12 sind abzuweisen.

Einsprachen E 54–62

Einsprache E 54, Josef Hutter, Wesemlinstrasse 34, 6006 Luzern, vertreten durch Peter Bucher

Einsprache E 55, Walter Buholzer, Wesemlinring 14, 6006 Luzern, vertreten durch Dr. Erwin Haag

Einsprache E 56, Dr. Erwin Haag, Wesemlinring 4, 6006 Luzern

Einsprache E 57, Christian Züst, Falkenweg 3, 3011 Bern

Einsprache E 58, Dr. Gunther Pabst und Dr. Anja Wysocki, Wesemlinstrasse 36, 6006 Luzern, vertreten durch Dr. Erwin Haag

Einsprache E 59, Dorothea Stampa-Hartmann, Wesemlinring 8, 6006 Luzern, vertreten durch Peter Bucher

Einsprache E 60, Einfache Gesellschaft Gertrud Bucher / Peter Bucher, Wesemlinstrasse 55, 6006 Luzern

Einsprache E 61, Beat Güttinger, Wesemlinring 6, 6006 Luzern

Einsprache E 62, Josef Fischer, Wesemlinerrasse 24, 6006 Luzern, und Gertrud Fischer, Wesemlinring 12, 6006 Luzern

Die Einsprecher E 54, 57 und 58 stellen folgende Anträge:

Antrag 1

Im Zonenplan Teilzone 134, umfassend die Häuser Wesemlinstrasse 32, 34 und 36, seien eine Überbauungsziffer von 0.25 und drei Vollgeschosse einzuführen.

Antrag 2

Eventualiter seien diese Häuser der benachbarten Teilzone 149 zuzuschlagen.

Antrag 3

Anhang 1 Nr. 134 sei gemäss Anträgen Ziff. 1.1, eventualiter 1.2 anzupassen.

Antrag 4

Es sei eine Einspracheverhandlung, wenn möglich gemeinsam mit obgenannten Hausbesitzern, durchzuführen.

Die Einsprecher E 55, 56, 60, 61 und 62 stellen folgende Anträge:

Antrag 5

Im Zonenplan Teilzone Ordnungsnummer 134 (umfassend die Häuser Wesemlinring 4, 6, 8, 10, 12 und 14) sei im Zonenplan Teilzone Ordnungsnummer 134 eine Überbauungsziffer von 0.35, mindestens aber 0.3 einzuführen.

Antrag 6

Eventualiter sei die Teilzone Ordnungsnummer 134 wie die Teilzone 138 zu behandeln und es seien drei Vollgeschosse zu erlauben.

Antrag 7

Anhang 1 Nr. 134 sei gemäss Anträgen Ziff. 1.1, eventualiter 1.2 anzupassen.

Antrag 8

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt.

Mit Schreiben vom 18. April 2012, bestätigt mit E-Mail vom 25. Mai 2012 (von Baudirektion per E-Mail vom 25. Mai 2012 akzeptiert), bestätigen die Einsprecher ihre Anträge bzw. begründen, wieso sie mit der in der zweiten Auflage vorgeschlagenen Dichte von ÜZ 0.25, zwei Vollgeschosse, ebenfalls nicht einverstanden sind.

Die Einsprecherin 59 stellte ähnlich lautende Anträge, zog ihre Einsprache aber im Verlaufe der Verhandlungen zurück. Das Schreiben vom 18. April 2012, bestätigt mit E-Mail vom 25. Mai 2012 (von Baudirektion per E-Mail vom 25. Mai 2012 akzeptiert), hat Dorothea Stampa mitunterzeichnet. Daher bleibt sie am Verfahren beteiligt.

Erwägungen des Stadtrates

Zu den Anträgen 1 bis 3 und 5 bis 7

Die Einsprecher 54, 57 und 58 begründen ihre Einsprache im Wesentlichen damit, dass ihre Grundstücke gemäss gültigem Bebauungsplan B 138 in der gleichen Zone (Volumenerhaltung) liegen würden wie die Grundstücke Wesemlinstrasse 35, 37, 39 und 41. Im vorangehenden Bebauungsplan B 124 seien drei Vollgeschosse zugelassen gewesen. Ihre Grundstücke seien also gleich behandelt gewesen wie die Nachbargrundstücke. Die in der BZO-Revision vorgeschlagene Zone 134 sehe lediglich zwei Vollgeschosse vor, gegenüber drei bzw. vier Vollgeschossen bei den erwähnten Nachbarliegenschaften. Es handle sich um eine massive Ungleichbehandlung, welche vor Art. 8 und 9 BV nicht standhalte und gegen Art. 26 BV verstosse. Auch bestehe eine ungerechtfertigte Gleichbehandlung gegenüber den Grundstücken Wesemlinring 4, 6, 8, 10, 12, 14 und Wesemlinstrasse 38, welche sich auf dem Plateau Wesemlin und nicht wie ihre Grundstücke am Hang befinden würden. Das Ziel der BZO, nämlich die verdichtete Bauweise, werde so nicht erreicht. Zumindest der Status quo solle gewährleistet bleiben.

Die Einsprecher 55, 56, 60, 61 und 62 begründen ihre bezüglich ÜZ und Geschossigkeit anders lautenden Anträge damit, dass ihre Grundstücke nach rechtskräftigem B 138 (Baubereich) bis zu 20 Prozent grösser überbaut hätten werden können. Daher sei eine ÜZ von 0.35 bzw. 0.3 gerechtfertigt. In unmittelbarer Umgebung seien Grundstücke dichter überbaut (Kinderheim Wesemlin, Mehrfamilienhaus Wesemlinring 18, Gebäude Wesemlinstrasse 38 und 40). Im Übrigen seien sämtliche anderen als ihre eigenen Liegenschaften in diesem Bereich einer dreigeschossigen Zone zugeteilt. Auch sei in der Umgebung genügend Grünraum vorhanden. Mit einer ÜZ von 0.35 bzw. 0.3 würde dank der Baulinie eine quartierverträgliche Verdichtung und Erhaltung von Freiflächen gewährleistet. Es fehle ein sachlicher Grund zur vorgesehenen „Abzonung“. Diese führe zu einem unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Wenn nicht eine Erhöhung der ÜZ erfolge, solle zumindest die Dreigeschossigkeit analog einem grossen Teil des Wesemlinquartiers gelten.

Anlässlich von zwei Einspracheverhandlungen wurde mit einer Delegation sämtlicher Einsprecher die Situation diskutiert. Dies war notwendig, nachdem die Anträge nicht identisch sind (Unterschiede bezüglich Geschossigkeit und ÜZ). Die Einsprecher einigten sich letztendlich darauf, für das ganze Gebiet eine ÜZ von 0.30 mit zwei zulässigen Vollgeschossen vor-

zusehen. Das Grundstück 2024 (Einsprache E 57) soll, da bereits dreigeschossig gebaut, der Nachbarzone 138 zugeteilt werden. Unter diesen Voraussetzungen würden sie gemäss Schreiben vom 9. März 2012 ihre Einsprache zurückziehen.

Der Stadtrat hat sich mit den Argumenten der Einsprecher nochmals intensiv auseinandergesetzt. Nachdem die Zweigeschossigkeit vonseiten der Einsprecher akzeptiert wird, ist darauf, abgesehen von Grundstück 2024, nicht mehr einzutreten. Das Grundstück 2024 ist Bestandteil des ganzen Gevierts zwischen Wesemlinring, Wesemlinstrasse und Wesemlinringtreppe. Dieses Grundstück als Einzelgrundstück einer anderen Zone zuzuordnen macht keinen Sinn. Dies auch dann nicht, wenn es topografisch leicht anders liegt als die Nachbargrundstücke. Es ist ein erklärtes Ziel der BZO-Revision, grössere zusammenhängende Räume der gleichen Zone zuzuordnen. Das Grundstück 2024 bleibt in der gleichen Zone wie diejenigen der anderen Einsprecher. Es geniesst im Übrigen Besitzstandsgarantie im Sinne von § 178 PBG. Somit ist lediglich zu prüfen, welche ÜZ für dieses Geviert richtig und städtebaulich vertäglich ist. Für diese Beurteilung ist jedoch nicht nur die Situation vor Ort massgebend, sondern es muss gleichzeitig auch die BZO-Revision als Gesamtes im Auge behalten werden. Die Überprüfung der gesamten Zonenplanung hat gezeigt, dass mit Ausnahme von drei Spezialfällen mit verdichteter Bauweise (geschlossene Bauweise bzw. offene Bauweise mit Reihenhaustyp und kleinmasstäblicher Parzellierung) keine zweigeschossige Wohnzone eine grössere ÜZ als 0.25 aufweist. Aus dieser Gesamtsicht kommt der Stadtrat zum Schluss, dass es sich nicht rechtfertigen lässt, vorliegend eine ÜZ von 0.3 festzulegen. Gleichzeitig hat sich aber gezeigt, dass sich eine Erhöhung der ÜZ auf 0.25 aus städtebaulicher Sicht rechtfertigen lässt. Mit einer ÜZ von 0.25 haben sämtliche Grundstücke in diesem Geviert ein – wenn zum Teil auch kleines – Entwicklungspotenzial. Neu wird das Geviert der Zone mit Dichtebestimmung 148 zugewiesen. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt.

Zu Antrag 4

Nachdem mit den Einsprechern zwei Einspracheverhandlungen geführt wurden, ist diesem Antrag entsprochen worden.

Zu Antrag 8

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde – betreffend Antrag 4 trifft dies zu –, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 3 und 5 bis 8 sind abzuweisen.
- Antrag 4 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache E 113, Dr. Irene Aschwanden, Wesemlinstrasse 38, 6006 Luzern

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge:

Antrag 1

Die neuen südöstlichen Baulinien für die Grundstücke westlich des Wesemlinrings sind strassenseitig so zu belassen wie im geltenden B 138 oder allenfalls massvoll anzupassen, ohne die quartiertypischen Gartenbereiche zu zerstören.

Antrag 2

Zur Sicherstellung der wünschbaren Verdichtung genügt die vorgeschlagene neue ÜZ von 0.2, eine anderweitig nachgesuchte Erhöhung auf 0.25 leistet kleinen MFH Vorschub anstelle der EFH auf relativ kleinen Parzellen.

Antrag 3

Zum Schutze des ursprünglichen Quartiercharakters soll an der Form der symmetrischen Schrägdächer und der bestehenden Dachneigung festgehalten werden.

Antrag 4

Der Ausbau der Dachgeschosse soll im Rahmen der generellen Dachausbauten (bis max. 66 Prozent) mit Lukarnen und/oder eingezogenen Dachterrassen (bis max. 40 Prozent der Dachlänge) gestattet werden.

Antrag 5

Die offensichtlichen Unterschiede bei den Bauvorschriften zwischen den am Wesemlinring aussen liegenden Baubereichen (mit EFH bis 3-FH) und den inneren Bauparzellen (MFH, Kinderheim Titlisblick und den historischen Bauten) sollen künftig für das Quartierbild gelten.

Antrag 6

Die bestehende Geschosszahl von 2 VG für die Parzellen der Dichtebestimmung Nr. 134 ist unter allen Umständen beizubehalten.

Antrag 7

Zu allfälligen weiteren Unterlagen der Baudirektion soll im laufenden Verfahren Gelegenheit zu weiteren Stellungnahmen eingeräumt werden.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihre Anträge im Wesentlichen wie folgt:

Es sei richtig, dass eine massvolle Verdichtung ermöglicht werde, jedoch unter Wahrung der einzigartigen, gewachsenen Körnung und Quartiergestaltung. Der Wesemlinring sei ein am Rande des Wesemlin-Plateaus liegendes Wohnquartier mit typischen Einfamilien- und kleinen Dreifamilienhäusern. Das Quartierbild prägen einheitliche Schrägdachbauten. Ab 1975 seien zu grosse Baukuben erstellt worden, die den Quartiercharakter veränderten. Die Baulinien/Baubereiche im B 138 hätten auf die vorliegende Situation (Gartenbereiche, Besonnung, unterschiedliche Bautiefen usw.) sehr sensibel reagiert und seien grundsätzlich richtig, jedoch etwas eng bemessen. Die neu definierte Baulinie von 7 m entlang dem Wesemlinring nehme auf die bestehende Körnung und Gestaltung und damit auch auf den Quartiercharakter keine Rücksicht. Die Einsprecherin findet die vorgeschlagene ÜZ von 0.2 richtig. Damit könnten die Nachbarparzellen als klassische Einfamilienhäuser erhalten werden. Durch eine Erhöhung der ÜZ auf 0.25 würden eventuell zweigeschossige kleine Mehrfamilienhäuser mit

drei Wohnungen erstellt. Im Weiteren würde dadurch, dass keine Dachvorschriften mehr gelten würden, die Gefahr gross, dass vermehrt quartierunübliche Flachdachbauten realisiert würden.

Zu den Anträgen 1 und 2

Vorerst ist festzuhalten, dass mit wenigen Ausnahmen im ganzen Stadtgebiet die Doppelbaulinien (Baubereiche) bei der BZO-Revision weggelassen wurden. Dies insbesondere, um eine einheitliche Regelung zu erreichen. Dies ist auch im Gebiet Wesemlinring, Wesemlinterasse, Wesemlinstrasse, Hünenbergstrasse angezeigt. Die quartiertypischen Gartenanlagen können auch mit der Richtung Wesemlinring verschobenen Baulinie zumindest teilweise erhalten werden. Der Qualitätsartikel 1 BZR wird in Zukunft dafür sorgen, dass auf die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere auf die Gestaltung der Vorgärten noch vermehrt gebührend Rücksicht genommen wird. Trotzdem können nachbarschaftliche „Probleme“ wie beispielsweise Behinderung der Aussicht – Aussicht ist im Übrigen kein schützenswertes Gut – in einem Stadtgefüge immer entstehen.

Gestützt auf Einsprachen aus der Nachbarschaft, welche eine Erhöhung der ÜZ auf 0.25 bzw. 0.3 verlangen, überprüfte die Stadt die Situation für das Geviert nochmals. Dabei hat sich gezeigt, dass sich eine Erhöhung der ÜZ auf 0.25 aus städtebaulicher Sicht rechtfertigen lässt, dies entgegen der Meinung der Einsprecherin. Mit einer ÜZ von 0.25 haben sämtliche Grundstücke (mit Ausnahme desjenigen der Einsprecherin, welches im Istzustand eine ÜZ von 0.33 aufweist) in diesem Geviert ein – wenn zum Teil auch kleines – Entwicklungspotenzial. Neu wird das Geviert der Zone mit Dichtebestimmung 148 zugewiesen (ÜZ 0.25, zwei Vollgeschosse, 20 m Gebäudelänge). In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt. Gesamthaft gesehen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass durch das Verschieben der Baulinie Richtung Wesemlinring und durch die Erhöhung der ÜZ auf 0.25 keine Verschlechterung hinsichtlich Eingliederung im Quartier entstehen wird.

Zu den Anträgen 3 bis 5

In Ziffer 4 der Bauvorschriften zum B 138 steht: „Die Gebiete mit einheitlicher Dachgestaltung sind grundsätzlich in ihrer äusseren Erscheinungsform zu erhalten.“ Ein Ziel der BZO-Revision ist die Vereinfachung der Vorschriften. Daher sind solche Spezialvorschriften nicht mehr opportun. Es ist zwar unbestritten, dass eine gewisse Einheitlichkeit der Dachformen bei den Gebäuden entlang des Wesemlinrings besteht. Auf der anderen Strassenseite trifft dies jedoch bereits nicht mehr zu. Da stehen Gebäude mit Steildächern und mit Flachdächern. Es zeigt sich also ein heterogenes Bild auch bezüglich Dachgestaltung. Eine „Uniformierung“ rechtfertigt sich daher nicht. Im Übrigen kann auch hier auf den Qualitätsartikel 1 BZR verwiesen werden, gemäss welchem für die Eingliederung von Bauten und Anlagen auch die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen sowie die Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sind.

Zu Antrag 6

Diesem wurde entsprochen. Die Zweigeschossigkeit bleibt erhalten.

Zu Antrag 7

Für die Beurteilung der Einsprache sind keine weiteren Unterlagen notwendig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 5 und 7 sind abzuweisen.
- Antrag 6 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache E 148

1. Andi Stadlin, Himmelrichstrasse 24, 6010 Kriens

2. Gabi Martin-Stadlin, Rigistrasse 25, 6006 Luzern

Die Einsprecher stellen keinen eigentlichen Antrag. Sie stehen jedoch dem geplanten, 35 m hohen Hochhaus am Pilatusplatz kritisch gegenüber. Sie befürchten vermehrte Immissionen wie Lärm, Licht-Smog, Schattenwurf, Wegfallen der Aus- und Weitsicht sowie einen Minderwert ihrer Liegenschaft Pilatusstrasse 53. Im Weiteren befürchten sie den Wegfall ihres Parkplatzes auf städtischem Areal. Mit Schreiben vom 4. Mai 2012 halten die Einsprecher, nach Einsichtnahme in die zweite Auflage, an der Einsprache fest.

Erwägungen des Stadtrates

Der Hochhausstandort Pilatusplatz stützt sich auf das regionale Hochhauskonzept ab. Zudem wurde eine Testplanung durchgeführt, die von der Stadtbaukommission begutachtet wurde. Daraus geht hervor, dass an diesem Standort ein höheres Haus von 35 m Fassadenhöhe städtebaulich möglich und im Sinne eines städtebaulichen Akzentes sogar erwünscht ist. Bei einem Gebäude von 35 m Fassadenhöhe handelt es sich zwar im Sinne des Planungs- und Baugesetzes um ein Hochhaus. Es ist jedoch festzuhalten, dass gegenüber einer maximalen Firsthöhe von 27 m im Sinne von Art. 26 BZR partiell lediglich 8 m, mit Attika allenfalls zirka 11 m höher gebaut werden kann. Die dadurch ermöglichten Mehrflächen an Büro- oder Wohnraum werden sich eher in untergeordnetem Ausmass bewegen. Sie entsprechen jedoch dem von der Stadt verfolgten Ziel der inneren Verdichtung an sehr gut erschlossenen Gebieten wie dem Pilatusplatz. Zudem besteht bei den festgelegten Hochhausstandorten eine Gestaltungsplanpflicht. Dabei ist gemäss Art. 27 Abs. 2 BZR im Gestaltungsplanverfahren die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen. Es versteht sich von selbst, dass dabei auch die wohnhygienischen Aspekte wie Lärmimmissionen, Schattenwurf usw. zu berücksichtigen sind. Im Gestaltungsplanverfahren sind die Einsprecher wieder einspracheberechtigt. Zur Aussicht bzw. Weitsicht ist festzustellen, dass es sich dabei um kein schützenswertes Gut handelt. Die Frage des Mietvertrages für einen Auto- parkplatz auf dem Areal der Stadt Luzern ist nicht Bestandteil der BZO-Revision.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Einsprache ist abzuweisen.

Einsprachen E 194 und Z 9, Anton Holenweger, Adligenswilerstrasse 90, Postfach 7453, 6000 Luzern 7, vertreten durch Peter Möri, Rechtsanwalt und Notar, Hertensteinstrasse 12, Postfach 6676, 6000 Luzern 6

Antrag gleichlautend in Einsprachen E 194 und Z 9

Die Grundstücke 1204 und 3946, GB Luzern, rechtes Ufer, seien der Wohnzone zuzuteilen, mit einer Überbauungsziffer von 0.25, drei Vollgeschossen, 25 m Gebäudelänge und offener Bauweise.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet den Antrag mit vier, im Detail näher begründeten, Oberbegriffen wie dem Verstoss gegen die Planbeständigkeit, der Unzulässigkeit und Unzweckmässigkeit einer Ortsbildschutzzone B, der Unzulässigkeit und Unzweckmässigkeit einer Grünzone sowie der Unverhältnismässigkeit des Grundrechtseingriffes. Zusammenfassend begründet er die beantragte Zonenzuweisung wie folgt: „Der Antrag nimmt Bezug auf die vorgesehene Zonenzuweisung des Gestaltungsplangebiets Oberlöchli (Anhang 1, Nr. 149). Es rechtfertigt sich, für die beiden Grundstücke des Einsprechers die gleichen Zonen- und Dichtebestimmungen vorzusehen wie für das Gestaltungsplangebiet Oberlöchli. Es ist nicht ersichtlich, weshalb für die gleiche Geländekammer und den gleichen Abhang verschiedene Zonen- und Dichtebestimmungen gelten sollten. Gebäude mit drei Vollgeschossen sind mit der Kubatur des Herrenhauses auch durchaus vereinbar.“ Weiter führt der Einsprecher aus: „Beim Erlass des Bebauungsplanes B 138 Wesemlin/Dreilinden im Jahre 2005 wurde das ganze Gebiet Oberlöchli als Einheit betrachtet und planerisch gleich behandelt. Auch von daher ist es zwingend, die beiden Grundstücke des Einsprechers planerisch gleich zu behandeln wie das Gestaltungsplangebiet Oberlöchli. Damit wird gleich behandelt, was planerisch gleich zu behandeln ist.“

Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 reicht der Einsprecher gegen die zweite Auflage erneut Einsprache (Z 9) ein. Er begrüsst zwar den Verzicht auf die Grünzone für das Grundstück 3946. Die vorgesehene Schutzzone B für beide Grundstücke sei aber nicht haltbar.

Zum Antrag

Zum Verstoss gegen die Planbeständigkeit: Es ist richtig, dass die beiden Grundstücke des Einsprechers gemäss B 138, vom Regierungsrat am 28. Januar 2005 genehmigt, in der zweigeschossigen Wohnzone mit Ausnutzungsziffer 0.35 liegen, analog einem grossen Teil des Gebietes Oberlöchli. Es trifft auch zu, dass der Gestaltungsplan G 298 Oberlöchli IV aus dem Jahre 2000 stammt. Im jetzigen Zeitpunkt sind jedoch beide Pläne rechtskräftig. Im G 298 war das heutige Grundstück 3946 noch nicht als solches abparzelliert, sondern Bestandteil des „Muttergrundstückes“ 3483. Es war als „Grünraum“ ausgewiesen. Auch wenn das Grundstück 3946 im Bebauungsplan B 138 der Wohnzone zugeteilt ist, kann es, solange der Gestaltungsplan G 298 rechtskräftig ist, nicht überbaut werden. Auch ein allfälliger Nutzungsübertrag, wie vom Einsprecher geltend gemacht, wäre gestützt auf den Gestaltungsplan nicht von vornherein möglich. In diesem Sinne trifft es nicht zu, dass die Zuweisung des Grundstückes 3946 in die Grünzone gegen die Planbeständigkeit verstösst. Auch betreffend Grundstück 1204 verstösst die neue Zonierung, Schutzzone B, nicht gegen die Planbeständigkeit. Die Verhältnisse haben sich nämlich insofern geändert, als gegenüber dem Bebau-

ungsplan B 138, gemäss welchem das ganze Areal Oberlöchli der Wohnzone mit einer Ausnützungsziffer zugeordnet ist, ein neues Dichtemass festgelegt werden muss. Die Ausnützungsziffer wurde in der BZO-Revision eliminiert. Bekanntlich wurde für das ganze Stadtgebiet die Überbauungsziffer eingeführt. Im Rahmen der Vorschriften zur Schutzzone B darf im Übrigen zusätzliches Bauvolumen erstellt werden. Gesamtheitlich liegt kein Verstoß gegen die Planbeständigkeit vor.

Zur Unzulässigkeit und Unzweckmässigkeit einer Ortsbildschutzzone B bzw. einer Grünzone: Wie der Einsprecher selbst richtigerweise feststellt, steht das Herrenhaus unter Denkmalschutz. Im rechtskräftigen Gestaltungsplan G 298 Oberlöchli IV ist diesem Umstand insofern Rechnung getragen worden, als ein kleiner und ein grosser Respektsabstand zum Herrenhaus festgelegt worden ist. Mit der Einteilung in die Schutzzone B kann diesem berechtigten Anliegen besser Rechnung getragen werden als mit einer „normalen“ Wohnzone. Anders verhält es sich mit der Einteilung des Grundstückes 3946 in die Grünzone. Bauliche Erweiterungen sind in dieser Zone kaum möglich. Im Verlaufe der Einspracheverhandlung wurde das Angebot unterbreitet, das Grundstück 3946 auch der Ortsbildschutzzone B zuzuweisen. Dies mit der Absicht, dass dadurch für den Einsprecher eine flexiblere Bebauungsmöglichkeit beider Grundstücke, unter Wahrung des Respektsabstandes zum Herrenhaus, möglich wird. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt. Zudem wurde folgende Bestimmung zusätzlich ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen: „Dichtemass der Neubauten mittels qualifizierten Verfahrens“. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung ebenfalls berücksichtigt.

Zur Unverhältnismässigkeit des Grundrechtseingriffs: Es wird auf bisher Gesagtes verwiesen.

Grundsätzlich begründet der Einsprecher die Einsprache Z 9 gleich wie die erste Einsprache E 194. Es ergeben sich daher keine neuen Gesichtspunkte. Es ist lediglich nochmals darauf hinzuweisen, dass in der Schutzzone B, und diese ist vorliegend ja vergrössert worden, sehr wohl zusätzliches Bauvolumen erstellt werden kann. Mittels eines qualifizierten Verfahrens gemäss Dichtebestimmung 106 wird es dem Einsprecher möglich sein, auf seinen beiden Grundstücken eine der Situation angepasste, qualitativ hochstehende Bebauung, unter Wahrung des vom Einsprecher nicht bestrittenen Respektsabstandes zum Herrenhaus, zu realisieren (zweite Auflage Anhang Bau- und Zonenreglement mit Ergänzung der Ordnungsnummer 106).

Nach einer Gesamtabwägung kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die beiden Grundstücke des Einsprechers in der Ortsbildschutzzone B, mit oben erwähnter zusätzlicher Bestimmung im BZR, verbleiben.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 100 und Z 19, Dr. Jost Meyer, Rudishaldenstrasse 16, 8800 Thalwil, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Weggisgasse 29, Postfach 5012, 6000 Luzern 5

Antrag 1

Grundstück 2760 sei nicht der überlagernden Ortsbildschutzzone B zuzuteilen.

Antrag 2

Das Dichtemass sei gemäss den inzwischen aufgehobenen Bebauungsplänen B 65 und B 65a Hochrüti-Allmend vom 16. Mai 1951 festzulegen (Mindest-Dichtemass, Ersatz für die Bauvorschrift 4 im B 131 Sternmatt).

Antrag 3

Grundstück 3337 dürfe erst beplant und überbaut werden, wenn die Zufahrtsstrasse und Fusswegverbindungen zu Grundstück 2760 öffentlich-rechtlich festgelegt und die schutzwürdigen privaten Interessen gelöst sind.

Antrag 4

Die im Bau befindliche Fusswegverbindung von der Rodteggstrasse zur Breitenlachenstrasse gemäss Baubewilligung StB 292 vom 31. März 2010 sei in den Zonenplan aufzunehmen.

Antrag 5

Die Anzahl Vollgeschosse bei den Grundstücken 3307, 3311, 3306 sei auf zwei statt drei festzulegen.

Antrag 6

Die Fassadenhöhe des Hochhauses Steghof sei auf 30 m festzulegen. NATEL- und andere Antennen seien auf dem Dach nicht zu erlauben.

Antrag 7

Die Bestimmung zur Fassadenhöhe des Hochhauses Seeburg von 45 m sei zu streichen.

Gestützt auf die zweite Auflage stellt der Einsprecher folgende Anträge:

Antrag 8

Das Grundstück 2760 sei wie in der erste Auflage exklusiv der Dichtenummer 102 oder exklusiv einer anderen freien Dichtenummer (z. B. 104) zuzuweisen.

Antrag 9

Es sei aus der Schutzzone B zu entlassen (unveränderter Antrag gemäss Einsprache zur ersten Auflage).

Antrag 10

Es sei im Sinne von § 62 PBG nochmals eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 11

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der Stadt Luzern.

Einsprache Z 16, Karl-Martin Meyer, Marion Meyer, Philippe Meyer, Kreuzmattweg 7, 6006 Luzern (separater Einsprecher zum Gebiet Rodtegg, Ordnungsnummer 106)

Antrag 12

Die Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück 2760, GB Luzern, linkes Ufer, sei beizubehalten.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprachen verwiesen.

Zu Antrag 1, 9 (E 100 und Z 19) und 12 (Z 16)

Das Gebiet Rodtegg ist gemäss Raumentwicklungskonzept ein Schlüsselareal Wohnen „qualitatives Wachstum“ mit Baumbestand, Villa mit Nebengebäude, Aussichtslage und freizuhaltendem Nordhang. Es sind bereits erste Bebauungs- und Erschliessungsvorschläge erstellt worden. Die Liegenschaft Rodtegg als wertvolles Gebiet soll durch eine qualifizierte, parkartige Bebauung aufgewertet werden. In der BZO-Revision und mittels weiterer Massnahmen sollen die Voraussetzungen dazu geschaffen werden. Mit der Zuteilung in die Ortsbildschutzzone B wird die Qualität sichergestellt. Der Zonentyp Schutzzone hat den Vorteil, dass bauliche Details erst im Rahmen der Projekterarbeitung geklärt werden müssen (keine quantitativen Bestimmungen ohne entsprechende Studien oder Wettbewerb). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können die Nachbarn Einsprache erheben und damit mitwirken. Ein Gestaltungsplan als weiteres Instrument neben der Ortsbildschutzzone und dem qualifizierten Verfahren ist dagegen weder sinnvoll noch notwendig. Im qualifizierten Verfahren werden sich einzelne Haltungen zeigen, die dann beurteilt und weiterverfolgt werden können. Dies auch im Bezug auf die Villa, welche im provisorischen Bauinventar als „erhaltenswert“ eingestuft ist.

Zu Antrag 2

Die sinnvollen Baudimensionen können, wie im alten B 131 Sternmatt, noch nicht bestimmt werden. Daher soll im Anhang BZR in der Tabelle auf das „noch zu bestimmende“ Dichtemass aus einer qualifizierten Studie hingewiesen werden. Eine Ergänzung zum Art. 15 BZR „Ortsbildschutzzonen, allgemeine Bestimmungen“ BZR ist nicht notwendig. Neubauten und Erweiterungen sind unter den in Art. 15 und 17 BZR aufgeführten Voraussetzungen in der Ortsbildschutzzone B ausdrücklich möglich. Im Sinne der Ausführungen wird der Antrag teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

Zu Antrag 3

Bei der Anfrage betreffend Bebauung Kindergartenparzelle wurde diese Frage aufgegriffen und die Erschliessungsvariante 3 (Projektstudien, Plüss Meyer Partner, April 2011) mit Ausbau der heute bestehenden Zufahrt den Projektierenden und dem Grundeigentümer zugestellt. Mit der neuen BZO kann die Erschliessung aus planungsrechtlicher Sicht realisiert werden.

Zu Antrag 4

Die Darstellung im neuen Zonenplan wurde in der zweiten Auflage auf die effektive Zufahrt und den Fussweg abgestimmt.

Zu Antrag 5

Einzelne Parzellen in einer zusammenhängenden Mehrfamilienhausstruktur werden nicht einer anderen Ordnungsnummer zugeteilt. Die drei Vollgeschosse sind für die bestehenden Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen raumplanerisch richtig gewählt. Die Grundeigentümer haben keine Einsprache gegen die drei Vollgeschosse erhoben, und die Parzelle liegt zudem tiefer als das Strassenniveau. Der gesamte Zonenbereich ist in der dreigeschossigen Bauzone zu belassen.

Zu Antrag 6

Die besondere Betroffenheit des Einsprechers gegenüber der Allgemeinheit ist mit einer Distanz von rund 400 m zum Hochhausstandort nicht gegeben, weshalb er für diesen Einsprachepunkt nicht legitimiert ist. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Einsprachen bezüglich des Hochhauses Steghof verwiesen.

Zu Antrag 7

Durch das Hochhaus Seeburg ist der Einsprecher nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit, weshalb er für diesen Einsprachepunkt nicht legitimiert ist. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Einsprachen bezüglich des Hochhauses Seeburg verwiesen.

Zu Antrag 8

Wie der Einsprecher selber ausführt, passt die neue einheitliche Regelung für das Grundstück 2760, GB Luzern, linkes Ufer, grundsätzlich. An der Ordnungsnummer 106 wird daher festgehalten. Vergleichbare Gebiete, in diesem Fall vor allem betreffend Vorgehen, erhalten die gleiche Ordnungsnummer.

Zu Antrag 10

Mit der Durchführung der Einspracheverhandlung hat sich dieser Antrag als gegenstandslos erledigt.

Zu Antrag 11

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 3, 5, 8 bis 9, 11 und 12 sind abzuweisen (nur Antrag 12 betrifft Einsprecher Z 16).
- Antrag 4 ist teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.
- Auf die Anträge 6 und 7 ist wegen fehlender Legitimation nicht einzutreten. Eventuell sind diese abzuweisen.
- Antrag 10 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache E 222 und Z 45, Beat Donnini, Bundesstrasse 34, 6003 Luzern

Antrag

Gegen die Revision der Bau- und Zonenordnung wird Einsprache erhoben.

Mit Einsprache Z 45 vom 24. Mai 2012 hält der Einsprecher in der zweiten Auflage an der Einsprache fest und wiederholt den Antrag.

Erwägungen des Stadtrates

Zum Antrag

Eine Begründung der Einsprache fehlt.

Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und der Begründung schriftlich einzureichen. Darauf wurde der Einsprecher hingewiesen. Zwar hat der Einsprecher an der Einspracheverhandlung vom 12. März 2012 vorgebracht, seine Einsprache richte sich gegen den Hochhausstandort Bundesplatz. Weder der Antrag, dass auf den Hochhausstandort verzichtet werden solle, noch die Begründung erfolgten jedoch innert der Auflagefrist. Dagegen fehlt es in der Einsprache vom 15. September 2011 an einem konkreten Antrag und der Begründung. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Einsprachen bezüglich des Hochhausstandortes Bundesplatz verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf den Antrag ist nicht einzutreten, eventuell ist dieser abzuweisen.

Einsprache E 183, Hotel Monopol und Metropole Luzern AG, Pilatusstrasse 1, 6003 Luzern, vertreten durch Adrian Döbeli, Rechtsanwalt, Mühlebach Advokatur, Falkengasse 3, Postfach 5023, 6000 Luzern 5

Antrag 1

Es sei die Baulinie auf der Hofseite, d. h. auf der den öffentlichen Strassen abgewandten Seite des Gebäudes auf Parzelle 123, GB Luzern, linkes Ufer (im gesamten Bereich von Parzelle 132, GB Luzern, linkes Ufer, sowie innerhalb der Parzelle 123, GB Luzern, linkes Ufer), ersatzlos aufzuheben.

Antrag 2

Es sei Art. 14 Abs. 6 BZR wie folgt abzuändern:

„Flächen, welche dem Betrieb von Hotels, für Kinderbetreuung, Altersbetreuung, Spitex und dergleichen dienen, können nach Wahl des Liegenschaftseigentümers ganz oder teilweise dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet werden.“

Antrag 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet ihre Rechtsbegehren damit, dass die Baulinie sich im Wesentlichen mit der Grenze gegenüber diversen Parzellen im Innenhof (Parzelle 132) decke. Sie widerspreche dem Zweck einer Baulinie. Gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht seien Baulinien nur dann gerechtfertigt, wenn sie im öffentlichen Interesse stehen würden, beispielsweise entlang Strassen. Die Freihaltung des Innenhofes entspreche keinem öffentlichen Interesse. Zudem würden innerhalb der Baulinie diverse Bauten bestehen bzw. die Baulinie verlaufe mitten durch bestehende Bauten im Bereich des Grundstückes der Einsprecherin.

Zu Antrag 1

Vorerst ist festzustellen, dass der Innenhof (Parzelle 132) analog den anderen Innenhöfen im Hirschmattquartier gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt im punktgerasterten Hofbereich liegt. Gemäss Bauvorschrift 1 zum B 129 sind die von Baubegrenzungslinien umgebenen punktgerasterten Bereiche grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten und wo möglich zu begrünen. Im Sinne der Vereinfachung der Vorschriften wurden im Rahmen der BZO-Revision die punktgerasterten Hofbereiche weggelassen. Zudem wurden die Baubegrenzungslinien im Sinne der Vereinheitlichung durch Baulinien ersetzt. Damit das berechnete Grundanliegen, nämlich die Freihaltung der Innenhöfe, weiterhin gewährleistet werden kann, wurden neu Baulinien anstelle der Baubegrenzungslinien gegen die Innenhöfe festgelegt. Es handelt sich also sehr wohl um ein öffentliches Interesse. Wenn die Einsprecherin feststellt, dass die Baulinie auf ihrem Areal mitten durch bestehende Bauten verlaufe, so trifft dies zwar zu, ist jedoch vorliegend nicht relevant. Mit der Baulinie wird die für das Quartier typische Blockrandbebauung definiert. Der sich im Hofbereich auf Parzelle 123 befindende Bauteil ist wesentlich weniger hoch als das Hauptgebäude. Diese Differenzierung in der Höhenentwicklung muss beibehalten werden. Damit jedoch eine gewisse bauliche Entwicklung möglich bleibt, wird entlang der Grenze Parzelle 123 / Parzelle 132 eine Sonderbaulinie gelegt. In der zweiten Auflage wurde diese Änderung berücksichtigt. Der Gebäudeteil im Innenhof auf Parzelle 132 (punktgerasteter Hofbereich gemäss B 129) wurde gestützt auf eine Ausnahmewilligung durch den Stadtrat erstellt. Eine Erweiterung ist nicht opportun bzw. würde dem Anliegen der Freihaltung des Innenhofes widersprechen.

Zu Antrag 2

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 15. März 2012 zurückgezogen und hat sich damit erledigt.

Zu Antrag 3

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 3 sind abzuweisen.
- Antrag 2 ist infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

Einsprache E 64, Adolf Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Dreilindenstrasse 68, 6006 Luzern, Konrad Ammann, dipl. Baumeister Gebr. Ammann & Co., Dreilindenstrasse 66, 6006 Luzern, beide vertreten durch Hans-Beat Ulmi (sel.), Rechtsanwalt, Weggisgasse 29, Postfach 5345, 6000 Luzern 5

Die Einsprecher 64 (ursprünglich 12 Einsprecher, alle vertreten durch oben erwähnten Rechtsanwalt) stellen folgende Anträge:

Antrag 1

Die grün umrandete Fläche zwischen Sonnbühlstrasse, Steigerweg und oberer Dreilindenstrasse sei der Zone mit der Dichtebestimmungsnummer 134 zuzuordnen. Insbesondere seien maximal zwei Vollgeschosse und eine Überbauungsziffer von 0.2 zu erlauben.

Antrag 2

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

Antrag 3

Es sei eine Stellungnahme der Stadtbaukommission und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen.

Antrag 4

Den Einsprechern sei die Gelegenheit einzuräumen, zu allfälligen weiteren im Verfahren edierten Unterlagen Stellung zu nehmen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge u. a. damit, dass das Gelände von der Sonnbühlstrasse zur oberen Dreilindenstrasse stark ansteigend sei. Die Dreigeschossigkeit würde das Stadtbild extrem stören. Fünf bis sechs Geschosse könnten in Erscheinung treten. Im ganzen Gebiet sei lediglich ein Gebäude dreigeschossig und durch die Bestandesgarantie geschützt. Um dem Anliegen der Verdichtung Rechnung zu tragen, sei anstelle der Dreigeschossigkeit mit einer ÜZ von 0.15 eine zweigeschossige Zone mit einer ÜZ von 0.2 festzulegen, was auch der vorhandenen Parzellenstruktur besser Rechnung tragen würde. Die bestehende Bauungsstruktur, das Stadtbild und die Nachbarinteressen würden durch dreigeschossige Gebäude zu wenig gewichtet.

Zu Antrag 1

Gestützt auf die Einsprache und weitere, zum Teil eine höhere Dichte fordernde Einsprachen wurde das ganze Gebiet nochmals analysiert. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept 2008 (REK) handelt es sich um ein Gebiet mit Strukturhaltung und Erneuerung. Das hochwertige Villenquartier soll erhalten bleiben. Der Stadtrat kam daher zum Schluss, dass es sich rechtfertigt, nicht zuletzt auch aus Sicht der privatrechtlichen Servitute mit Höhenbeschränkungen, dem Antrag zumindest teilweise Rechnung zu tragen. Das Gebiet, welches gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan B 138 in der Wohnzone mit Volumenerhaltung liegt, wird neu der Zone mit Dichtebestimmung 134 zugeteilt (zwei Vollgeschosse, ÜZ 0.2). Davon sind sechs Parzellen betroffen. Die Grundstücke beidseitig der Sonnbühlstrasse werden in der Zone mit Dichtebestimmung 138 (drei Vollgeschosse, ÜZ 0.2) belassen. Dieses Gebiet war

bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan B 138 einer dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Eine Reduktion auf zwei Vollgeschosse käme einer Abzonung gleich, was nicht im Sinne der Revision der BZO liegt. Mit dieser in der zweiten Auflage berücksichtigten Änderung konnten sich 10 der 12 Einsprecher einverstanden erklären. Sie zogen denn auch ihre Einsprache zurück. Lediglich die Einsprecher Adolf Ammann und Konrad Ammann halten an der Einsprache fest. Sie halten es nach wie vor für störend, dass insbesondere auf dem Grundstück 879 dreigeschossig gebaut werden kann. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass auf dem Grundstück bereits ein gemäss B 138 zonenkonformes dreigeschossiges Gebäude steht.

Zu Antrag 2

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde – betreffend Antrag 1 trifft dies zu teilweise zu –, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Zu den Anträgen 3 und 4

Die Überprüfung der Bestimmungen durch die Stadtbaukommission und die ENHK ist aufgrund der vorgesehenen Änderungen nicht notwendig. Den verbliebenen beiden Einsprechern werden keine Unterlagen zur Stellungnahme zugestellt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Antrag 1 ist teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.
- Die Anträge 2, 3 und 4 sind abzuweisen.

Einsprache Z 43

1. Heidy Bieri Balthasar und Prof. Dr. Andreas Balthasar, Dreilindenstrasse 69, 6006 Luzern
 2. Thomas Schärli, Dreilindenstrasse 73, 6006 Luzern
 3. Margrit Schmid, Steigerweg 15, 6006 Luzern
 4. Urs Lischer, Dreilindenstrasse 75A, 6006 Luzern
 5. Sandra und Martin Frauchiger-Schlug, Dreilindenstrasse 75A, 6006 Luzern
- Alle vertreten durch Leo Sigg, Rechtsanwalt, Weggisgasse 29, 6005 Luzern

Die Einsprecher stellen folgende Anträge:

Antrag 1

Die Grundstücke Grundbuch rechtes Ufer 1454, 1943 und 2994 seien der Zone mit der Dichtebestimmungsnummer 132 zuzuordnen. Insbesondere seien maximal zwei Vollgeschosse zu erlauben.

Antrag 2

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz.

Antrag 3

Es sei eine Stellungnahme der Stadtbaukommission und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen.

Antrag 4

Den Einsprechern sei die Gelegenheit einzuräumen, zu allfälligen weiteren im Verfahren edierten Unterlagen Stellung zu nehmen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge u. a. damit, dass die Umzonung in eine höhere Zone zu einer übermässigen Nutzung des jetzigen Dreilindenhügels führen und den Villencharakter stören würde. Das Gebiet oberhalb des Wesemlinhöhwegs sei geprägt von zwei-stöckigen Bauten. Die Stadt liege im ISOS-Inventar, weshalb ein Gutachten der ENHK einzuholen sei. Auch die SBK müsse Stellung beziehen. Es sei nicht einsehbar, wieso die drei Grundstücke in der zweiten Auflage der dreigeschossigen Zone zugewiesen wurden. Es sei jedenfalls kein öffentliches Interesse erkennbar. In der Einspracheverhandlung zur ersten Auflage, angrenzende Gebiete betreffend, wurde bereits auf das zweigeschossige, villenartige Gebiet verwiesen. Dem damaligen Anliegen wurde entsprochen. Das Thema Verdichtung sei mit einer ÜZ von 0.2 bereits realisiert. Es liege keine genügende Interessenabwägung vor. Für die hinterliegenden Grundstücke führe die Erhöhung der Geschosszahl zu einer massiven Wertverminderung.

Zu Antrag 1

Die Umzonung der drei monierten Liegenschaften von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone erfolgte aufgrund einer Einsprache eines dieser Liegenschaftseigentümers. Dazu ist jedoch festzustellen, dass diese Umzonung nicht ohne Weiteres vorgenommen wurde. Wegen der erwähnten Einsprache wurde das ganze Gebiet nochmals analysiert. Der Stadtrat kam dabei aus verschiedenen Gründen zum Schluss, dass sich die Zuordnung zur höheren Zone rechtfertigen lässt. Vorerst spricht für die Aufzonung der allgemeine Grundsatz der inneren Verdichtung. Die drei Grundstücke sind denn auch im Erläuterungsbericht zum Entwurf für die Vorprüfung und die Mitwirkung vom September 2010 (Plan „Die räumliche Entwicklung“) analog allen Liegenschaften beidseitig des Wesemlinhöhwegs als Verdichtungsgebiet ausgewiesen. Dies im Gegensatz zum oberhalb liegenden Gebiet, welches als strukturerhaltendes Gebiet bezeichnet ist. Eine Differenzierung der beiden Gebiete ist bereits gestützt auf diese Quartieranalyse gerechtfertigt. In der ersten Auflage wurde diesem Aspekt zu wenig Rechnung getragen. Bereits aus dieser Sicht ist das öffentliche Interesse an der Verdichtung ausgewiesen. Im Weiteren ist festzustellen, dass auf dem Grundstück 1454 bereits ein dreigeschossiges Gebäude steht. Die beiden anderen Gebäude haben Dachgeschosse, welche Aufbauten von mehr als den erlaubten 2/5 Dachlänge aufweisen. In der zweigeschossigen Zone wären alle drei Bauten somit widerrechtlich und könnten nur unter Berufung auf die Besitzstandsgarantie umgebaut bzw. saniert werden. Es rechtfertigt sich auch aus dieser Sicht, die drei Liegenschaften der dreigeschossigen Zone zuzuweisen. Letztlich erscheint es aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, die dreigeschossige Zone bis zum Stauffacherweg weiterzuziehen. Der Strassenzug Wesemlinhöhweg – auch wenn er in der Mitte lediglich als Fussweg ausgebaut ist – ist beidseitig geprägt von teilweise dreigeschossigen Flachdachbauten. Dies im Gegensatz zur villenartigen Baustruktur entlang der Dreilindenstrasse, der Sonnühlstrasse sowie östlich des Steigerwegs.

Zu Antrag 2

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Zu den Anträgen 3 und 4

Auch wenn die Stadt Luzern im ISOS-Inventar aufgeführt ist, rechtfertigt es sich nicht, eine Stellungnahme der ENHK einzuholen. Ebenso ist es auch nicht notwendig, dass sich die SBK im diesem Verfahren zur Umzonung äussert. In der jetzigen BZO-Revision wurden an verschiedenen Orten in der Stadt Umzonungen und Zuweisungen zu höheren Zonen vorgenommen, welche ähnliche Voraussetzungen haben wie das vorliegende Gebiet.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 4 sind abzuweisen.

Einsprache Z 13, Jürg Rebsamen, Steigerweg 6, 6006 Luzern

Antrag 1

Die Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.20 der Wohnzone 134 (und allenfalls Wohnzone 138) (Teilmenge Sonnühlstrasse/Dreilindenstrasse inkl. Steigerweg – Hanglage) sei auf ÜZ 0.25 anzuheben.

Antrag 2

Bei der Beurteilung der baulichen Möglichkeiten unter der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) sind die Einschränkungen der privatrechtlichen Anforderungen einzubeziehen beziehungsweise Rechnung zu tragen.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher hat bereits während der ersten Auflage Einsprache erhoben (E 52). In der Folge zog der Einsprecher die Einsprache gestützt auf das Protokoll vom 5. März 2012 zur Einspracheverhandlung vom 25. November 2011 und diverse Besprechungen und E-Mails zurück. Das Verfahren mit den erneuerten Anträgen wird mit dem ersten zusammengelegt. Der Einsprecher begründet seine erneute Einsprache vor allem damit, dass entgegen der für den Rückzug der ersten Einsprache wesentlichen Aussage, im umliegenden Gebiet sei eine ÜZ von mehr als 0.2 nicht verträglich, der Teilzonenplan 4 Wesemlin/Dreilinden gemäss zweiter Auflage nun doch eine zweigeschossige Zone mit ÜZ 0.25 aufweise. Die Bedingung für den Einspracherückzug sei somit nicht mehr erfüllt. Es sei nicht einsehbar, wieso das Gebiet Dreilindenstrasse/Dreilindenhöhe eine ÜZ von 0.25 aufweise (in erster Auflage 0.20). Der Grundsatz der Gleichbehandlung werde verletzt. In der ersten Planaufgabe sei das Gebiet, in welchem sein Grundstück liege, der dreigeschossigen Wohnzone mit einer ÜZ von 0.15 zugeteilt gewesen, gestützt auf andere Einsprachen bzw. privatrechtliche Einschränkungen neu der zweigeschossigen Zone zugewiesen worden. Eine echte Kompensation der Geschossreduktion durch die Erhöhung der ÜZ von 0.15 auf 0.20 habe nicht stattgefunden.

Zu Antrag 1

Es trifft zu, dass in der ersten Auflage das Gebiet, in welchem sich die Parzelle des Einsprechers befindet, der dreigeschossigen Wohnzone mit einer ÜZ von 0.15 zugewiesen wurde. Gestützt auf Einsprachen aus der Nachbarschaft wurde das ganze Gebiet nochmals analysiert. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept 2008 (REK) handelt es sich um ein Gebiet mit Strukturhaltung und Erneuerung. Das hochwertige Villenquartier soll erhalten bleiben. Der Stadtrat kam daher zum Schluss, dass es sich rechtfertigt, nicht zuletzt auch aus Sicht der privatrechtlichen Servitute mit Höhenbeschränkungen, dem Antrag zumindest teilweise Rechnung zu tragen. Das Gebiet, welches gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan B 138 in der Wohnzone mit Volumenerhaltung liegt, wird neu der Zone mit Dichtebestimmung 134 zugeteilt (zwei Vollgeschosse, ÜZ 0.2). Davon sind sechs Parzellen, u. a. auch diejenige des Einsprechers, betroffen. Mit dieser in der zweiten Auflage berücksichtigten Änderung konnte sich die Mehrheit der Einsprecher einverstanden erklären. Eine Verdichtung ihres Gebietes auf eine ÜZ von 0.25 stand hingegen nicht zur Diskussion. Sie wäre auch nicht gerechtfertigt. Bereits im Raumentwicklungskonzept (REK), welches zwar nicht verbindlich, jedoch als Grundlage für die ganze Planung sehr hilfreich ist, ist das Geviert als strukturhaltendes Gebiet mit möglicher Erneuerung vorgesehen. Dies im Gegensatz zum vom Einsprecher als Vergleichsgebiet herangezogenen Gebiet Dreilindenhöhe, welches explizit als Verdichtungsgebiet bezeichnet wurde. Eine gestützt auf Einsprachen in diesem Gebiet erfolgte Analyse hat gezeigt, dass die Mehrheit der bereits überbauten Grundstücke eine ÜZ von mehr als 0.2 aufweist. Zwar trifft dies teilweise auch beim Gebiet, in welchem sich das Grundstück des Einsprechers befindet, zu. Trotzdem sind die beiden Gebiete nicht direkt miteinander vergleichbar. Sie liegen auch nicht in der gleichen Geländekammer. Das Gebiet an der Dreilindenhöhe ist ein in sich abgeschlossenes, aus einem Gestaltungsplan heraus entstandenes Quartier, in nördlicher Richtung abfallend. Zwischen den beiden Gebieten liegen im Übrigen die Dreilindenstrasse und weitere Parzellen mit der gleichen Dichtebestimmung wie das Gebiet am Steigerweg. Letztlich ist darauf hinzuweisen, dass die ÜZ von 0.2 grossflächig im Gebiet entlang der Dreilindenstrasse, mit Ausnahme des Gebiets Dreilindenhöhe, festgelegt wurde. Festzustellen bleibt lediglich noch, dass das Grundstück des Einsprechers im Istzustand eine ÜZ von zirka 0.12 aufweist. Es hat also ein relativ grosses Verdichtungspotenzial. Eine ähnlich tiefe ÜZ hat nur das direkt anstossende Grundstück.

Zu Antrag 2

Dabei handelt es sich um ein privatrechtliches Anliegen, das nicht BZO-relevant ist. Auf diesen Antrag kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Antrag 1 ist abzuweisen.
- Auf den Antrag 2 ist nicht einzutreten.

Einsprache E 36, Helen Reinhard Schärli und Dr. Markus Schärli, Dreilindenstrasse 62, 6006 Luzern

Antrag 1

Die Fläche A (gemäss beigelegtem Plan) sei genauso der Dichtebestimmung 134 zuzuordnen, wie dies für die Fläche B (gemäss beigelegtem Plan) vorgesehen ist.

Antrag 2

Eventuell: Falls Antrag 1 abgelehnt wird, sei die Fläche B (gemäss beigelegtem Plan) genauso der Dichtebestimmungsnummer 118 zuzuordnen, wie dies für Fläche A (gemäss beigelegtem Plan) vorgesehen ist.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge damit, dass sie als Eigentümer einer Liegenschaft in der Fläche B durch die einseitige Erhöhung der zulässigen Vollgeschossfläche der Nachbarzone A in ihren Interessen verletzt würden und mit einer Abwertung ihres Grundstückes, u. a. was die Aussicht betrifft, rechnen müssten. Falls eine Verdichtung des Dreilindenhügels unabdingbar sei, sei nicht einzusehen, weshalb ein paar Liegenschaften auf der anderen Strassenseite keine Verdichtung erfahren sollen bzw. in den Schatten höherer Nachbarbauten gestellt werden sollen.

Zu Antrag 1

Gestützt auf die Einsprache und weitere Einsprachen aus dem direkten Umfeld der Liegenschaft der Einsprecher wurde das ganze Gebiet nochmals analysiert. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept 2008 (REK) handelt es sich um ein Gebiet mit Strukturhaltung und Erneuerung. Das hochwertige Villenquartier soll erhalten bleiben. Der Stadtrat kam daher zum Schluss, dass es sich rechtfertigt, nicht zuletzt auch aus Sicht der privatrechtlichen Servitute mit Höhenbeschränkungen, dem Antrag zumindest teilweise Rechnung zu tragen. Das Gebiet, welches gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan B 138 in der Wohnzone mit Volumenerhaltung liegt, wird neu der Zone mit Dichtebestimmung 134 zugeteilt (zwei Vollgeschosse, ÜZ 0.2). Davon sind sechs Parzellen betroffen. Diese Parzellen liegen alle in der Fläche A gemäss beigelegtem Plan der Einsprecher. Die Grundstücke beidseitig der Sonnühlstrasse werden in der Zone mit Dichtebestimmung 138 (drei Vollgeschosse, ÜZ 0.2) belassen. Dieses Gebiet war bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan B 138 einer dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Eine Reduktion auf zwei Vollgeschosse käme einer Abzonung gleich, was nicht im Sinne der Revision der BZO liegt. Mit dieser in der zweiten Auflage berücksichtigten Änderung konnte sich der Grossteil der anderen Einsprecher einverstanden erklären.

Zu Antrag 2

Nachdem Antrag 1 teilweise Rechnung getragen wird, kommt dem Eventualantrag nur noch untergeordnete Bedeutung zu. Wie bereits zu Antrag 1 festgehalten, sind die Grundstücke beidseitig der Sonnühlstrasse gemäss B 138 bereits rechtskräftig der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Dies soll auch so bleiben. Somit geht es nur noch darum, abzuklären, ob sich die Zweigeschossigkeit für das Grundstück der Einsprecher rechtfertigt. Dies trifft zu, da die Zweigeschossigkeit generell bergseitig der Dreilindenstrasse vorgesehen ist, was

insbesondere gegenüber der angrenzenden Grünzone Sinn macht. Letztlich bildet die Dreilindenstrasse eine Zäsur zwischen den Flächen A und B gemäss dem von den Einsprechern beigelegten Plan.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.

Einsprache E 162

1. Nicolas von Schumacher, Stutzring 16, 6005 St. Niklausen

2. Vèrène Corvasce, sentier des Collines 41, 3967 Vercorin

Beide vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Die Einsprecher stellen zu verschiedenen Gebieten folgende Anträge:

Antrag 1

Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2

Die Grundstücke 3191 und 3326, beide GB Luzern, linkes Ufer, seien der Wohnzone mit vier Vollgeschossen sowie einer Überbauungsziffer von 0.25 zuzuteilen.

Antrag 3

Das Grundstück 3531, GB Luzern, linkes Ufer, sei der Wohnzone mit einer Überbauungsziffer von 0.25 zuzuteilen. Zudem sei die Baulinie entlang der Tribschenstrasse in einem Abstand von 5 m zum Strassenrand festzulegen.

Antrag 4

Das Grundstück 3585, GB Luzern, linkes Ufer, sei der Wohnzone mit Hochhausstandort und einer Überbauungsziffer von 0.2 sowie einer Fassadenhöhe im Ausmass des heute bestehenden Hochhauses, evtl. einer Überbauungsziffer von 0.35 ohne Limitierung der Anzahl Vollgeschosse zuzuteilen.

Antrag 5

Die der Wohnzone mit Zonen- und Dichtebestimmung Nr. 137 zugeteilte Fläche des Grundstückes 3722, GB Luzern, linkes Ufer, sei der Wohnzone mit vier Vollgeschossen und einer Überbauungsziffer von 0.45 zuzuteilen. Die der Wohnzone mit Zonen- und Dichtebestimmung Nr. 146 zugeteilte Fläche des Grundstückes 3722, GB Luzern, linkes Ufer, sei der Wohnzone mit einer Überbauungsziffer von 0.3 zuzuteilen. Zudem habe die Stadt Luzern im Hinblick auf die Einspracheverhandlung verbindliche Flächenangaben zu den einzelnen, in den Wohnzonen gelegenen Flächen des Grundstückes 3722, GB Luzern, linkes Ufer, zu erstellen.

Antrag 6

Das Grundstück 3470, GB Luzern, linkes Ufer, sei der Wohn- und Arbeitszone zuzuteilen, wobei für den unüberbauten Teil eine Überbauungsziffer von 0.1 mit max. drei Vollgeschossen sowie für den überbauten Teil keine zusätzliche Überbauung zuzulassen sei.

Antrag 7

Unter Kostenfolge zulasten der Stadt Luzern.

Während der zweiten Auflage hat der Rechtsvertreter mit Schreiben vom 29. Mai 2012 nochmals begründet, warum seine Klientschaft an den zu entscheidenden Einsprachepunkten festhält.

Erwägungen des Stadtrates

Zu Antrag 1

Dieser Antrag ist mehrheitlich abzuweisen. Es wird auf die folgenden Erwägungen verwiesen.

Zu Antrag 2

Gestützt auf die Einspracheverhandlung vom 21. Dezember 2011 wurde Antrag 2 mit Schreiben vom 5. April 2012 zurückgezogen, weshalb sich dieser erledigt hat.

Zu Antrag 3

Die Einsprecher begründen diesen Antrag damit, dass die vorgesehene Dichtebestimmung den heutigen Bestand an anrechenbarer Geschossfläche (aGF) bzw. das gemäss Gestaltungsplan G 299 Schönbühlhügel zulässige Bauvolumen auf Grundstück 3531 nicht garantiere. Zudem mache die Ausscheidung der Baulinie in einem Abstand von 18 m zur Tribschenstrasse planerisch keinen Sinn und sei auch bei keinem anderen Grundstück in der Umgebung vorgesehen. Der Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung sei verletzt.

Gemäss BZO-Revision gilt für das Grundstück 3531 eine ÜZ von 0.2 bei einer zulässigen Fassadenhöhe von 21 m. Gestützt auf diese Dichtebestimmungen wäre ein grösseres Volumen als im G 299 definiert zulässig. Daran ändert auch die festgelegte Baulinie, welche im Übrigen auch im G 299 gilt, nichts. Das Bauvolumen gemäss G 299 kann nach wie vor realisiert werden. An der vorgesehenen Dichtebestimmung inkl. Baulinie wird festgehalten.

Zu Antrag 4

Dieser Antrag wird damit begründet, dass auf Grundstück 3585 ein Hochhaus stehe, welches durch die vorgesehene Zonenbestimmung baupolizeiwidrig würde. Es sei nicht einzusehen, warum an anderen Orten besondere Zonen zur Realisierung von Hochhäusern ausgeschieden werden, vorliegend jedoch darauf verzichtet werde. Art. 9 BZR sehe zwar die Möglichkeit eines Ersatzbaus, nicht aber eines Wiederaufbaus bei Zerstörung eines Gebäudes durch Feuer oder höhere Gewalt vor. Bezüglich Bestandesgarantie stellen die Einsprecher fest, dass § 178 PBG diese abschliessend regle. Der Stadt fehle die Kompetenz, diese zu erweitern. Im Schreiben vom 29. Mai 2012 wird zudem geltend gemacht, dass durch die massive Reduktion des Bauvolumens des Hochhauses auf ein 21 m hohes Gebäude der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt werde.

Die bestehenden Hochhäuser sind im neuen Zonenplan nicht explizit erfasst. Das Alvar-Aalto-Hochhaus geniesst, wie die anderen bestehenden Hochhäuser auch, Bestandesgarantie und hat zudem einen grossen Wert. Nach Aussagen des Grundeigentümers befindet sich das Hochhaus auf der Inventarliste der Denkmalpflege bzw. im provisorischen Bauinventar der Kulturobjekte. Dies ist korrekt. Das Hochhaus soll jedenfalls erhalten bleiben. Es kann jederzeit saniert und unterhalten werden. Sollte es wider Erwarten, aus welchen Gründen auch immer, ersetzt werden müssen, wäre dies in einem Sondernutzungsplanverfahren (Bebauungsplan) denkbar. Dabei wären jedoch vorgängig die notwendigen planerischen und städtebaulichen Abklärungen vorzunehmen. Art. 9 BZR spielt vorliegend keine Rolle. Mehr als sechs Vollgeschosse sind nämlich auch gestützt auf Art. 9 BZR nicht möglich.

Es wird an der vorgesehenen Dichtebestimmung ÜZ 0.15 und 21 m Fassadenhöhe festgehalten.

Zu Antrag 5

Der Antrag 5 wurde teilweise zurückgezogen. Den zu entscheidenden Teil des Antrages begründen die Einsprecher damit, dass die heute bestehende Geschossfläche durch die festgelegte Dichtebestimmung ÜZ 0.2, drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, um mehr als die Hälfte reduziert würde.

Gemäss Schreiben vom 5. April 2012 des Rechtsvertreters der Einsprecher, in welchem die Teilrückzüge erwähnt sind, wird u. a. festgehalten, dass mit dem festgelegten Dichtemass, umgerechnet auf die aGF, eine Reduktion beim Grundstück 3722 von zirka 6'900 m² auf 2'880 m² erfolgen würde. Vorerst ist festzustellen, dass eine Umrechnung von der ÜZ in die aGF nicht opportun ist, da die beiden Ziffern nicht vergleichbar sind. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die bestehende Überbauung gestützt auf den in der Zwischenzeit aufgehobenen Gestaltungsplan G 254 Schönbühl erstellt wurde. Gemäss diesem Plan durften maximal 5'571 m² Bruttogeschossfläche (BGF) erstellt werden. Da die BGF weder mit der ÜZ noch mit der aGF verglichen werden kann, ist es zwar schwierig, die Zahlen einander gegenüberzustellen. Trotzdem kann festgehalten werden, dass die Reduktion wesentlich kleiner ausfällt, als die Einsprecher monieren. Es wurden nämlich nicht 6'900 m² aGF realisiert, sondern gemäss Baubewilligung vom 7. März 1990 lediglich zirka 5'550 m² BGF. Die Differenz zwischen aGF-Berechnung und BGF-Berechnung bewegt sich im untergeordneten Rahmen. Es wurden also etwa zwischen 5'600 und 5'800 m² aGF realisiert. Im Weiteren könnten mit der ÜZ von 0.2 und einer dreigeschossigen Bauweise zirka 3'500 m² aGF realisiert werden, also zirka 600 m² mehr, als die Einsprecher angeben. Die Differenz liegt also nicht in der Grössenordnung von 4'000 m², sondern lediglich von zirka 2'200 m². So weit zu den Zahlenvergleichen.

Zur städtebaulichen Situation ist festzuhalten, dass entlang dem Seeufer zweigeschossige Bauten mit hinterliegenden dreigeschossigen Bauten als richtig und verträglich erscheinen. Auch die ÜZ von 0.2 erscheint im Hinblick auf die exponierte Lage am See gerechtfertigt. Zwar beträgt die durchschnittliche ÜZ gerechnet über die ganze Zone 137 (Schönbühlstrand 10 bis 34) bei der bestehenden Überbauung 0.281. Eine dichtere Bauweise wäre jedoch vorliegend nicht vertretbar. Bereits das bestehende, gestützt auf den Gestaltungsplan G 254 Schönbühl realisierte Bauvolumen, erscheint aus heutiger Sicht sehr dicht. Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass die bestehende Überbauung in nächster Zeit kaum verändert wer-

den wird. Falls dies durch die Einsprecher doch in Erwägung gezogen werden sollte, können sie sich, trotz wie erwähnt bereits heute dichter Bauweise, auf Art. 9 BZR berufen. Gemäss diesem können bestehende Bauten, die das zonengemässe Dichtemass (Überbauungsziffer und Höhenmass) überschreiten, was vorliegend zutrifft, mit dem gleichen Volumen ersetzt werden. Dabei dürfte die Geschosszahl um maximal ein Geschoss von der massgebenden Geschosszahl abweichen. Es könnten neu also viergeschossige Bauten realisiert werden. Auch für den Fall, dass ein neues Gestaltungsplanverfahren durchgeführt würde, wären, je nach Qualität der Überbauung, eventuell auch vier Vollgeschosse realisierbar. Weder eine Erhöhung auf vier zulässige Vollgeschosse, welche via Gestaltungsplan sogar auf fünf Vollgeschosse erhöht werden könnten, noch eine Erhöhung der ÜZ auf 0.45 ist vorliegend opportun und wäre auch städtebaulich nicht vertretbar.

Zu Antrag 6

Der Antrag 6 wurde teilweise zurückgezogen. Den zu entscheidenden Teil des Antrages begründen die Einsprecher damit, dass durch die vorgesehene Dichtebestimmung zirka eine Verdreifachung der bisher zulässigen aGF von 2'500 m² zulässig wäre. Das Shopping-Center, welches zusammen mit dem Hochhaus eine architektonische Einheit bilde, würde beeinträchtigt. Eine gleiche ÜZ für die Grundstücke 3585 und 3470 dränge sich nicht auf.

Es trifft zwar zu, dass durch die vorgesehene Dichtebestimmung (ÜZ 0.15, 21 m Fassadenhöhe) auf dem unüberbauten Teil des Grundstücks 3470 gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan G 299 Schönbühlhügel umgerechnet zirka die dreifache aGF realisiert werden kann. Dazu ist festzustellen, dass in der neuen BZO keine Ausnutzungsziffer definiert wurde. Neu wurde die Überbauungsziffer als einheitliches Dichtemass gewählt. Dabei wurde für das Grundstück 3470 mit 0.15 die tiefste ÜZ aller Wohn- und Arbeitszonen auf dem ganzen Stadtgebiet definiert (Ausnahme Oberrebstock). Eine tiefere ÜZ macht keinen Sinn, zumal es einem erklärten Ziel der BZO-Revision entspricht, innerhalb der bestehenden Bauzonen zu verdichten. Alle anderen Wohn- und Arbeitszonen weisen eine ÜZ von mindestens 0.2 auf. Zudem untersteht das Grundstück der Gestaltungsplanpflicht. Dadurch wird erreicht, dass eine qualitativ gute Überbauung entstehen wird. Eine Konkurrenzierung des Shopping-Centers bzw. des Hochhauses wird nicht entstehen. Ein sechsgeschossiges Gebäude mit einer relativ kleinen Grundfläche lässt sich jedenfalls auf dem heutigen Parkplatz rechtfertigen.

Zu Antrag 7

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 3 bis 7 sind abzuweisen.
- Antrag 2 ist infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

Einsprache E 216, Archicultura, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, Postfach 3607, 6002 Luzern

Antrag 1

Auf die Revision der Bau- und Zonenordnung sei vollumfänglich zu verzichten.

Antrag 2

Eventuell sei in Art. 26 BZR die Fassadenhöhe wie bisher auf 20 m festzulegen, mit einer maximalen Firsthöhe von 26 m.

Antrag 3

Eventuell sei Art. 27 BZR betreffend die Hochhäuser zu streichen.

Antrag 4

Eventuell sei Art. 48 BZR betreffend Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts bezüglich Änderung des Zonenplanes 1994 (inkl. Änderungen), das BZR 1994 (inkl. Änderungen) und insbesondere die Bebauungspläne (inkl. Änderungen) zu streichen.

Antrag 5

Eventuell sei auf Aufzonungen von bereits bebauten Bereichen, Quartieren, z. B. durch höhere Überbauungsziffer, Gebäudelänge, Vollgeschosse oder Fassadenhöhe, generell zu verzichten.

Antrag 6

Eventuell seien im Anhang alle mit 21 m bezeichneten Firsthöhen (recte: Fassadenhöhen) auf 20 m zu reduzieren.

Antrag 7

Eventuell sei auf die vorgesehenen Hochhauszonen, u. a. die Nrn. 49, 50, 502 TO zu verzichten. Diese Bereiche seien auf eine maximale Fassadenhöhe gemäss den angrenzenden Zonen bzw. auf max. 20 m mit einer Firsthöhe von 26 m zu beschränken.

Antrag 8

Eventuell sei der Segelbootshafen gemäss Verwaltungsgerichtsurteil in der heutigen Grösse zu belassen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin hat auf eine Einspracheverhandlung verzichtet. Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprache verwiesen.

Zu den Anträgen 1 und 4

Die Einsprecherin begründet den Antrag nicht substantiiert. 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. Die BZO von 1994 hat sich grundsätzlich bewährt. Von Gesetzes wegen müssen die Bau- und Zonenordnungen alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Im Vorprüfungs-

bericht hat der Kanton Luzern die Änderungen als sinnvoll erachtet. Die bisherigen Bebauungspläne, die in der Stadt Luzern die Funktion von Zonenplänen hatten, werden durch die Teilzonenpläne ersetzt.

Zu den Anträgen 2, 3 und 7

Die Einsprecherin begründet den Antrag nicht substantiiert. Hochhäuser sind eine Form der Verdichtung, welche raumplanerisch erwünscht ist. Dass sich Hochhäuser generell nicht eingliedern können, trifft nicht zu. Ausgehend vom regionalen Hochhauskonzept wurden in der neuen Bau- und Zonenordnung drei Standorte für den Bau von zusätzlichen Hochhäusern festgelegt. Dabei wurde aufgrund lokaler Studien die möglichen Fassadenhöhen der Hochhäuser differenziert festgelegt. In der Innenstadt soll mit den beiden Hochhäusern am Pilatus- und am Bundesplatz eine massvolle Akzentuierung der beiden Plätze ermöglicht werden. Im Steghof am Ende des Gleisfeldes und im Zentrum eines Schlüsselareals mit grösseren Entwicklungsreserven soll jedoch eine stärkere städtebauliche Akzentuierung ermöglicht werden. Im Rahmen des dritten Mitwirkungsverfahrens wurde für die Seeburg ein weiterer Hochhausstandort beantragt. Damit soll die Voraussetzung für die Erhaltung des Hotelbetriebes und des Jesuitenhofs sichergestellt werden. Gestützt auf ein neutrales betriebswirtschaftliches Gutachten und auf ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege vom 8. März 2012 wurde dieser Hochhausstandort ebenfalls in die neue Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Zu Antrag 5

Die Einsprecherin begründet den Antrag nicht substantiiert. Der Stadtteil Luzern weist ohne nennenswerte Erweiterung der Bauzonen eine massvolle Kapazitätserhöhung an Einwohnern und Arbeitsplätzen aus. Mit Ausnahme von drei neuen Flächen (Salzfass: Wohnen, Steghof: Wohnen und Arbeiten, SBB-Rösslimatt: Arbeiten) bestehen die Kapazitätserhöhungen weitgehend aus inneren Reserven in den rechtskräftigen Bauzonen. Diese Nutzflächenreserven wurden im September 2010 (erster Entwurf BZO) detailliert ermittelt. Das Verdichtungspotenzial bei unternutzten Parzellen, unbebauten Parzellen und Verdichtungsgebieten basiert allerdings auf verschiedenen Annahmen, kann im Einzelfall zu Abweichungen führen und gilt deshalb nicht als Berechnung, sondern als Schätzung. Im Vorprüfungsbericht (BUWD vom 31. Januar 2011) wird dieses Vorgehen als beispielhaft bezeichnet und entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans, bestehende Quartiere zu erneuern und so weit sinnvoll zu verdichten (Koordinationsaufgabe S2-3 / Verdichtung und Erneuerung von Quartieren). Aufgrund der Einsprachebehandlungen wurde in drei Gebieten die Baudichte leicht reduziert (Geschosszahl). In den meisten Fällen wurde entweder die Überbauungsziffer oder die Geschosszahl massvoll erhöht.

Zu Antrag 6

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass eine Fassadenhöhe von 20 m aus energetischen und technischen Gründen bei sechsgeschossigen Bauten nicht ausreicht. Deshalb wurde die Fassadenhöhe auf 21 m leicht erhöht.

Zu Antrag 8

Die Einsprecherin begründet den Antrag nicht substantiiert. Der Grundauftrag für die Festlegung von Zonen im Seegebiet ist durch den Kantonalen Richtplan 2009 gegeben. Auch der Motorbootshafen soll wieder der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt werden. Diese Zone ist weggefallen, weil der Motorbootshafen möglicher Standort für die Halle Modulable war; die Zone wird jetzt aber wieder geschaffen. Grundsätzlich besteht in der Luzerner Bucht überall ein Nebeneinander von Schutz und Nutzung. Der Kantonale Richtplan sagt aus, dass Hafenanlagen konzentriert werden müssen. Das Verfahren für die Sanierung des Hafens dauert bereits zehn Jahre, und das Projekt wurde so weit optimiert, dass zum grössten Teil eine Verdichtung nach innen stattfinden sollte und nur eine geringe Flächenerweiterung geplant war. Das Projekt wurde laufend verbessert. Insbesondere wurde der Eingriff in die Ufer- und Flachwasserzone stark reduziert. Im Zeitpunkt der Auflagen und der Einspracheverhandlungen war zur Erweiterung des Segelbootshafens eine Beschwerde der Bootshafen AG vor Bundesgericht hängig. Diese Beschwerde wurde mit Bundesgerichtsentscheid vom 5. Juli 2012 (BGE 1C_448/2011) abgewiesen. Deshalb ist die Einzonung des Segelbootshafens in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf die Fläche des bestehenden, rechtmässig bewilligten Hafens zu reduzieren und die Naturschutzzone Wartegg-/Tribtschenhornbucht nicht zu erlassen.

Anträge des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 7 sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- Antrag 8 ist im Sinne der Erwägungen gutzuheissen, soweit auf diesen einzutreten ist (vgl. Kapitel 8.3, Abb. 11 und 12).

Einsprachen E 134 und Z 4, Korporation Luzern, Reusssteg 7, 6003 Luzern

Antrag 1

Es sei keine Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Bereich Segelhafen Tribtschenhorn vorzusehen.

Antrag 2

In Art. 22 BZR Uferschutzzone sei festzuhalten, dass das Uferbegehungsrecht zur Ausübung der Fischerei nicht eingeschränkt werde und die Stadt sämtliche Kosten für Schutz- und Pflegemassnahmen trage.

Antrag 3

Es seien keine dem Gewässer überlagerten Schutzzonen in der gesamten Luzerner Bucht vorzusehen. Eventualiter sei Art. 20 BZR bezüglich Naturschutzzone zu ergänzen, dass die Fischerei nicht eingeschränkt werde. Subeventualiter sei mit der Korporation eine Vereinbarung betreffend die Einschränkung der Fischerei- und Enzrechte abzuschliessen. Die Stadt habe sämtliche Kosten für die Schutz- und Pflegemassnahmen zu tragen.

Antrag 4

Es sei auf dem Wald überlagerte Schutzzonen zu verzichten. Eventualiter sei in Art. 20 BZR und in Art. 23 BZR festzuhalten, dass durch Schutzzonen bestehende Nutzungsrechte nicht

eingeschränkt werden. Weiter sei festzuhalten, dass die Stadt für sämtliche Kosten für die Schutz- und Pflegemassnahmen aufzukommen habe. Subeventualiter sei, bevor die Waldgebiete der Korporation Luzern einer Schutzzone zugewiesen werden, mit der Korporation Luzern eine Vereinbarung betreffend die damit verbundenen Einschränkungen ihrer Eigentums- und Nutzungsrechte abzuschliessen.

Antrag 5

Die über das Gebiet des Bürgenberges gelegten Schutzzonen, insbesondere die Landschaftsschutzzone, seien ersatzlos zu streichen. Die Stadt habe sämtliche Kosten für die Schutz- und Pflegemassnahmen zu tragen.

Antrag 6

In Art. 46 BZR betreffend Erhaltung des Baumbestandes sei festzuhalten, dass Waldflächen von der Bestimmung ausgenommen sind.

Antrag 7

Im Bau- und Zonenplan ist keine spezielle Zone für den Segelbootshafen Tribshorn vorzusehen. Erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung inklusive der Einschränkung des Fischereirechtes der Korporation kann für diesen Bereich allenfalls eine entsprechende Zone erlassen werden.

Antrag 8

Im Bau- und Zonenplan ist keine spezielle Zone zwischen dem Segelbootshafen und dem Tribshorn vorzusehen. Erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides zur Schaffung dieser Zone inklusive der Einschränkung des Fischereirechtes der Korporation kann für diesen Bereich allenfalls eine entsprechende Zone erlassen werden.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprachen verwiesen.

Zu den Anträgen 1, 7 und 8

Baudirektor Kurt Bieder ist im Ausstand.

Die Stadt hat sich in den letzten Jahren Überlegungen über die Standorte und die Ausbaumöglichkeiten der Hafenanlagen gemacht. Ein Ersatzstandort für den Segelhafen zu suchen, ist weder ökologisch noch technisch sinnvoll. Zudem ist in der Luzerner Bucht auch keine Möglichkeit für einen alternativen Standort vorhanden. Der Grundauftrag für die Festlegung von Zonen im Seegebiet ist durch den Kantonalen Richtplan 2009 gegeben. Auch der Motorbootshafen soll wieder der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt werden. Diese Zone ist weggefallen, weil der Motorbootshafen möglicher Standort für die Halle Modulare war; die Zone wird jetzt aber wieder geschaffen. Grundsätzlich besteht in der Luzerner Bucht überall ein Nebeneinander von Schutz und Nutzung. Das Verfahren für die Sanierung des Hafens dauert bereits zehn Jahre, und das Projekt wurde so weit optimiert, dass zum grössten Teil eine Verdichtung nach innen stattfinden sollte und nur eine geringe Flächenerweiterung geplant war. Das Projekt wurde laufend verbessert. Insbesondere wurde der Eingriff in die Ufer- und Flachwasserzone stark reduziert. Im Zeitpunkt der Auflagen und

der Einspracheverhandlungen war zur Erweiterung des Segelbootshafens eine Beschwerde der Bootshafen AG vor Bundesgericht hängig. Diese Beschwerde wurde mit Bundesgerichtsentscheid vom 5. Juli 2012 (BGE 1C_448/2011) abgewiesen. Deshalb ist die Einzonung des Segelbootshafens in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf die Fläche des bestehenden, rechtmässig bewilligten Hafens zu reduzieren und die Naturschutzzone Wartegg-/Tribtschenhornbucht nicht zu erlassen (vgl. Kapitel 8.3, Abb. 11 und 12).

Die Rechtmässigkeit des bestehenden Segelbootshafens ist nicht Gegenstand der BZR-Revision, weshalb im Nutzungsplanverfahren darauf grundsätzlich nicht eingetreten wird. Es ist jedoch festzuhalten, dass der bestehende Segelbootshafen rechtmässig bewilligt ist. Eine all-fällige Entschädigung für die dienstbarkeitslich gesicherten Fischereirechte ist privatrechtlich. Damit wird die Einsprecherin an das Zivilgericht verwiesen.

Zu Antrag 2

Der Zugang zum Ufer wird durch die Uferschutzzone grundsätzlich nicht beschränkt. Ausnahmen gibt es dort, wo bereits heute der Zugang durch übergeordnete gesetzliche Regelungen eingeschränkt ist. Dazu zählen beispielsweise Schilfbestände, die nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) geschützt sind und nicht zerstört werden dürfen. Im Weiteren sind die Vorschriften der Jagd- und Fischereigesetzgebung zu beachten, nach denen das Brutgeschäft nicht gestört werden darf. Bei wasserständigem Schilf ist das Betreten oder Befahren in der Regel nicht möglich, ohne das Schilf zu zerstören. Bei landseitigem Schilf ist das Begehen in der Regel im Rahmen von Pflegearbeiten möglich. Ziel der Uferschutzzone ist es nicht, das Betreten zu verbieten, sondern die Ufer vor Bauten und Anlagen freizuhalten und eine Grundlage für ökologische, landschaftliche und gestalterische Aufwertungen des Ufers zu schaffen. Die Fischerei- und Enzrechte werden durch die Uferschutz-zonen nicht eingeschränkt. Über die Schutz- und Pflegemassnahmen wird eine separate Vereinbarung abgeschlossen.

Zu Antrag 3

Bei der Behandlung der Naturschutzzone Wartegg-/Tribtschenhornbucht ist Baudirektor Kurt Bieder im Ausstand.

Die Gemeinden haben gemäss dem Kantonalen Richtplan 2009 (Aufgabe L2-4) den Auftrag, im Rahmen der Nutzungsplanung im Seeuferbereich einen Interessenausgleich zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen vorzunehmen. Dieser behördenverbindliche Auftrag wird über die Ausscheidung von Bauzonen (Motorbootshafen Alpenquai und Segelbootshafen Tribtschenhorn) und von Naturschutz-zonen wahrgenommen. Die Stadt erlässt nach dem Wegfall der Naturschutzzone Tribtschenhorn noch zwei Naturschutz-zonen auf Seegebiet:

- Trottlibucht
- Brutinsel Alpenquai

Bei der Brutinsel Alpenquai besteht bereits heute eine Naturschutzzone. Diese wird seeseitig um eine Pufferzone erweitert. Gemäss der Verordnung der Korporation Luzern für den Betrieb der Fischenze ist die Fischerei im Bereich der Brutinsel Tribtschen verboten. Vom Ufer aus ist die Fischerei nicht verboten.

Die Naturschutzzone Trottlibucht wird neu erlassen. Für alle Naturschutzzonen ist ein Entwurf einer Schutzverordnung erstellt worden. Die Trottlibucht ist für die überwinternden und rastenden Wasservögel sehr bedeutend. Aufgrund der grossen Zahl der überwinternden Kolbenenten erfüllt die Luzerner Bucht mittlerweile die Kriterien für ein Gebiet von internationaler Bedeutung. Die Stadt Luzern hat deshalb geprüft, wie dieser Raum während des Winterhalbjahres möglichst störungsfrei gehalten werden kann. Weitere Ziele der Schutzzone sind die Freihaltung des Bereichs von Bauten und Anlagen und die Förderung des Schilfs.

Der Regierungsrat hat die gesamte Luzerner Bucht als Naturobjekt von regionaler Bedeutung ausgeschieden. Gründe für die Ausscheidung sind die Bedeutung der Bucht als Überwinterungsgebiet für Wasservögel und die grossflächigen Makrophytenbestände der Flachwasserzone. Der Auftrag, Schutzzone im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen bzw. auszuschneiden, ergibt sich aus dem Kantonalen Richtplan. In den letzten Jahren überwinternten in der Regel zwischen 10 und 25 Prozent des gesamteuropäischen Bestandes der Kolbenenten in der Luzerner Bucht. Die Kolbenente ist gemäss der Roten Liste Schweiz potenziell gefährdet. Die Trottlibucht ist sehr wertvoll und zudem ein kleiner Teil der gesamten Seebucht. Es wird versucht, die Zielkonflikte zwischen Naturschutz, Fischerei, Freizeitaktivitäten und Schifffahrt so gut wie möglich aufzulösen.

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Abteilung Natur, Jagd und Fischerei, hat die dem See überlagerten Schutzzone grundsätzlich für sinnvoll und notwendig erachtet. Das Zulassen der Angelfischerei vom Ufer aus wird als verträglich mit den Schutzziele beurteilt und soll deshalb weiterhin ganzjährig möglich sein. Die Sperrzeit wird für den Zeitraum 1. November bis 15. März festgelegt. Am Perimeter der Schutzzone wird mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung im Bereich Verkehrshaussteg festgehalten. Die SGV hat bestätigt, dass die in dieser Form angepasste Schutzzone Trottlibucht die Kursschifffahrt nicht tangiert und sie damit einverstanden ist.

Der Kanton und die Stadt werden gemeinsam einen Bericht über die Naturschutzzone Trottlibucht und Alpenquai verfassen. Darin werden die Abgrenzungen der Zone, die Schutzziele, die Schutzmassnahmen, Varianten für die Markierung und Vorschläge für den Ausgleich der Beeinträchtigung des Fischereirechtes abgehandelt. Ziel ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten. Diese soll vor der regierungsrätlichen Genehmigung der BZO-Revision vorliegen.

Zu Antrag 4

Das Waldgesetz regelt die Frage von Naturschutz im Wald nicht. Im kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz wird festgelegt, welche Objekte grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen sind, ferner dass die Gemeinden ein Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung zu erarbeiten und nachzuführen haben und dass sie für die betreffenden Objekte die erforderlichen Schutzmassnahmen zu ergreifen haben. Zudem haben die Gemeinden die Schutzmassnahmen nach Möglichkeit im Rahmen der Ortsplanung zu treffen. Einige Gemeinden haben bereits den Wald überlagernde Naturschutzzone erlassen. Zudem hat auch der Kanton im Rahmen der Schutzverordnung Rotsee solche Zone ausgeschieden. Die Naturschutzzone werden hauptsächlich in Gebieten ausgeschieden, in denen bereits heute Pflege- und Unterhaltmassnahmen stark auf ökologische Aspekte ausgerichtet sind.

Bereits in der Vergangenheit fand hier bei der Durchführung der Massnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtforstamt und Umweltschutzstelle statt. Diese Massnahmen sollen längerfristig gesichert werden. Die Naturschutzzonen betreffen mehrheitlich Waldränder und heckenartige Wälder. Grosse, zusammenhängende Waldflächen werden, mit einer Ausnahme, nicht geschützt. Über die Ausscheidung der Naturschutzzone erfolgt der Flächenschutz. Die konkreten Massnahmen werden mit nachgeordneten Schutzinstrumenten, z. B. Schutzverordnung oder Pflegevereinbarung, festgelegt.

In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung waren die geologischen Schutzobjekte, worunter auch flächenhafte Objekte wie die Schichtstufenlandschaften im Gütsch- und Büttenenwald fielen, mittels Naturschutzzonen geschützt. Es war verboten, diese Objekte zu zerstören oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen. Neu werden diese Objekte über die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone geschützt. Die Flächen der Landschaftsschutzzonen werden teilweise angepasst. Im Gebiet des Gütsch- und des Seeburgwaldes ist die Landschaftsschutzzone auf den Bereich der heute rechtskräftigen geologischen Schutzobjekte reduziert.

Zu Antrag 5

Der Bürgenstock liegt gemäss dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Schutzobjekt Nr. 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi. Aus diesem Grund liegt der Bürgenstock gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Landschaftsschutzzone. Diese Zone wurde mit gleicher Regelung übernommen und betrifft die Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie den Erhalt von natürlichen Lebensräumen. Es besteht eine Vereinbarung betreffend das Naturwaldreservat mit dem Kanton.

Zu Antrag 6

Der Baumschutzartikel hatte bisher keine Gültigkeit für Wald. Dies ist auch nicht vorgesehen. Art. 46 BZR wird insofern ergänzt, dass dieser Artikel für den Wald nicht gilt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 7 sind im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Mit den privatrechtlichen Ansprüchen auf Entschädigung für die Fischereirechte wird die Korporation an den Zivilrichter verwiesen.
- Antrag 3 ist bezüglich der Fläche der Naturschutzzone Trotlibucht teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Mit den privatrechtlichen Ansprüchen auf Entschädigung für die Fischereirechte wird die Korporation an den Zivilrichter verwiesen.
- Antrag 4 ist bezüglich der Fläche der Landschaftsschutzzonen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.
- Die Anträge 6 und 8 sind gutzuheissen.
- Die Anträge 2 und 5 sind abzuweisen.

Einsprache E 175

- 1. Heinz Röthlin, p.a. Alfides AG, Blumenhalde 5, 6010 Kriens**
- 2. Beat Röthlin, Sentimattstrasse 10, 6003 Luzern**
- 3. Claudia Röthlin, Etterlinstrasse 8, 6004 Luzern**

Antrag 1

Art. 14 BZR sei im Sinne der Planungsflexibilität der Nutzungen neu und flexibler zu formulieren und anzupassen.

Antrag 2

Art. 7 Abs. 2 BZR, wonach Autoabstellplätze in Erdgeschossen der Wohn- und Arbeitszone nicht zulässig sind, sei ersatzlos zu streichen.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprache verwiesen.

Zu Antrag 1

Gestützt auf diese und weitere ähnlich lautende Einsprachen hat der Stadtrat die ganze Thematik des Wohn- und Dienstleistungsanteils nochmals überprüft. Er kam dabei zum Schluss, dass Art. 14 Abs. 5 BZR anzupassen ist. Er lautet neu wie folgt:

„In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit vier oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sechs Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.“ Mit dieser neuen Vorschrift wird den Einsprechern teilweise entgegengekommen. Der Arbeitsanteil in der Wohn- und Arbeitszone wird für Bauten mit vier und mehr Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss reduziert. Die neue Regelung bringt eine flexible Handhabung. Das Schaffen von Arbeitsraum ist ein wichtiges Anliegen in der Innenstadt. Dadurch wird dokumentiert, dass eben beide Nutzungsarten gefördert bzw. zugelassen werden sollen. Letztlich geniessen sämtliche Bauten, auch was die Nutzung betrifft, Besitzstandsgarantie. Erst im Falle eines Neubaus oder eines neubauähnlichen Umbaus käme Art. 14 Abs. 5 BZR zum Tragen. Dabei ist zu beachten, dass gemäss Art. 14 Abs. 8 lit. c BZR Ausnahmen möglich sind. Der Stadtrat kann, wenn kein Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen vorhanden ist, eine Ausnahme erteilen. Also auch im Fall von Arbeitsflächen.

Zu Antrag 2

Wohn- und Arbeitszonen sind in den Zentrumsanlagen. Aus Gründen des Ortsbildes sind Autoabstellplätze in Erdgeschossen der Wohn- und Arbeitszone bzw. in Zentrumsanlagen störend und daher nicht zulässig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Antrag 1 ist teilweise gutzuheissen, im Übrigen abzuweisen.
- Antrag 2 ist abzuweisen.

Einsprache E 40, Marlis Gander Bircher und Alfred Bircher, Cécile-Lauber-Gasse 6, 6005 Luzern, und 111 Mitunterzeichner (in Einsprecherliste mit Namen und Adresse aufgeführt), vertreten durch Marlis Gander Bircher und Alfred Bircher

Antrag 1

Der Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof vom 23. März 2000 ist nicht aufzuheben.

Antrag 2

Die Strassenriegel an der Landenbergstrasse und Bürgenstrasse sind beizubehalten und verbindlich zu sichern.

Antrag 3

Die Attikageschosse bei den viergeschossigen Baubereichen der Wohnzone Nr. 183 sind zu streichen.

Antrag 4

Die Attikageschosse bei den sechsgeschossigen Baubereichen der Wohn- und Arbeitszone Nr. 55 sind zu streichen.

Antrag 5

Der Baubereich bei der Theaterwerkstatt (Grundstück 1444/3771) ist gemäss Planbeilage abzugrenzen. Der restliche Bereich, u. a. die Wiese mit Spielplatz, ist als Grünzone zu bezeichnen und von Bauten freizuhalten.

Antrag 6

Der Artikel 12 BZR ist wie folgt zu ergänzen: Mit dem Gestaltungsplan darf von dieser Geschosszahl nicht abgewichen werden (Art. 12 Abs. 2).

Antrag 7

Der Artikel 12 BZR ist wie folgt zu ergänzen: Die Attikageschosse samt allfälliger Dachvorsprünge sind von allen Baulinien mindestens 2 m zurückzusetzen (Art. 12 Abs. 3).

Antrag 8

Der Artikel 12 BZR ist wie folgt zu ergänzen: Die Höfe sind zu begrünen (Art. 12 Abs. 5).

Antrag 9

Der Artikel 12 BZR ist wie folgt zu ergänzen: In der gradlinigen Fortsetzung der Cécile-Lauber-Gasse zur Tribschenstrasse ist ein öffentlich begehbarer Durchgang freizuhalten.

Erwägungen des Stadtrates

Zu den Anträgen 1, 2, 4, 6, 7, 8 und 9

Gestützt auf die Einspracheverhandlung wurden sowohl im Zonenplan wie im Bau- und Zonenreglement Anpassungen vorgenommen. Daraufhin zogen die Einsprecher die Anträge 1, 2, 4, 6, 7, 8 und 9 zurück. Somit ist über die Anträge 3 und 5 zu entscheiden.

Zu Antrag 3

Die Einsprecher begründen den Antrag damit, dass das Verwaltungsgericht die Praxis der Stadt, auf den viergeschossigen Querbauten Attikageschosse zu bewilligen, untersagt habe, da dies nicht den Bestimmungen des B 132 Tribschen/Bahnhof entspreche. Eine Nachverdichtung der bereits dichtbebauten Tribschenstadt sei fehl am Platz. Zudem würde die Wohnung der Einsprecher betreffend Belichtung und Ausblick an Wohnqualität verlieren.

Es trifft zu, dass das Verwaltungsgericht in einem Fall das Attikageschoss auf einem viergeschossigen Querbau untersagt hat. Nachdem jedoch bereits auf allen anderen viergeschossigen Gebäuden der Tribschenstadt Attikageschosse bewilligt bzw. realisiert wurden, soll nun mit dem neuen Zonenplan diese Bewilligungspraxis übernommen werden. Dadurch entsteht eine, im Sinne der Tribschenstadt, einheitliche Bebauung auch auf den viergeschossigen Bauten. Diese Attikageschosse, zumal sie nur 1/5 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen dürfen, sind städtebaulich verträglich und auch richtig. Von einer Entwertung der Wohnung, wie sie die Einsprecher geltend machen, kann vorliegend keine Rede sein. Dies vor allem auch daher, weil Aussicht kein schützenswertes Gut darstellt. Im Falle eines Neubaus der Theaterwerkstatt wird auf die Belichtung bzw. die Wohnhygiene im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Rücksicht zu nehmen sein.

Zu Antrag 5

Begründet wird der Antrag u. a. damit, dass es nicht nachvollziehbar sei, weshalb der bestehende Freiraum nicht planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Freiraum hinter der Theaterwerkstatt habe sich zu einem beliebten Treffpunkt und Aufenthaltsbereich entwickelt. Im Zonenplan sei jedoch ein Baubereich ausgeschieden, welcher theoretisch flächendeckend überbaut werden könnte, was in keiner Weise dem ursprünglichen Wettbewerbsresultat entspreche.

In der Verhandlung mit den Einsprechern hat sich gezeigt, dass das Anliegen gemäss Antrag grundsätzlich nachvollziehbar ist. Die angestrebte Lösung, im Teilgebiet der Theaterwerkstatt und der Spielwiese eine Bebauung und Aussenraumplanung auf die Wettbewerbsidee von 1998 abzustützen, ist jedoch aus rechtlicher Sicht problematisch bzw. für einen parzellenscharfen und grundeigentümergebundenen Nutzungsplan nicht sinnvoll. Der Stadtrat kam daher zum Schluss, dass an der ausgeschiedenen Bauzone im Zonenplan, wie sie im Übrigen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof besteht, festgehalten wird. Dies nicht zuletzt darum, weil die Nutzung der Theaterwerkstatt mit einem Baurecht geregelt ist und sich zudem der Kindergarten im bestehenden Einzelhaus mit Umschwung im Besitz der Stadt Luzern befindet. Mit der ausgeschiedenen Bauzone ist für eine zukünftige bauliche Entwicklung mehr Flexibilität vorhanden. Die Stadt wird zudem sowohl als direkt Betroffene als auch als antragstellende Behörde darauf achten, dass die Qualitäten der Tribschenstadt berücksichtigt werden. Dazu gehört insbesondere auch der monierte Freiraum.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1, 2, 4, 6, 7, 8 und 9 sind infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.
- Die Anträge 3 und 5 sind abzuweisen.

Sammeleinsprache E 219, 227 gegen Naturschutzzonen im Gewässer

Die Sammeleinsprache wurde von 169 Einsprechern unterschrieben. 115 Einsprecher haben die Einsprache nach den Einspracheverhandlungen zurückgezogen. 3 Einsprecher haben an ihrer Einsprache ausdrücklich festgehalten. Eine Einsprache ist zu spät erfolgt.

Antrag 1

Von der Errichtung von „Naturschutzzonen dem Gewässer überlagert“ auf dem Seegrundstück 15, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, sei mit Ausnahme des Gebietes um die Brutinsel im Tribtschen abzusehen.

Antrag 2

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprachen verwiesen.

Die Einsprache von Holy Holenstein, Tank Material AG, Gewerbehau Feldmatt, 6032 Emmen/Waldibrücke, ist zu spät erfolgt, weshalb auf diese nicht einzutreten ist.

Die folgenden Einsprecher haben an ihren Einsprachen ausdrücklich festgehalten oder diese nicht zurückgezogen:

- Urs Amberg, Biregghang 6, 6005 Luzern
- Ulrich Ammeter, Kapfweid 19, 6020 Emmenbrücke
- Gertrud Amrein, Hobacherweg 11, 6010 Kriens
- Hanspeter Arnold, St. Wendelin 4, 6343 Holzhäusern
- Joe Bachmann, Eichhofweg 3, 6205 Eich
- Trudy Bachmann, Eichhofweg 3, 6205 Eich
- Philipp Bättig, Werftstrasse 3, 6005 Luzern
- Franco Bernard, Hohenrainstrasse 14, 6280 Hochdorf
- Marcel Bereuter, Vize-Präsident bvvl, fehlende Adresse
- Markus Bucher, Seestrasse 106, 6047 Kastanienbaum
- Roland Bürgisser, Oberhus 3, 6023 Rothenburg
- Arthur Catenazzi, Hürtimattstrasse 44, 6353 Weggis
- Denise Chavanne, Hinder-Neurüti, 6016 Hellbühl
- René Chavanne, Hellbühlstrasse 34, 6102 Malters
- Jacques Chavanne, Hellbühlstrasse 34, 6102 Malters
- Louis Chavanne, Neuweg 15, 6003 Luzern
- Steve Cottier, Säntihof 8, 6014 Luzern
- Liselotte Duss, Klosterhöflirain 11, 6206 Neuenkirch
- Tobias Edelmann, Hellbühlstrasse 30, 6102 Malters
- Erwin Emmenegger, Maiengrün 3, 6206 Neuenkirch
- Alexandra Felder, Kleinbuholz 4, 6012 Obernau
- Klaus Fischer, Rosenberghöhe 9, 6004 Luzern
- Erhard Flentje, Obernauerstrasse 88, 6012 Obernau
- Markus Frei, Stadelstrasse 27, 6048 Horw
- Hans K. Frischknecht, Kantonsstrasse 49, 6353 Weggis

- Walter Fuchs, Bachmättli 16, 6105 Schachen
- Jürg Glanzmann, Hinder-Neurüti, 6016 Hellbühl
- Maru Guil, Moosgasse 1, 6033 Buchrain
- José Guil, Moosgasse 1, 6033 Buchrain
- Georg Hoch, Meiersmattstrasse 19d, 6043 Adligenswil
- Beda Huber, Kirchenfeldstrasse 39, 5630 Muri
- Toni Hügi, Stämpfelberg 10, 6244 Nebikon
- Bruno Jost, Unterlachenstrasse 13, 6005 Luzern
- Beatrice Keller, Stationsstrasse 6a, 6023 Rothenburg
- Melanie Krummenacher, Bachmättli 5, 6105 Schachen
- Alex Lipp, Sonnebergli 10, 6017 Ruswil
- Rolf Loosli, Hobacherweg 11, 6010 Kriens
- David Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Thomas Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Ernst Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Marianne Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Eugen Notter, Haselweg 1, 5610 Wohlen
- Rolf Rentsch, Dormenstrasse 13, 6048 Horw
- Max Schmid, Alpenquai 13, 6005 Luzern
- Roger Schmid, Haslirain 11, 6005 St. Niklausen
- Peter Schmidlin, Haldenstrasse 50a, 8904 Aesch
- Manuel Schneider, Museggstrasse 35, 6004 Luzern
- Rita Theiler, Sandeggstrasse 7, 6015 Reussbühl
- Marco Weingartner, im Zentrum 11c, 6043 Adligenswil
- Damian Winzeler, Kernenweg 17, 6052 Hergiswil
- Walter Würsch, Hotel Engel, 6376 Emmetten
- Ruedi Zimmermann, Schönbühlring 6, 6005 Luzern
- Hans Zimmermann, Kleinhüningerstrasse 193, 4057 Basel

Folgende Einsprecher haben keinen Bootsstandplatz in Luzern bzw. haben diesen nicht nachgewiesen, weshalb sie nicht mehr als die Allgemeinheit betroffen und somit zur Einsprache nicht legitimiert sind:

- Urs Amberg, Biregghang 6, 6005 Luzern
- Ulrich Ammeter, Kapfweid 19, 6020 Emmenbrücke
- Gertrud Amrein, Hobacherweg 11, 6010 Kriens
- Hanspeter Arnold, St. Wendelin 4, 6343 Holzhäusern
- Joe Bachmann, Eichhofweg 3, 6205 Eich
- Trudy Bachmann, Eichhofweg 3, 6205 Eich
- Philipp Bättig, Werftstrasse 3, 6005 Luzern
- Marcel Bereuter, Vize-Präsident bvvl, fehlende Adresse
- Franco Bernard, Hohenrainstrasse 14, 6280 Hochdorf
- Markus Bucher, Seestrasse 106, 6047 Kastanienbaum
- Roland Bürgisser, Oberhus 3, 6023 Rothenburg
- Arthur Catenazzi, Hürtimattstrasse 44, 6353 Weggis
- Denise Chavanne, Hinder-Neurüti, 6016 Hellbühl
- Jacques Chavanne, Hellbühlstrasse 34, 6102 Malters

- Louis Chavanne, Neuweg 15, 6003 Luzern
- Liselotte Duss, Klosterhöflirain 11, 6206 Neuenkirch
- Tobias Edelmann, Hellbühlstrasse 30, 6102 Malters
- Erwin Emmenegger, Maiengrün 3, 6206 Neuenkirch
- Alexandra Felder, Kleinbuholz 4, 6012 Obernau
- Klaus Fischer, Rosenberghöhe 9, 6004 Luzern
- Markus Frei, Stadelstrasse 27, 6048 Horw
- Hans K. Frischknecht, Kantonsstrasse 49, 6353 Weggis
- Jürg Glanzmann, Hinder-Neurüti, 6016 Hellbühl
- Georg Hoch, Meiersmattstrasse 19d, 6043 Adligenswil
- Beda Huber, Kirchenfeldstrasse 39, 5630 Muri
- Beatrice Keller, Stationsstrasse 6a, 6023 Rothenburg
- Melanie Krummenacher, Bachmättli 5, 6105 Schachen
- Alex Lipp, Sonnebergli 10, 6017 Ruswil
- Rolf Loosli, Hobacherweg 11, 6010 Kriens
- David Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Thomas Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Ernst Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Marianne Möckli, Deckerhübel 9, 5213 Villnachern
- Rolf Rentsch, Dormenstrasse 13, 6048 Horw
- Walter Würsch, Hotel Engel, 6376 Emmetten
- Hans Zimmermann, Kleinhünigerstrasse 193, 4057 Basel

Auf diese Einsprachen wird nicht eingetreten.

Alle Einsprecher wurden zur Einspracheverhandlung vom 16. Januar 2012 eingeladen. An der Einspracheverhandlung vom 16. Januar 2012 waren die Sammeleinsprecher vertreten durch Jürg Hammer, Wassersportclub Vierwaldstättersee, Wolfgang Arnold, Bootsverein Vierwaldstättersee, Hugo Scherer, Bootsverband Zentralschweiz, Ernst Möckli, FSM Fédération Suisse Motonautique; an der Einspracheverhandlung vom 8. März 2012 durch Wolfgang Arnold, Bootsverein Vierwaldstättersee, Hugo Scherer, Bootsverband Zentralschweiz, Ernst Möckli, FSM Fédération Suisse Motonautique, und Marcel Johann, Segelclub Tribshorn.

Zu Antrag 1

Die Rechtsgrundlage für die Schaffung der Naturschutzzonen auf dem See ist der Kantonale Richtplan 2009. Darin ist folgende Aufgabe enthalten: Mit dem Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee vom August 1992 (ergänzt 1995) wurde eine umfassende Grundlage für die Beurteilung von Bauten und Anlagen im und am Vierwaldstättersee geschaffen. Zur Erhaltung der einzigartigen Uferlandschaft haben die Seeanliegergemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung im Seeuferbereich Schutz- und Nutzungsvorschriften im Sinne des Konzeptes vorzusehen. Dabei können Zonen auf dem Seegrundstück festgelegt werden (Naturschutzzonen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen). Wasserplätze für den privaten Bootsverkehr sind möglichst in zentralen Anlagen, welche mit entsprechender Infrastruktur ausgerüstet sind, zusammenzufassen. Die bedeutendsten Uferabschnitte im Vierwaldstättersee sind die Flachwasserbereiche und die Überwinterungsgebiete für Wasservögel. Die wichtigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen sollen weitgehend erhalten bleiben.

Der Kantonale Richtplan ist behördenverbindlich, und die Gemeinden müssen die darin enthaltenen Aufgaben umsetzen. Für die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern (BZO) diente das Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee von 1992 sowie ein konkretisierendes Gutachten von 2009 als Grundlage. Der Schutz der Flachwasserzonen und der Überwinterungsgebiete der Wasservögel in der Luzerner Seebucht ist sehr wichtig. Es handelt sich um ein Rast- und Überwinterungsgebiet, das die Kriterien für ein Gebiet von internationaler Bedeutung erfüllt, insbesondere wegen der Kolbenente. Deren Nahrungsquelle im Winter ist die Armleuchteralge. Diese kommt vor allem in naturnahen Flachwasserbereichen vor. Gemäss den im Auftrag der Vogelwarte Sempach jährlich durchgeführten Wasservogelzählungen überwinterten in den letzten Jahren 10 bis 25 Prozent des europäischen Bestandes der Kolbenente in der Luzerner Bucht.

Die Schutzziele in der Naturschutzzone Trottlibucht sind:

- Schutz überwinternder und rastender Wasservögel vor Störungen,
- Schutz, Förderung und Wiederherstellung naturnaher Ufervegetation.

Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Schifffahrt auszuschliessen, wurde die Naturschutzzone in der zweiten Auflage näher ans Ufer bis zur Mitte des Verkehrshaussteges verschoben.

In der Trottlibucht sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Verbot sämtlicher Erholungs- und Sportaktivitäten im Zeitraum zwischen 1. November und 15. März. Im Sommerhalbjahr werden keine Einschränkungen verfügt,
- Markierung der wasserseitigen Begrenzung der Schutzzone (soweit Bedarf),
- Verbot des Befahrens von Gebieten mit Ufervegetation (v. a. Schilfröhricht),
- Verbot der Erstellung von Bauten und Anlagen.

Im Zeitpunkt der Einspracheverhandlung war betreffend die Erweiterung des Segelbootshafens eine Beschwerde beim Bundesgericht hängig. Das Bundesgericht hat mit Entscheid vom 5. Juli 2012 (BGE 1C_448/2011) die Beschwerde abgewiesen. Aus diesem Grund ist die Naturschutzzone Wartegg-/Tribtschenhornbucht nicht zu erlassen. Dadurch entfällt die Behandlung dieser Anträge (vgl. Anträge in Kapitel 8.3).

Zu Antrag 2

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Antrag 1 ist teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen, soweit auf die Einsprachen einzutreten ist.
- Antrag 2 ist abzuweisen, soweit auf die Einsprachen einzutreten ist.

Einsprache E 122

- 1. Dr. Martin Hitz, Leumattstrasse 27, 6006 Luzern**
 - 2. Dr. Gregor Schwegler und Manuela Schwegler-Koller, Leumattstrasse 33, 6006 Luzern**
 - 3. Adolf Brun, Leumattstrasse 34, 6006 Luzern**
 - 4. Christine Achermann, Leumattstrasse 32, 6006 Luzern**
- Alle vertreten durch RA Dr. Hans Müller, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern**

Antrag 1

Es sei in der Wohnzone (WO) Ordnungsnummer 115 eine ÜZ von 0.25 festzusetzen.

Antrag 2

Es sei für die Wohnzone (WO) Ordnungsnummer 115 die Dreigeschossigkeit (drei Vollgeschosse) festzulegen.

Antrag 3

Es sei im Bau- und Zonenreglement zu regeln, dass privatrechtliche Baubeschränkungen, welche vor mehr als 50 Jahren als Grunddienstbarkeiten begründet wurden und allgemeine Bauvorschriften für mehrere Grundstücke bzw. Quartiere enthalten, mit dem Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements aufgehoben werden.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge 1 und 2 im Wesentlichen damit, dass bestehende Bauzonen verdichtet werden sollen. Es werde für den Mittelstand immer schwieriger, in Ein- und Zweifamilienhausquartieren in städtischem Gebiet Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu finden. Die geplante Überbauungsziffer von 0.15 und die vorgesehene Zweigeschossigkeit seien zu tief. Der haushälterische Umgang mit dem Boden sei ein verfassungsmässiger Auftrag, welcher vorliegend nicht erfüllt werde. Zur Begründung von Antrag 3 wird angeführt, dass die aus den Dreissigerjahren stammenden Servitute, ausdrücklich als Villenservitute bezeichnet, nicht mehr zeitgemäss seien. Diese Baubeschränkungen würden eine dem öffentlichen Interesse und den heutigen Bedürfnissen entsprechende Überbauung eines Gebietes verhindern.

Zu den Anträgen 1 und 2

Aus dem Bellerivequartier erfolgten noch weitere Einsprachen von verschiedenen Grundeigentümern. Diese Einsprecher wehren sich grundsätzlich gegen eine Erhöhung der heute rechtskräftigen zweigeschossigen Bauweise in ihrem Quartier. Hingegen können sie sich eine Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.15 auf 0.2 vorstellen. Dadurch wäre ebenfalls ein Verdichtungspotenzial im Bellerivequartier möglich; dies auch unter Wahrung der in diesem Quartier prägnanten grossen Grünflächen. Auch wenn sich die Parzellenstruktur oberhalb der Schlösslihalde anders präsentiert als im unteren Teil des Bellerivequartiers, macht es Sinn, das ganze Gebiet der gleichen Zone zuzuweisen. Die Grundstücke der Einsprecher weisen heute eine ÜZ zwischen 0.13 und 0.16 auf. Somit ist mit einer ÜZ von 0.2 ein gewisses Verdichtungspotenzial möglich. Die geforderte ÜZ von 0.25 erscheint jedoch kaum mehr quartierverträglich. Im Weiteren werden dreigeschossige Gebäude, wie bereits erwähnt, von der Mehrheit der Einsprecher im unteren Teil des Bellerivequartiers abgelehnt. Aus städtebaulicher Sicht kann eine Verdichtung des Quartiers auch über die Erhöhung der

ÜZ erfolgen. Gleichzeitig jedoch die Dreigeschossigkeit zuzulassen, würde den Quartiercharakter zu stark tangieren. Der Stadtrat kam denn auch in einer Gesamtabwägung zum Schluss, dass dem Anliegen der Mehrheit der Einsprecher, nämlich die Festlegung einer ÜZ von 0.2, entsprochen werden kann. In der zweiten Auflage wurde denn auch diese Variante übernommen. Es wurde die Dichtenummer 134 festgelegt (ÜZ 0.2, zwei Vollgeschosse, 20 m Gebäudelänge, offene Bauweise).

Zu Antrag 3

Bei der BZO-Revision handelt es sich um ein öffentlich-rechtliches Vorhaben. Demgegenüber handelt es sich bei den aus den Dreissigerjahren stammenden Servituten, wie die Einsprecher selbst feststellen, um privatrechtliche Baubeschränkungen. Eine allgemeine Klausel im BZR ist daher nicht möglich. Es handelt sich um unterschiedliche Verfahren, die nicht mit der BZO-Revision verknüpft werden können.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.
- Auf Antrag 3 ist nicht einzutreten.

Einsprache E 214, Innerschweizer Heimatschutz IHS, Murbacherstrasse 25, 6003 Luzern

Antrag 1

Die revidierte BZO soll in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden.

Antrag 2

Die BZO soll mit den Anträgen und Begründungen des IHS ergänzt werden.

Antrag 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Erwägungen des Stadtrates

Mit Schreiben vom 15. Mai 2012 zog der Einsprecher, gestützt auf die Einspracheverhandlung und das Einspracheprotokoll, mehrere Einsprachepunkte zurück. Im Folgenden wird zu denjenigen Einsprachepunkten, welche bestehen bleiben, Stellung genommen.

Zu den Anträgen 1 und 2

Der Einsprecher stellt zu verschiedensten Artikeln des BZR Anträge. Zudem äussert er sich zu weiteren Themen wie zum Gewerbegebäude an der Tribschenstrasse, zum Freiraumkonzept, zum Stadtmodell sowie zur Langsamverkehrsverbindung Steghof–Fruttstrasse. Begründet werden die einzelnen Anträge primär mit Bedenken betreffend die bauliche Qualität auf dem Stadtgebiet bzw. diesbezügliche Verfahrensfragen. Im Folgenden wird zu den einzelnen „Unteranträgen“ Stellung bezogen.

Zu Artikel 8 wird beantragt, dass nur gestützt auf ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gebaut werden dürfe. Gemäss Art. 8 wird festgelegt, dass der Stadtrat das zulässige Dichtemass unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der öffentlichen Interessen

festlegt. Wenn es angezeigt ist, dass die Festlegung einer qualitätsvollen Dichte nur durch ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren möglich erscheint, wird ein solches durchgeführt. Dies wird jedoch nicht in jedem Falle notwendig sein.

Zu Artikel 9 wird beantragt, dass ein Ersatzbau nicht nur eine zonenkonforme Nutzung, sondern auch eine hohe Qualität aufzuweisen habe. Diesbezüglich wird auf Art. 1 BZR verwiesen, welcher das qualitätsvolle Bauen fordert. Eine Ergänzung in Art. 9 ist nicht notwendig.

Art. 27 Ziff. 5 wird im Sinne des Einsprechers angepasst. In der zweiten Auflage wurde der Text berücksichtigt. Andererseits kann Abs. 1 nicht ergänzt werden, da noch kein Stadtmodell vorliegt.

Dem Antrag auf Unterschutzstellung des Gewerbegebäudes an der Tribschenstrasse kann im Verfahren der BZO-Revision nicht stattgegeben werden. Dazu bedarf es eines anderen Verfahrens. Zudem macht eine kleinteilige Ortsbildschutzzone für ein Einzelobjekt im Zonenplan keinen Sinn. Im Zonenplan sind solche Kleinstzonen nicht vorgesehen.

Die Ausarbeitung eines Freiraumkonzepts ist nicht Sache der BZO-Revision. Ein solches wird im Nachgang zur Revision weiterverfolgt.

Die Forderung des Einsprechers, unverzüglich ein Stadtmodell erstellen zu lassen, wird zur Kenntnis genommen. Ein solches wäre zwar für die BZO-Revision wünschenswert gewesen, konnte bisher aber aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden.

Zur geforderten Langsamverkehrsverbindung Steghof–Fruttstrasse ist festzuhalten, dass diese zwar wichtig ist und auch von der Stadtentwicklung z. B. in der Steghofstudie explizit gefordert wird. Die Verbindung ist weiter im Leitbild zur Entwicklung von Luzern Süd aufgezeigt. Eine Aufnahme in den Zonenplan ist jedoch nicht zweckmässig. Sobald die genaue Streckenführung vorliegt, kann die Umsetzung mittels Gestaltungsplanverfahrens erfolgen.

Zu Antrag 3

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, was vorliegend teilweise der Fall ist, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 2 sind teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- Antrag 3 ist abzuweisen.

Einsprache E 171, Urs Korner-Kreintz, Stauffacherweg 6, 6006 Luzern

Antrag

Art. 1 Abs. 3 BZR, wonach der Stadtrat ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen kann, ist ersatzlos wegzulassen.

Erwägungen des Stadtrates

Zum Antrag

Im Wesentlichen bringt der Einsprecher vor, der Qualitätssicherung diene Art. 1 Abs. 2 BZR. Bei Planungs- und Baueingaben könne der Stadtrat feststellen, ob diese Kriterien erfüllt seien. Ein Konkurrenzverfahren sei unverhältnismässig und teuer.

Art. 1 BZR ist ein wichtiger Teil der BZO-Revision. Dieser hilft mit, die qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. Bei städtebaulichen Fragestellungen von Bedeutung wurden in der Vergangenheit gute Erfahrungen mit qualitätssichernden Konkurrenzverfahren gemacht. Indem überzeugende Lösungen zur allseitigen Akzeptanz geführt haben, entstand auch kein Zeitverlust. Verlangt wird das qualitätssichernde Verfahren nur für Aufgaben, die eine qualifizierte Bearbeitung erfordern. Das Verfahren wird zusammen mit den Gesuchstellern eingeleitet und durchgeführt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 225, Annemarie Scherrer, Salzfasstrasse 20, 6006 Luzern

Antrag

Auf den Hochhausstandort Seeburg sei zu verzichten.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin befürchtet, dass das Hochhaus Seeburg in den Wintermonaten durch die Bäume zu sehen sei und die Sicht auf die Stadt behindere. Deshalb und weil die Einsprecherin auch sonst ein Hochhaus an dieser Stelle unpassend finde, erhebe sie Einsprache.

Durch den topografischen Höhenunterschied und die Waldfläche zwischen dem Salzfass und der Seeburg ist eine direkte Betroffenheit nicht offensichtlich ausgewiesen, zumal Aussicht kein schützenswertes Gut darstellt. Mit dem Hochhaus soll dem Hotel Seeburg ermöglicht werden, den Hotelbetrieb aufrechtzuerhalten. Zudem liegt es im öffentlichen Interesse, dass auch der als schutzwürdig bezeichnete Jesuitenhof erhalten werden kann. Gestützt auf ein neutrales Betriebsgutachten für das Hotel wurde der Nachweis erbracht, dass der Jesuitenhof saniert werden kann. Zudem hat das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege vom 8. März 2012 bestätigt, dass an diesem Standort ein Hochhaus vertretbar ist, allerdings mit einer deutlich reduzierten Höhe sowie unter sichernden Auflagen zur Erhaltung des Jesuitenhofs. Gestützt auf dieses Gutachten wird die maximale Fassadenhöhe auf 40 statt 45 m beschränkt. In der zweiten Auflage wurde denn auch diese Variante übernommen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Einsprache E 3, Max Meier, Oberseeburg 18e, 6006 Luzern

Antrag

Der Einsprecher stellt keinen expliziten Antrag. Er wehrt sich jedoch gegen das geplante Hochhaus des Hotels Seeburg.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet seinen Antrag damit, dass zwar niemand direkt hinter dem Hochhaus wohne, jedoch vom Quartier Oberseeburg mit einigen hundert Bewohnern und Steuerzahlern die Sicht über den See bis über die Bucht von St. Niklausen massiv verdeckt und vermindert werde und dadurch eine Wertverminderung der Liegenschaften entstehe. Das Hochhaus wäre von allen Seiten gesehen ein Schandfleck für die Seeuferlinie.

Zur Legitimation des Einsprechers

Nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG ist zur Erhebung einer Einsprache befugt, wer an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse darlegen kann. Diese Formulierung bringt zum Ausdruck, dass nicht jedermann zur Einsprache legitimiert sein soll, sondern nur, wer eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand hat. Der Einsprecher muss von einer Verfügung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit betroffen sein. Das massgebende Interesse kann nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein.

Der Einsprecher wohnt im Haus Oberseeburg 18a, zirka 360 m Luftlinie vom geplanten Hochhausstandort entfernt. Zwischen seinem Grundstück und dem Hochhaus bestehen viele Grundstücke mit verschiedenen Bauten. Zudem liegt eine Waldrippe, zumindest teilweise, je nach genauem Standort des geplanten Hochhauses, in der Sichtlinie zwischen der Wohnung des Einsprechers und dem Hochhaus. Der Einsprecher hat keine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Hochhausareal. Daran ändert auch sein Hinweis, dass zwar niemand direkt hinter dem Hochhaus wohne, jedoch vom Quartier Oberseeburg mit einigen hundert Bewohnern und Steuerzahlern die Sicht über den See bis über die Bucht von St. Niklausen massiv verdeckt und vermindert werde und dadurch eine Wertverminderung der Liegenschaften entstehe, nichts. Der Einsprecher ist zur Einsprache nicht legitimiert.

Zum Antrag

Selbst wenn der Einsprecher zur Einsprache legitimiert wäre, müsste diese, wie nachfolgend dargelegt, abgewiesen werden.

Mit dem Hochhaus soll dem Hotel Seeburg ermöglicht werden, den Hotelbetrieb aufrechtzuerhalten. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass auch der als schutzwürdig bezeichnete Jesuitenhof erhalten werden kann. Gestützt auf ein neutrales Betriebsgutachten für das Hotel wurde der Nachweis erbracht, dass der Jesuitenhof saniert werden kann. Zudem hat das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege vom 8. März 2012 bestätigt, dass an diesem Standort ein Hochhaus vertretbar ist, allerdings mit einer deutlich reduzierten Höhe sowie unter sichernden Auflagen zur Erhaltung des Jesuitenhofs. Gestützt auf dieses Gutachten wird die maximale Fassadenhöhe auf 40 statt 45 m beschränkt. In der zweiten Auflage wurde denn auch diese Variante übernommen. Nachdem die massgebenden Kommissionen des Bundes

dem Hochhaus im Grundsatz zustimmen und mit dem Hochhaus der Erhalt bzw. der Ausbau der Hotelanlage inklusive Jesuitenhof gesichert werden kann, ist der Hochhausstandort beizubehalten.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf die Einsprache ist infolge Nichtlegitimation des Einsprechers nicht einzutreten.

Einsprachen E 158 und Z 38, Stefan Schacher, Oberseeburg 2, 6006 Luzern

Stefan Schacher vertritt als zustellungsbevollmächtigte Person folgende Miteinsprecher:

- Irene und Jürgen Ohnhaus, Oberseeburg 2, 6006 Luzern
- Peter Habermacher, Oberseeburg 2, 6006 Luzern
- Dora und Urs Buchser, Oberseeburg 2, 6006 Luzern
- Elisabeth Schödler, Oberseeburg 2, 6006 Luzern
- Monika und Erwin Niederberger, Oberseeburg 14, 6006 Luzern
- Elisabeth und Hugo Eichhorn, Oberseeburg 16, 6006 Luzern
- Ruth und Eduard Zraggen, Oberseeburg 16, 6006 Luzern
- Elisabeth und Dr. Hans Häfliger, Oberseeburg 16, 6006 Luzern
- Benita Müller, Oberseeburg 16, 6006 Luzern
- Werner Purtschert, Oberseeburg 16, 6006 Luzern
- Robert Bornhauser, Oberseeburg 18c, 6006 Luzern
- Andrea Zeiger, Oberseeburg 18e, 6006 Luzern
- Dora und Werner Grüter, Oberseeburgthalde 22, 6006 Luzern
- Dr. Paolo Monza, Obere Bergstrasse 5, 6004 Luzern

Die Einsprecher stellen folgende Anträge:

Antrag 1

Auf die Schaffung der Tourismuszzone „Seeburg“ mit der Ordnungsnummer 502 (zulässige Fassadenhöhe 45 m) sei zu verzichten.

Antrag 2

Die im Zonenplan mit der Ordnungsnummer 144 bezeichnete Grundfläche (Überbauung „Seeburgpark“) sei einer gleichen Zonen- und Dichtebestimmung wie die mit Ordnungsnummer 155 bezeichnete Grundfläche (Überbauung „Bäckerfachschule“) zuzuführen.

Antrag 3

Allenfalls sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 4

Unter Kostenfolgen zulasten der Stadt Luzern.

Gestützt auf die zweite Auflage stellen die Einsprecher folgende weitere Anträge:

Antrag 5

Auf die Schaffung der Tourismuszone „Seeburg“ mit der Ordnungsnummer 502 und einer höchstens zulässigen Fassadenhöhe von 40 m sei zu verzichten.

Antrag 6

Eventualiter sei in der zu begründenden Tourismuszone „Seeburg“ mit der Ordnungsnummer 502 die zulässige Fassadenhöhe auf die Höhe des bestehenden Gebäudes zu begrenzen.

Antrag 7

Auf die Schaffung der Tourismuszone „Seeburg“ mit der Ordnungsnummer 504 sei zu verzichten.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge im Wesentlichen damit, dass der Standort der geplanten Tourismuszone 502 im BLN-Gebiet 1606 Vierwaldstättersee liege, was nicht mit den Zielen des Bundesrechts vereinbar sei. Es sei aus den Unterlagen nicht ersichtlich, ob ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission vorliege, was angezeigt wäre. Gemäss dem in der Zwischenzeit eingeholten Gutachten sei zwar ein höheres Haus denkbar. Dieses müsse aber gegenüber den 45 m deutlich reduziert werden. Eine Reduktion um 5 m komme dieser Forderung aber nicht nach. Das geplante Hochhaus befinde sich an einer städtebaulich heiklen Lage in unmittelbarer Nähe des Seeufers. Der Standort sei im Sinne von § 166 Abs. 2 PBG nicht geeignet bzw. mit Art. 1 und 3 RPG nicht vereinbar. Auch sei er nicht im regionalen Hochhauskonzept vorgesehen, sondern gestützt auf wirtschaftliche Interessen des Hotels Seeburg aufgenommen worden. Auch das Argument, das Hochhaus solle die Stadtgrenze wie ein Stadttor markieren, könne den Standort nicht rechtfertigen.

Im Weiteren halten die Einsprecher fest, dass es nicht nachvollziehbar sei, wieso die Gebiete „Bäckerfachschule“ (bereits bebaut) und „Seeburgpark“ (zurzeit im Bau) nicht gleich behandelt werden sollen. Fünf Vollgeschosse für das Gebiet „Seeburgpark“ seien zu hoch bzw. mit dem Eingliederungsgebot nicht vereinbar.

Zur Legitimation der Einsprecher betreffend Anträge 1, 5, 6 und 7

Nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG ist zur Erhebung einer Einsprache befugt, wer an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse darlegen kann. Diese Formulierung bringt zum Ausdruck, dass nicht jedermann zur Einsprache legitimiert sein soll, sondern nur, wer eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand hat. Der Einsprecher muss von einer Verfügung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit betroffen sein. Das massgebende Interesse kann nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein.

Die Einsprecher wohnen bzw. besitzen Wohnungen im Abstand von zirka 300 bis 360 m Luftlinie vom geplanten Hochhausstandort entfernt. Zwischen ihren Grundstücken und dem Hochhaus bestehen weitere überbaute und nicht überbaute Grundstücke. Die Einsprecher haben keine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Hochhausareal. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Einsprecher Miteigentümer des Grundstückes 3635 sind, welches hinter dem Bahndamm liegt und immerhin noch einen Abstand von zirka 200 m

zum geplanten Hochhaus aufweist. Auch aus den vorgebrachten Begründungen lässt sich nicht ableiten, dass die Einsprecher mehr als die Allgemeinheit vom Hochhausstandort betroffen sind. Sie bringen denn auch lediglich öffentlich-rechtliche Argumente vor. Die Einsprecher sind zur Einsprache betreffend Hochhausstandort nicht legitimiert. Auch was die Tourismuszone 504 betrifft, sind die Einsprecher nicht zur Einsprache legitimiert. Sie sind nicht mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit von dieser Zone betroffen.

Zu den Anträgen 1, 5 und 6

Selbst wenn die Einsprecher zu den Anträgen 1, 5 und 6 legitimiert wären, müssten diese, wie nachfolgend dargelegt, abgewiesen werden.

Mit dem Hochhaus soll dem Hotel Seeburg ermöglicht werden, seinen Hotelbetrieb aufrechtzuerhalten. Zudem liegt es im öffentlichen Interesse, dass auch der als schutzwürdig bezeichnete Jesuitenhof erhalten werden kann. Gestützt auf ein neutrales Betriebsgutachten für das Hotel wurde der Nachweis erbracht, dass der Jesuitenhof saniert werden kann. Zudem hat das gestützt auf verschiedene Einsprachen eingeforderte Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege vom 8. März 2012 bestätigt, dass an diesem Standort ein Hochhaus vertretbar ist, allerdings mit einer deutlich reduzierten Höhe sowie unter sichernden Auflagen zur Erhaltung des Jesuitenhofs. Gestützt auf dieses Gutachten wird die maximale Fassadenhöhe auf 40 statt 45 m beschränkt. In der zweiten Auflage wurde denn auch diese Variante übernommen. Nachdem die massgebenden Kommissionen des Bundes dem Hochhaus im Grundsatz zustimmen, ist es zulässig, dass der Stadtrat in einer Gesamtabwägung – Luzern ist neben einer attraktiven Wohn- auch eine Tourismusstadt – zum Schluss kommt, sich für den Erhalt bzw. den Ausbau der Hotelanlage inklusive Jesuitenhof einzusetzen. Daran ändert auch der Hinweis nichts, die Reduktion um 5 m sei zu wenig. Die beiden Kommissionen haben sich in ihrem Gutachten explizit nicht auf ein Mass festgelegt. Dies liegt letztlich im Ermessen der Stadt. Im Übrigen ist nicht einzusehen, inwiefern das geplante Hochhaus gegen Art. 1 und 3 RPG sowie § 166 Abs. 2 PBG verstossen soll. Einerseits leistet ein Hochhaus einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden, andererseits wird der Hochhausstandort von denjenigen eidgenössischen und auch städtischen Kommissionen unterstützt, welche für die Beurteilung zuständig sind.

Zu Antrag 2

Zu diesem Antrag sind die Einsprecher legitimiert. Gestützt auf diesen Antrag und weitere Einsprachen wurde die ganze Situation betreffend die zwei Gebiete nochmals überprüft. Dabei kam der Stadtrat zum Schluss, dass dem Antrag 2 stattgegeben werden kann. Das Gebiet „Seeburgpark“ wird analog dem Gebiet „Bäckerfachschule“ der Ordnungsnummer 155 (ÜZ 0.25, vier Vollgeschosse, offene Bauweise) zugewiesen. In der zweiten Auflage wurde diese Variante übernommen.

Zu Antrag 7

Selbst wenn die Einsprecher zum Antrag legitimiert wären, müsste dieser, wie nachfolgend dargelegt, abgewiesen werden.

Bei der Schaffung dieser Zone geht es lediglich darum, auf der zum Hotelbetrieb Seeburg gehörenden Fläche einen Restaurationsbetrieb zu ermöglichen. Nachdem das Gebiet in der Ortsbildschutzzone B liegt und der Seeuferbereich mit der Uferschutzzone überlagert ist, wird ein allfälliger Bau eines Restaurants von der für Eingliederungsfragen zuständigen SBK zu beurteilen und durch den Stadtarchitekten zu begleiten sein. Weitere Gutachten sind nicht notwendig. Es ist daher nicht einzusehen, inwiefern die harmonische Einheit gestört werden soll.

Zu Antrag 3

Die Einspracheverhandlungen wurden geführt. Antrag 3 wurde somit erfüllt.

Zu Antrag 4

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, was vorliegend teilweise der Fall ist, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Auf die Anträge 1, 5, 6 und 7 der Einsprache ist infolge Nichtlegitimation der Einsprecher nicht einzutreten. Allenfalls sind diese abzuweisen.
- Die Anträge 2 und 3 werden gutgeheissen.
- Antrag 4 ist abzuweisen.

Einsprachen E 149 und Z 31

1. Stockwerkeigentümerschaft Seeburgstrasse 49a bis d
2. Stockwerkeigentümerschaft Seeburgstrasse 49e bis g, beide vertreten durch die Musegg Immobilien AG, Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern (Verwaltung), diese vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw
3. Dr. med. Wolfgang Schleinzer, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern, vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Einsprache E 156

1. Adriana Lapel und Enrico Colavito, Seeburgstrasse 39, 6006 Luzern
 2. Yvonne-Marie Guetg, Mattweid 26, 6204 Sempach
 3. Elsa Frey, Seeburgstrasse 39, 6006 Luzern
 4. Irmgard Zurmühle-Meya, Seeburgstrasse 39, 6006 Luzern
 5. Irene und Peter Stutz, Seeburgstrasse 39, 6006 Luzern
 6. Bernadette und Kurt Wagner-Baumgartner, Bruchstrasse 69, 6003 Luzern
- Alle vertreten durch RA Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Die Einsprecher stellen folgende Anträge:

Antrag 1

Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2

Die für das Grundstück 823, GB Luzern, rechtes Ufer (Nr. 144), festgelegten Zonen- und Dichtebestimmungen seien hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosszahl von fünf auf vier Vollgeschosse zu reduzieren.

Antrag 3

Die für das Grundstück 3276, GB Luzern, rechtes Ufer (Nr. 502), festgelegten Zonen- und Dichtebestimmungen seien dahingehend anzupassen, als auf die Festlegung einer Fassadenhöhe von 45 m und damit auf die Option der Erstellung eines Hochhauses zu verzichten sei.

Antrag 4

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt Luzern.

Antrag 2 wurde nach der zweiten Auflage von allen Einsprechern zurückgezogen.

Gestützt auf die zweite Auflage stellen die Einsprecher E 149 (Z 31) folgende Anträge:

Antrag 5

Die für das Grundstück 3276, GB Luzern, rechtes Ufer (Nr. 502), festgelegten Zonen- und Dichtebestimmungen seien dahingehend anzupassen, als auf die Festlegung einer Fassadenhöhe von 40 m und damit auf die Option der Erstellung eines Hochhauses zu verzichten sei.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen Antrag 2 insbesondere damit, dass gemäss gültigem Bebauungsplan B 136 auf Grundstück 823 max. vier Vollgeschosse erstellt werden dürfen. Auch der Gestaltungsplan G 314 lasse nur vier Vollgeschosse zu. Es sei nicht zulässig, nach so kurzer Zeit die Nutzungsvorschriften zu ändern. Im Übrigen liege das Grundstück 823 im BLN-Gebiet 1606 Vierwaldstättersee. Die Einsprecher gehen davon aus, dass es sich bei der Festlegung der Dichtebestimmung um ein Versehen handelt.

Die Anträge 3 und 5 werden damit begründet, dass auf Grundstück 3276 ein Hochhaus erstellt werden dürfe. Beim fraglichen Standort handle es sich nicht um einen geeigneten Hochhausstandort. Das Areal liege zudem an einer landschaftlich äusserst sensiblen Lage (BLN-Gebiet). Der Hochhausstandort widerspreche dem RPG. Das Areal befinde sich inmitten denkmalgeschützter Objekte. Gesamtheitlich seien die Voraussetzungen von § 166 Abs. 2 PBG nicht erfüllt. In der Einsprache zur zweiten Auflage halten die Einsprecher fest, dass ihnen das vom Stadtrat eingeholte Gutachten der ENHK nicht ausgehändigt wurde. Nachdem auf dieses Gutachten abgestützt worden sei, verlangen die Einsprecher, dass dieses ausgehändigt werde. Letztlich fehle ein Erschliessungsnachweis für die Ausscheidung eines Hochhausstandortes.

Zu Antrag 1

Die Einsprache wird nachfolgend behandelt. Es wird auf den Antrag an den Grossen Stadtrat verwiesen.

Zu Antrag 2

Gestützt auf diesen Antrag und weitere Einsprachen wurde die ganze Situation betreffend die zwei Gebiete „Bäckerfachschule“ und „Seeburgpark“ nochmals überprüft. Dabei kam der Stadtrat zum Schluss, dass dem Antrag 2 stattgegeben werden kann. Das Gebiet „Seeburgpark“ wird analog dem Gebiet „Bäckerfachschule“ der Ordnungsnummer 155 (ÜZ 0.25, vier Vollgeschosse, offene Bauweise) zugewiesen. In der zweiten Auflage wurde diese Variante übernommen. Die Einsprecher zogen daraufhin diesen Antrag zurück.

Zu den Anträgen 3 und 5

Mit dem Hochhaus soll dem Hotel Seeburg ermöglicht werden, den Hotelbetrieb aufrechtzuerhalten. Zudem liegt es im öffentlichen Interesse, dass auch der als schutzwürdig bezeichnete Jesuitenhof erhalten werden kann. Gestützt auf ein neutrales Betriebsgutachten für das Hotel wurde der Nachweis erbracht, dass der Jesuitenhof saniert werden kann. Zudem hat das gestützt auf verschiedene Einsprachen eingeforderte Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege vom 8. März 2012 bestätigt, dass an diesem Standort ein Hochhaus vertretbar ist, allerdings mit einer deutlich reduzierten Höhe sowie unter sichernden Auflagen zur Erhaltung des Jesuitenhofs. Gestützt auf dieses Gutachten wird die maximale Fassadenhöhe auf 40 statt 45 m beschränkt. In der zweiten Auflage wurde denn auch diese Variante übernommen. Nachdem die massgebenden Kommissionen des Bundes dem Hochhaus im Grundsatz zustimmen, ist es zulässig, dass der Stadtrat in einer Gesamtabwägung – Luzern ist neben einer attraktiven Wohn- auch eine Tourismusstadt – zum Schluss kommt, sich für den Erhalt bzw. den Ausbau der Hotelanlage inklusive Jesuitenhof einzusetzen. Auch wenn das Areal im BLN-Gebiet liegt, kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen von § 166 Abs. 2 PBG nicht erfüllt seien. Die beiden eidgenössischen Kommissionen haben zwar in ihrem Gutachten eine Reduktion der Höhe beantragt. Sie haben sich aber explizit nicht auf ein Mass festgelegt. Dies liegt letztlich im Ermessen der Stadt. Das Hochhaus leistet einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zudem wird der Hochhausstandort von denjenigen eidgenössischen und auch städtischen Kommissionen unterstützt, welche für die Beurteilung zuständig sind. Im Übrigen wurde das Gutachten auf Antrag des Stadtrates eingeholt. Es ist weder für die Grundeigentümer des Hotels Seeburg noch für die Einsprecher bestimmt.

Der Erschliessungsnachweis kann erst gestützt auf ein Projekt erbracht werden. Dies wird im Rahmen des Gestaltungsplanes möglich sein. Die Einsprecher können sich dannzumal nochmals dazu äussern.

Zu Antrag 4

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 und 3 bis 5 sind abzuweisen.
- Antrag 2 ist infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

Einsprache E 215 und Z 42, Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, vertreten durch Vizepräsident Peter Möri, Postfach 3207, 6002 Luzern

Der Einsprecher stellt die folgenden Anträge:

Antrag 1

Auf die Sport- und Freizeitzone für den „Segel- und Motorboothafen Tribschenhorn“ sei zu verzichten.

Antrag 2

Die Schaffung einer Tourismuszone „Seerestaurant Tivoli“ sei nur unter den im Schreiben des LSVV vom 25. Februar 2011 formulierten Bedingungen zu genehmigen und wenn sichergestellt ist, dass die bestehende Ufervegetation vollumfänglich erhalten bleibt. Es seien entsprechende Auflagen im BZR zu formulieren.

Antrag 3

Auf den Hochhausstandort Seeburg sei zu verzichten, eventuell sei er nur unter den in der Einsprache genannten Bedingungen und nach Begutachtung durch die ENHK zu genehmigen. Im BZR seien entsprechende Auflagen zu formulieren.

Antrag 4

Art. 10 Abs. 2 BZR, Tourismuszone, sei so zu formulieren, dass Ausnahmemöglichkeiten auf ein bestimmtes Mass beschränkt werden und die Voraussetzungen für die Ausnahmen konkret im BZR festgelegt werden.

Antrag 5

Für den Bereich „Seerestaurant Tivoli“ sei eine Sonderbauzone mit klaren Vorgaben bezüglich Grösse und Nutzungsdichte gemäss Schreiben LSVV vom 25. Februar 2011 vorzusehen. Das Areal sei nicht der Tourismuszone zuzuweisen.

Antrag 6

Der Hochhausstandort Seeburg sei nur zu genehmigen, wenn die von ENHK und EKD formulierten Bedingungen im BZR vollumfänglich und verbindlich umgesetzt werden.

Antrag 7

Es sei eine Stellungnahme von ENHK und EKD zur geplanten Höhe des Hochhauses einzuholen.

Antrag 8

Für die Parkanlage Seeburg sei die Gestaltungsplanpflicht vorzuschreiben.

Antrag 9

Für das gesamte Areal Seeburg einschliesslich Gartenanlage sei eine Gesamtplanung zu verlangen.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprachen verwiesen.

Zu Antrag 1

Die Stadt hat sich in den letzten Jahren Überlegungen über die Standorte und die Ausbaumöglichkeiten der Hafenanlagen gemacht. Ein Ersatzstandort für den Segelbootshafen zu suchen, ist weder ökologisch noch technisch sinnvoll. Zudem ist in der Luzerner Bucht auch keine Möglichkeit für einen alternativen Standort vorhanden. Der Grundauftrag für die Festlegung von Zonen im Seegebiet ist durch den Kantonalen Richtplan 2009 gegeben. Auch der Motorbootshafen soll wieder der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt werden. Diese Zone ist weggefallen, weil der Motorbootshafen möglicher Standort für die Salle Modulable war; die Zone wird jetzt aber wieder geschaffen. Grundsätzlich besteht in der Luzerner Bucht überall ein Nebeneinander von Schutz und Nutzung. Zudem sind beide Naturschutzzonen eine direkte Folge des Segelbootshafens. Die Brutinsel war der ökologische Ausgleich für den Bau des bestehenden Hafens. Das Verfahren für die Sanierung des Hafens dauert bereits zehn Jahre, und das Projekt wurde so weit optimiert, dass zum grössten Teil eine Verdichtung nach innen stattfinden sollte und nur eine geringe Flächenerweiterung geplant war. Das Projekt wurde laufend verbessert. Insbesondere wurde der Eingriff in die Ufer- und Flachwasserzone stark reduziert. Im Zeitpunkt der Auflagen und der Einspracheverhandlungen war zur Erweiterung des Segelbootshafens eine Beschwerde der Bootshafen AG vor Bundesgericht hängig. Diese Beschwerde wurde mit Bundesgerichtsentscheid vom 5. Juli 2012 (BGE 1C_448/2011) abgewiesen. Deshalb ist die Einzonung des Segelbootshafens in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf die Fläche des bestehenden, rechtmässig bewilligten Hafens zu reduzieren und die Naturschutzzone Wartegg-/Tribtschenhornbucht nicht zu erlassen (vgl. Kapitel 8.3, Abb. 11 und 12).

Zu den Anträgen 2 und 5

In der Bau- und Zonenordnung vom 5. Mai 1994 war das „Seerestaurant Tivoli“ bereits in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und somit in einer Bauzone. In der BZO-Revision wurde die Zone in die Tourismuszone geändert und mit der Ortsbildschutzzone B überlagert. Das Gebäude wird somit die Anforderungen der Ortsbildschutzzone B zu erfüllen haben. Die Zone wird auf eine Fläche von zirka 450 m² minimal erweitert. In dieser Fläche enthalten ist die Fläche für den Zugang von 50 m². Durch die Erweiterung der Fläche wird die notwendige Flexibilität für den Betrieb eines Seerestaurants geschaffen. Die effektive Fläche des Gebäudes wird im Baubewilligungsverfahren zu definieren sein. Mit der zweiten Auflage wird der Zweck auf Restaurant eingeschränkt und eine Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3 ff. BZR für unzulässig erklärt. Im Vorprüfungsbericht hält der Kanton fest, die Zonen-erweiterung werde im Sinne einer Gesamtinteressenabwägung als zweckmässig erachtet, insbesondere weil die Zone in einem Bereich angeordnet werde, der bereits heute durch bauliche Eingriffe (Seerestaurant, Bootsanlageplatz) stark beeinträchtigt sei.

Zu den Anträgen 3, 6, 7, 8 und 9

Wie vom Einsprecher verlangt, liegt in der Zwischenzeit zum Hochhausstandort Seeburg das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 8. März 2012 vor. Die ENHK führt darin aus, selbst wenn das Hochhaus zurückversetzt in einer Geländenische stehen würde

und architektonisch zurückhaltend und farblich angepasst wäre, würde die 45 m hohe Baute wuchtig wirken und den Blick auf den historischen Hotelkomplex beschneiden und dominieren. Die maximale landschafts- und ortsbildverträgliche Höhe des Hochhauses müsse mittels einer Volumenstudie unter Einbezug von Gestalt, Materialisierung und Farbgebung eruiert werden. Eine konkrete Höhe nannte die ENHK richtigerweise nicht. Deren Festlegung ist Aufgabe der Planungsbehörde. In der zweiten Auflage wurde die Fassadenhöhe von 45 m auf höchstens 40 m reduziert. Über die Gestaltungsplanpflicht wird die höchstens zulässige Fassadenhöhe definiert.

Die Grundstücke der Hotelanlage Seeburg mit den Ordnungsnummern 502, 503 und 504 sind in der Tourismuszone, Ortsbildschutzzone B, was die Qualität der Gestaltung sicherstellt. Für die Grundstücke mit den Ordnungsnummern 502 und 503 besteht Gestaltungsplanpflicht. Für das Grundstück mit der Ordnungsnummer 504 ist der Zweck auf Restaurant eingeschränkt, eine Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3 ff. BZR ist nicht zulässig. Weitere Instrumente zur Qualitätssicherung sind weder notwendig noch sinnvoll.

Die Baubewilligung für das Hochhaus wird gemäss Bau- und Zonenreglement nur erteilt, wenn der Grundeigentümer zustimmt, dass der Jesuitenhof unter Denkmalschutz gestellt wird und die Sanierung und Erhaltung sichergestellt sind. Am Hochhausstandort Seeburg wird festgehalten. Für die weitere Begründung wird auf die Ausführungen zum Hochhausstandort Seeburg verwiesen.

Zu Antrag 4

Art. 10 BZR Tourismuszone wurde in der zweiten Auflage gestützt auf das Ergebnis der Taskforce angepasst. Demnach kann der Stadtrat ausnahmsweise Wohn- und Arbeitsnutzungen bewilligen, soweit sie den Tourismuszweck sichern. Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist. Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen. In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das im Anhang bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen. Der Grundgedanke dabei ist, dass die Hotels in der Tourismuszone weitergeführt werden können. Sinn und Zweck von Art. 10 BZR ist die Verhinderung der unerwünschten Umnutzung von bestehenden, besonders erhaltenswerten (Hotel-)Bauten zu Wohnungen und Büros. Von der Immobilienspekulation abgesehen, soll Art. 10 BZR die betriebswirtschaftliche Freiheit der Touristikdienstleister nicht einschränken. Innovative Betriebskonzepte sollen unterstützt werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Tourismuszone verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 2 und 5 bis 9 sind abzuweisen.
- Die Anträge 1, 3 und 4 werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

Einsprache E 39, Ruedi Rey, Sternmattstrasse 22, 6005 Luzern

Einsprache E 150, Jeannine und Hugo Felder, Sternmattstrasse 13, 6005 Luzern

Einsprache E 151, Daniel und Sandra Galliker, Sternmattstrasse 22, 6005 Luzern

Einsprache E 152, Theodor Wydler, Sternegg 14, 6005 Luzern

Einsprache E 153, Beat und Anne-Marie Achermann, Sternegg 10, 6005 Luzern

Einsprache E 164, Herbert Imfeld, Astrid Imfeld-Dietsche, Aurel Imfeld, Sternegg 10, 6005 Luzern

Einsprache Z 22, Verena Zellweger-Heggli, Steinhofrain 6, 6005 Luzern, und Olga Zellweger, Bodenhofstrasse 12, 6005 Luzern

Alle Einsprecher stellen folgenden Antrag:

Antrag 1

Auf die Hochhauszone Steghof mit einer maximalen Gebäudehöhe von 45 m sei zu verzichten.

Die Einsprecher E 152 und 164 stellen folgenden Antrag:

Antrag 2

Auf die Hochhausstandorte Bundesplatz, Pilatusplatz und Seeburg sei ebenfalls zu verzichten.

Die Einsprecher E 151, 152, 153 und 164 stellen folgenden Antrag:

Antrag 3

Beim Steghof sei anstelle von 45 m eine maximale Gebäudehöhe von 30 m gemäss Studie Feddersen & Klostermann festzulegen.

Die Einsprecher E 150 und 152 stellen folgenden Antrag:

Antrag 4

Beim Steghof sei eine maximale Gebäudehöhe von 21 m (E 150) bzw. eine maximale Fassadenhöhe von 21 m und eine maximale Firshöhe von 27 m festzulegen (E 152).

Der Einsprecher E 152 stellt zudem folgende Anträge:

Antrag 5

Eventuell sei die Fläche für die Hochhauszone auf das in der öffentlichen Mitwirkung vorgesehene Mass zu verkleinern.

Antrag 6

Am Pilatus- und Bundesplatz solle die maximale Höhe 30 m und nicht 35 m betragen.

Antrag 7

Eventuell sei Art. 27 Abs. 3 BZR zu streichen.

Antrag 8

Der zweite Satz von Art. 27 Abs. 5 BZR sei zu streichen.

Die Einsprecher E 153 stellen folgenden Antrag:

Antrag 9

Bei der Überbauung Industriestrasse soll auf die geschützten Bauten Rücksicht genommen werden. Das bedeutet, dass bei der Dichtebestimmung 47 auf eine Fassadenhöhe von 21 m zugunsten von einer Wohnzone mit vier Stockwerken verzichtet werden soll.

Die Einsprecherinnen Z 22 stellen folgenden Antrag:

Antrag 10

Auf den Hochhausstandort Steghof sei zu verzichten. Zudem sei die maximale Höhe von 35 m für die Standorte Bundesplatz und Pilatusplatz abzulehnen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge im Wesentlichen damit, dass jedes Höhenwachstum im Baubereich die ästhetische Wirkung des Stadtbildes beeinträchtigt. Insbesondere gehöre die historische Bausubstanz zu den Verlierern. Es würden Solitäre geschaffen, die sich nicht ins bestehende Gefüge einbetten würden. Der geplante Hochhausstandort Steghof grenze unmittelbar an ein homogen komponiertes Wohngebiet mit kleinförmiger Bebauung. Durch die intensivere Bodennutzung nehme die Wohnqualität ab (Lichtverlust, Schattenwurf). Bereits heute würden Freiräume fehlen. Bei einem Hochhaus von 45 m würde die Massstäblichkeit fehlen. Ursprünglich sei denn auch im von externen Fachleuten ausgearbeiteten Hochhauskonzept für das Hochhaus Steghof eine Höhe von 30 bis 35 m als geeignet betrachtet worden. Der angestrebten Verdichtung werde durch das Hochhaus, welches lediglich 20 bis 30 Einwohner mehr generiere, unverhältnismässig Rechnung getragen. Es werde für wenige ein Privileg geschaffen auf Kosten vieler Anwohner und Grundeigentümer in unmittelbarer Nähe. Weiter fehle ein Verkehrskonzept. Die Strassenkreuzungen im Gebiet seien schon heute komplett überlastet. Die Akzeptanz im Quartier sei klein. Wenn alle bisherigen Aussagen zur BZO-Revision in Betracht gezogen würden, komme man zum Schluss, dass bei einem gesamten Verdichtungspotenzial von 10'000 bis 20'000 Einwohnern (inkl. Luzern Nord) die zusätzlichen 20 bis 30 Einwohner im Hochhaus Steghof vernachlässigbar seien. Im Weiteren wird auch darauf hingewiesen, dass durch die geplanten Hochhausstandorte ein Präjudiz für weitere Hochhäuser geschaffen werde. Die Einsprecher E 153 machen zudem geltend, dass durch das geplante Hochhaus ihre Aussicht Richtung Altstadt tangiert werde.

Zur Legitimation der Einsprecher

Bezüglich der Anträge im Zusammenhang mit dem Hochhaus Steghof sind die Einsprecher E 39, 150, 151, 152, 153 und 164 legitimiert. Durch die Hochhausstandorte Bundesplatz, Pilatusplatz und Seeburg sind die Einsprecher jedoch nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit. Somit sind die Einsprecher E 152 und 164 betreffend Antrag 2 und Einsprecher E 152 betreffend Antrag 6 nicht legitimiert. Die Einsprecher E 153 sind infolge der grossen Distanz von zirka 350 m Luftlinie zum Areal Gmür (ehemals Dichtebestimmung 47, neu Dichtebe-

stimmung 48) ebenfalls nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit. Somit sind sie zum Antrag 9 nicht legitimiert. Die Einsprecherinnen Z 22 (Antrag 10) sind bezüglich sämtlicher angeführter Hochhausstandorte nicht legitimiert, da sie ebenfalls nicht mehr betroffen sind als die Allgemeinheit. Zudem wurde beim Standort Steghof zwischen der ersten und der zweiten Auflage keine Änderung vorgenommen. Der Standort Steghof ist also nicht Bestandteil der zweiten Auflage.

Selbst wenn die Einsprecher E 152 und 164 zum Antrag 2 bzw. zum Antrag 6, die Einsprecher E 153 zum Antrag 9 und die Einsprecherinnen Z 22 zum Antrag 10 legitimiert wären, müssten diese, wie nachfolgend dargelegt, abgewiesen werden.

Zu den Anträgen 1, 2, 3, 4, 6 und 10

Grundlage für die Zuweisung der Hochhausstandorte ist das regionale Hochhauskonzept, welches Feddersen & Klostermann, Zürich, im Auftrag des Regionalplanungsverbandes erarbeitet hat. Das Hochhauskonzept gibt lediglich Empfehlungen ab und ist nicht behördenverbindlich. Die Stadtbehörde hat im Anschluss an das regionale Hochhauskonzept mit einer städtebaulichen Studie der Architekten Rigert & Bisang Entwicklungsprinzipien für das Schlüsselareal Steghof bestimmt und dabei u. a. das Höhenmass für das Hochhaus neu festgelegt. Der Hochhausstandort ist insofern geeignet, als der Schattenwurf des Hochhauses mehrheitlich das Gleisfeld betrifft. Würde dieselbe Geschossfläche des Hochhauses beispielsweise durch eine Blockrandbebauung in die Fläche umgelegt, würde dies mehr Freiraum beanspruchen. Der fehlende Freiraum wird ja von den Einsprechern auch moniert. Ein Hochhaus ergibt mehr Aussenraum. Dies ergibt eine Bereicherung des öffentlichen Raums und Belebung des Quartiers. An diesem gut erschlossenen Ort soll eine differenzierte Bebauung entstehen. Mit dem geplanten Hochhaus wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der weder die kleinförmige Bebauung des Sternmattquartiers noch die historische Bausubstanz der Altstadt und des Hirschmattquartiers beeinträchtigt. Eine Konkurrenzierung zur historischen Innenstadt findet schon gar nicht statt, da dazu die Distanz viel zu gross ist. Um die Qualität der Gestaltung und der Eingliederung ins Stadt- bzw. Quartierbild zu gewährleisten, werden vor der Realisierung eines Hochhauses zwingend ein Gestaltungsplanverfahren und ein Wettbewerb durchgeführt. Hochhäuser gehören schon seit Längerem auch zur Stadt Luzern. Da die Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Luzern sehr eingeschränkt sind, hat der Stadtrat eine gesamtheitliche Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei kommt er zum Schluss, dass an denjenigen Orten, welche ein Verdichtungspotenzial aufweisen, wie vorliegend das Schlüsselareal Industriestrasse und Umgebung, auch verdichtet gebaut werden soll. Dabei stellt er sich auf den Standpunkt, dass, gestützt auf die städtebauliche Studie der Architekten Rigert & Bisang, im Steghof ein Hochhaus von 45 m einem solchen von 30 bzw. 35 m vorzuziehen sei. Der Stadtrat ist nicht nur auf den „Hochhaus-Zug“ aufgesprungen, sondern verfolgt ein konzeptionelles, breites Vorgehen mit der BZO-Revision. Wenn nicht an zentralen Standorten gebaut werde, dann müsse in die Landschaft und auf die grünen Wiesen in der Agglomeration ausgewichen werden. Das RPG fordert eine räumliche Mischung der Nutzungen. Ein Verzicht auf ein Hochhaus an diesem Standort wäre möglich, jedoch wäre dies wie gesagt nicht im Sinne der geplanten, qualitätsvollen, aussenraum-sichernden Verdichtung. Allenfalls wäre die Höhe des Hochhauses im Rahmen der Detailgestaltung noch diskutierbar. Im Bau- und Zonenreglement werden deshalb auch entsprechende Ergänzungen in Art. 27 Abs. 2 und im Anhang 1 „Zonen- und Dichtebe-

stimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4“ vorgesehen. In der zweiten Auflage wurde diese Ergänzung übernommen.

Betreffend Erschliessung ist festzustellen, dass das Gebiet mit einer neuen S-Bahn-Station – wie im Agglomerationsprogramm vorgesehen – optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Im Übrigen ist die Fusswegdistanz zum Bahnhof relativ klein, was insbesondere für die Büronutzung im Hochhaus von Vorteil ist. Dadurch würde auch der befürchtete Mehrverkehr auf den Quartierstrassen, welcher im Übrigen durch das geplante Hochhaus im Vergleich zu einer anderen Bebauung nur marginal gesteigert würde, reduziert. Die S-Bahn kann im Gegensatz zum Bus oder Personenwagen immer zirkulieren.

Im räumlichen Leitbild, welches mit dem Erläuterungsbericht vom September 2010 in die Mitwirkung und zur Vorprüfung ans BUWD Kanton Luzern gegeben wurde, werden gemäss regionalem Hochhauskonzept von Feddersen & Klostermann folgende Gebiete für Hochhäuser unterschieden:

- Geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 35 m
- Geeignete Gebiete für Hochhäuser über 35 m
- Ungeeignete Gebiete für Hochhäuser
- Eventualgebiete

Nach § 166 Planungs- und Baugesetz dürfen Hochhäuser nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erstellt werden, wobei die zonengemässe Ausnützung nicht überschritten werden darf. Dies bedeutet, dass Standorte für Hochhäuser im Zonenplan bezeichnet werden müssen. Zusätzliche Hochhausstandorte sind demnach ohne Anpassung der Bau- und Zonenordnung nicht möglich. In diesem Sinne wird mit den zugewiesenen Hochhausstandorten kein Präjudiz für weitere Hochhäuser geschaffen, denn eine Anpassung der BZO unterliegt denselben Verfahrensbestimmungen wie die laufende Revision.

Von einer Entwertung ihrer Liegenschaft, wie sie die Einsprecher E 153 geltend machen, kann vorliegend keine Rede sein. Dies vor allem daher, weil Aussicht kein schützenswertes Gut darstellt. Zudem wird die Aussicht, wenn überhaupt, nur marginal tangiert. Über die verbleibende Gleisanlage bleibt die Sicht weiterhin gewahrt.

Zur Begründung betreffend Hochhausstandort Seeburg wird auf die Ausführungen zu den Einsprachen E 225 und E 158 verwiesen.

Zu Antrag 5

Im Verlaufe der öffentlichen Mitwirkung hat die SBB den Wunsch geäussert, dass ein Teil ihres Areals ebenfalls eingezont wird. Aus Sicht der Stadt gibt es keine Gründe, die dagegensprechen. Es macht im Gegenteil auch städtebaulich Sinn, dass zwischen Neustadtstrasse und Gleisanlage eine bauliche Entwicklung stattfinden kann. Die städtebauliche Studie der Architekten Rigert & Bisang hat sich zwar lediglich auf das städtische Areal bezogen. Ob jedoch das Hochhaus auf diesem und nicht auf dem SBB-Areal zu stehen kommen soll, kann offengelassen werden. Dazu bedarf es weiterer vertiefter Studien und letztendlich eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens.

Zu Antrag 7

Gestützt auf bisher Gesagtes ist davon auszugehen, dass weitere Hochhäuser auf Stadtgebiet gemäss Art. 27 Abs. 3 BZR, wenn überhaupt, nur in sehr beschränktem Rahmen realisiert werden können. Jedes zusätzliche Hochhaus muss dieselben Verfahrensbestimmungen durchlaufen wie die BZO-Revision, d. h., es muss ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden, und der Stadtrat muss dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag unterbreiten, welcher dem fakultativen Referendum untersteht. Die demokratischen Rechte werden jederzeit gewahrt.

Zu Antrag 8

Der zweite Satz von Art. 27 Abs. 5 BZR wird gestrichen. In der zweiten Auflage wurde Art. 27 BZR angepasst. Somit wird diesem Anliegen entsprochen.

Zu Antrag 9

Im rechtskräftigen Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof war das Grundstück 1340 Gmürareal (Anstösser an die Schutzzone B) der Gewerbezone, geschlossene Bauweise und Fassadenhöhe 20 m zugeteilt. In Ziffer 10 des B 132 steht: „In der Gewerbezone 9 an der Industriestrasse ist die zulässige Fassadenhöhe von 20 m gegenüber der angrenzenden Ortsbildschutzzone 5 B angemessen herabzusetzen.“ Ein Ziel der BZO-Revision ist die Vereinfachung der Vorschriften. Daher sind solche Spezialvorschriften nicht mehr opportun. Es ist jedoch sachlich richtig, wenn auf bestehende Gebäudekomplexe in der Schutzzone B bei Neubauten auf Nachbarparzellen Rücksicht genommen wird. Aus der zweiten Auflage geht hervor, dass das oben erwähnte Nachbargrundstück mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann genügend auf die Schutzzone B Rücksicht genommen werden. Eine Reduktion auf vier Stockwerke bzw. eine Umzonung in die Wohnzone ist nicht notwendig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Auf die Anträge 2, 6, 9 und 10 ist infolge fehlender Legitimation nicht einzutreten. Im Übrigen wären diese abzuweisen.
- Die Anträge 3, 5 und 7 sind abzuweisen.
- Die Anträge 1 und 4 sind für den Fall, dass dem Hochhausstandort Steghof in der Volksabstimmung zugestimmt wird, abzuweisen, und für den Fall, dass der Hochhausstandort Steghof in der Volksabstimmung abgelehnt wird, gutzuheissen.
- Antrag 8 ist gutzuheissen.

Einsprachen E 200 und Z 28, Anliker AG Bauunternehmung, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke

Einsprachen E 201 und Z 26, Nora Widmer, Ruopigenhöhe 26, 6015 Luzern

Einsprachen E 202 und Z 29, Sonja Widmer, Cécile-Lauber-Gasse 2, 6005 Luzern

Einsprachen E 207 und Z 27, Mirjam Bachmann-Moser und Markus Bachmann, Rigi-strasse 28, 6006 Luzern

Einsprache Z 25, Maria Theresa Valaulta, Werftstrasse 2, 6005 Luzern, Reto Pfiffner, Werftstrasse 2, 6005 Luzern

Alle vertreten durch RA Christoph Brack, Brack und Partner AG, Werftstrasse 2, 6005 Luzern

Einsprachen E 203 und Z 24, Citybay AG, Bürgenstrasse 9, 6005 Luzern, vertreten durch RA Philipp Egli, Brack und Partner AG, Werftstrasse 2, 6005 Luzern

Einsprachen E 210 und Z 30, Maria Carmen Lorente Sangros und Thomas Lussi, Berglistrasse 22c, 6005 Luzern

Die Einsprecher E stellen gestützt auf die erste Auflage folgende Anträge:

Antrag 1

Von einer Umzonung der Grundstücke 1464, 2032, 3670, 3824 und 3825, alle Grundbuch Luzern, linkes Ufer, in die Arbeitszone im Sinne von Art. 6 Abs. 1 und 2 der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Ordnungsnummer 316 sei abzusehen.

Antrag 2

Es seien die Grundstücke 1464, 2032, 3670, 3824 und 3825, alle Grundbuch Luzern, linkes Ufer, wie bisher, in der Wohn- und Geschäftszone mit der Dichtebestimmung „Volumenerhaltung“ zu belassen.

Antrag 3

Es sei eine Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke 1464, 2032, 3670, 3824 und 3825, alle Grundbuch Luzern, linkes Ufer, in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

Antrag 4

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Luzern.

Gestützt auf die Einspracheverhandlung und das Protokoll zogen die Einsprecher E 200, E 201, E 202, E 203 und E 207 die Einsprachen teilweise zurück und stellen folgende bereinigte Anträge:

Antrag 5

Auf den Grundstücken 1464, 2032, 3670, 3824 und 3825, alle Grundbuch Luzern, linkes Ufer, sei eine maximale Firsthöhe von 18 m festzusetzen.

Antrag 6

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Luzern.

Gestützt auf die Einspracheverhandlung und das Protokoll zogen die Einsprecher E 210 die Einsprachen teilweise zurück und stellen folgende bereinigte Anträge:

Antrag 7

Es sei eine maximale Fassaden- und Firsthöhe von 18 m auf dem Werftareal (Grundstücke 3824, 1464, 2032, 3670, 2694, 1442, 1459, 3627, 2162 und 2741 Luzern, linkes Ufer) festzusetzen.

Antrag 8

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Luzern.

Gestützt auf die zweite Auflage stellen die Einsprecher folgende weitere Anträge.

Antrag 9

Auf den Grundstücken 1464, 2032, 3670, 3824 und 3825, alle Grundbuch Luzern, linkes Ufer (= Ordnungsnummer 320 gemäss Zonenplan und Zonenbereich), sei eine maximale Firsthöhe von 18 m festzusetzen.

Antrag 10

Von der Einzonung der Seekag-Seeverladestation in die Arbeitszone sei abzusehen.

Antrag 11

Die Einzonung der Grundstücke 1464, 2032, 3670, 3824 und 3825, alle Grundbuch Luzern, linkes Ufer (= Ordnungsnummer 320 gemäss Zonenplan und Zonenbereich), in eine Arbeitszone sei aus der allgemeinen Zonenplanung auszugliedern und als eigenständige Vorlage freiwillig dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Antrag 12

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher begründen ihre Anträge im Wesentlichen damit, dass sich eine Firsthöhe von 21 m direkt am Seeufer nicht in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern lasse. Die Werft und das Hufeisen seien kleinere, vorgelagerte, mit dem See direkt kommunizierende Bauten, die vom See zur eigentlichen Stadtkante Citybay überleiten. Das Entwicklungskonzept Bahnhof vom Juli 2005 / Juli 2006 halte fest, dass die Schiffswerft zum Perimeter gehöre. Die Werft habe einen unmittelbaren Bezug zum Wasser. Anlässlich der Einspracheverhandlung habe die Baudirektion selbst ausgeführt, dass städtebaulich eine Höhenstaffelung von den Gebäuden am See zu den rückwärtigen Gebäuden bestehe. Es sei sinnvoll, diese Höhenstaffelung beizubehalten. Die Nachbargebäude an der Werftstrasse seien im Schnitt nicht höher als 15 m ohne Attika. Ein Bau am See mit 21 m Firsthöhe würde die rückseitige Front erdrücken. Daran ändere auch die offene Bauweise nichts. Auch in der offenen Bauweise könne ein Riegel direkt am See entstehen. Das KKL Luzern würde geradezu in den Schatten gestellt. Ein solcher Bau würde Art. 3 lit. b RPG sowie § 140 Abs. 1 PBG widersprechen. Die linke Seeseite sei durch Sport- und Freizeitzone sowie Zonen für öffentliche Zwecke geprägt. Mit den gleichen Argumenten wehren sich die Einsprecher auch gegen die Umzonung der Seekag-Seeverladestation in die Arbeitszone. Zudem sei zu befürchten, dass diese Umzonung nur ein erster Schritt sei, um die Arbeitszone im Bedarfsfall weiter auszuweiten. Im Übrigen handle es sich um einen derart sensiblen Planungsbereich, dass sich eine Unterstellung unter das obligatorische Referendum rechtfertige (separate Vorlage).

Im Folgenden wird nur auf die Anträge 7 bis 12 eingegangen, da nur noch diese zur Diskussion stehen. Die Anträge 8 und 12 sind identisch. Die Anträge 7 und 9 sind ähnlichen Inhalts.

Zu den Anträgen 7 und 9

Eines der erklärten Ziele der BZO-Revision ist bekanntlich, dass sich die Stadt entwickeln und wirtschaftlich wachsen kann. Ein weiteres Ziel ist auch, die für die Stadt wichtigen grünen Hügel als solche zu belassen und keine bzw. nur marginale Einzonungen vorzunehmen. Diese Ziele können nur durch eine innere bauliche Verdichtung erreicht werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass überall gegenüber der vorhandenen baulichen Situation eine Verdichtung vorzusehen ist. Aber gerade in Bahnhofsnähe mit der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht eine Verdichtung Sinn. Der von den Einsprechern monierte Mehrverkehr, der infolge des einen zusätzlichen Geschosses entstehen könnte, spielt in diesem bereits dichtbesiedelten Bereich lediglich eine untergeordnete Rolle. In Bahnhofsnähe wohnende und arbeitende Menschen benützen erfahrungsgemäss vermehrt den ÖV. Selbstverständlich hat eine Verdichtung nicht nur quantitativ, sondern insbesondere qualitativ zu erfolgen. Vor allem im, wie es die Einsprecher richtig feststellen, eher sensiblen Bereich des Seeufers hat eine städtebauliche Entwicklung mit der grössten Vorsicht zu erfolgen. Auch im Bereich der Werft ist diesem Anliegen Rechnung zu tragen. Unter diesen Voraussetzungen kommt der Stadtrat jedoch zu einem anderen Schluss als die Einsprecher. Vorerst hält er fest, dass die Werft in absehbarer Zeit auf dem heutigen Areal bestehen bleiben wird. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für den Hufeisenbau mit der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass diese Gebäude infolge zusätzlich notwendiger Nutzungen vergrössert werden müssen. Dabei ist auch eine Vergrösserung in vertikaler Hinsicht denkbar. Eine Aufstockung auf maximal 21 m erscheint möglich und städtebaulich auch vertretbar. Betrachtet man nämlich vom See her die bauliche Situation, so zeigt sich, dass die Stadtkante vom KKL bis zum Hotel Radisson bzw. bei den Bauten der City-Bay bei mehr als 21 m liegt. Bei der südlich liegenden Wohnzone am Alpenquai beträgt die Höhe zirka 18 m (fünfgeschossige Wohnzone). Zwischen dieser Wohnzone und dem Hotel Radisson liegen eine Wohn- und Arbeitszone (gemäss erster Auflage mit Dichtebestimmung 52 mit einer maximalen Fassadenhöhe von 21 m, was ein zusätzliches Attikageschoss zulassen würde) und das Werftareal (Arbeitszone gemäss erster Auflage mit Dichtebestimmung 316 mit einer maximalen Fassadenhöhe von 21 m, was ein zusätzliches Attikageschoss ebenfalls zulassen würde). Bei voller Ausschöpfung der planungsrechtlichen Vorgaben könnte also an der südlichen Grenze der Wohn- und Arbeitszone zur anschliessenden Wohnzone ein „Absatz“ von zirka 6 m entstehen. Um einen harmonischeren Übergang zu gewährleisten, macht es Sinn, die beiden Zonen auf 21 m Firsthöhe zu beschränken, was kein zusätzliches Attikageschoss zulässt. Somit entsteht entlang dem Seeufer eine Stadtkante, die beim KKL mit mehr als 21 m beginnt, bei der Werft und der anschliessenden Wohn- und Arbeitszone bei 21 m liegt und mit 18 m bei der Wohnzone endet. Dieser Höhenentwicklung wird auch bei der Weiterentwicklung der Kantonsschule am Alpenquai Rechnung getragen werden müssen. Das Areal wurde denn auch der Schutzzone B zugewiesen. Aus dieser Sicht sind die in der zweiten Auflage vorgesehenen Dichtebestimmungen (Werftareal und Wohn- und Arbeitszone am Alpenquai mit einer maximalen Firsthöhe von 21 m) städtebaulich richtig.

Dem Anliegen betreffend Höhenstaffelung vom See Richtung City-Bay wird mit den neuen Dichtebestimmungen grundsätzlich ebenfalls Rechnung getragen. Auch wenn die Höhenstaffelung nicht 6 m beträgt, so ist sie mit zirka 3 m nach wie vor gegeben. Es ist jedenfalls städtebaulich nicht einsehbar, warum das Werftareal in Bezug zur City-Bay 6 m tiefer liegen muss. Von „Erdrücken“ der rückseitigen Front kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Für

einen solchen Höhengsprung würde allenfalls die Aussicht von den oberen Wohnungen der City-Bay-Bauten sprechen. Die Einsprecher machen aber dieses Argument zu Recht nicht geltend, da Aussicht kein schützenswertes Gut darstellt. Betreffend Werftareal ist letztlich zu erwähnen, dass gegenüber der ersten Auflage neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, was von den Einsprechern als positiv bewertet wurde. In diesem Punkt haben sie denn auch ihre Einsprache zurückgezogen. Gestützt auf die Gestaltungsplanpflicht und den Qualitätsartikel 1 Abs. 3 BZR wird der Stadtrat, sofern auf dem Werftareal wesentliche bauliche Veränderungen stattfinden sollten, ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen, welches städtebauliche Rahmenbedingungen an dieser eher heiklen Seelage erfüllen muss. Die Einsprecher können sich dannzumal im Gestaltungsplanverfahren wieder äussern.

Zum Anliegen der Einsprecher E 210, bei der Wohn- und Arbeitszone, in welcher sich die Grundstücke 2694, 1442, 1459, 3627, 2162 und 2741 befinden, die Firsthöhe ebenfalls auf 18 m zu beschränken, ist festzuhalten, dass bereits bestehende Bauten höher sind. Zudem handelt es sich bei dieser Zone um eine Zone in der zweiten Reihe vom See aus gesehen. Es macht Sinn, dass in dieser Arbeitszone gleich hoch gebaut werden kann wie in der Wohn- und Arbeitszone mit den City-Bay-Bauten. Diese Zone bildet nämlich die Fortsetzung in Richtung Bahnhof. Auch in der Zone mit der Tribschenstadt kann höher als 18 m gebaut werden, bzw. die bereits erstellten Bauten sind mit sechs Vollgeschossen plus Attikageschoss höher als 18 m.

Zu Antrag 10

Die Umzonung des Areals der Seekag-Seeverladestation von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone erfolgte gestützt auf eine Einsprache der Seeverlad- und Kieshandels AG (Seekag). Die Stadt hat dem Anliegen der Seekag entsprochen und die Umzonung akzeptiert. Dies vor allem daher, weil die Verträge zwischen der Stadt als Grundeigentümerin und der Seekag erst 2028 auslaufen. Dieser Zeithorizont entspricht in etwa demjenigen der BZO-Revision. Bekanntlich sind nach 10 bis 15 Jahren die Zonenplanungen zu überprüfen bzw. anzupassen. Dannzumal muss über das Areal neu diskutiert werden. Die Seekag hat somit das Recht, das Industriegeleise weiterhin für ihre Bedürfnisse zu benutzen. Kleine notwendige bauliche Anpassungen sind in der Arbeitszone möglich. In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen müsste der Stadtrat bei jeder kleinen Änderung eine Ausnahme erteilen. Die Bedenken der Einsprecher sind aber auch aus städtebaulicher Sicht unbegründet. Der Stadtrat hat nicht die Absicht, die Arbeitszone zu vergrössern. Er hat im Gegenteil die heute bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet der Ufschöttli erweitert, indem er auch den „technischen Sporn“ (ursprünglich Gewerbezone) dieser Zone zugewiesen hat. Dies ganz im Sinne des Raumentwicklungskonzeptes 2008. Letztlich ist noch darauf hinzuweisen, dass auf dem schmalen Streifen Arbeitszone kein hohes Gebäude erstellt werden kann; dies insbesondere aus baugesetzlichen Gründen (Gewässerabstand, Grenzabstand).

Zu Antrag 11

Es handelt sich zwar vorliegend um einen Bereich mit Seeanstoss. Trotzdem rechtfertigt es sich nicht, für das Werftareal eine separate Vorlage auszuarbeiten bzw. dem Stimmvolk eine separate Frage zu unterbreiten. Es handelt sich vorliegend nämlich lediglich um eher unter-

geordnete Differenzen zwischen der Ansicht der Einsprecher und derjenigen des Stadtrates. Ein Höhenunterschied von 3 m ist jedenfalls nicht von so grosser Bedeutung, wie es die Einsprecher weismachen wollen. Eine separate Abstimmungsfrage beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat lediglich im Fall des Hochhausstandortes Steghof.

Zu den Anträgen 8 und 12

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Die Anträge 1 bis 6 sind infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.
- Die Anträge 7 bis 12 sind abzuweisen.

Einsprachen E 197 und Z 1, Arkadis Immobilien AG, handelnd durch Kilian Hagmann, Rebstockhalde 9, 6006 Luzern, vertreten durch RA Heinz Ottiger, Denkmalstrasse 2, 6000 Luzern 6

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge:

Antrag 1

Die im Teilzonenplan 5 Maihof beim Kreisel Friedentalstrasse/Vallasterstrasse vorgesehene Umteilung der beiden Grundstücke 1026 und 3624 in eine Grünzone mit der Zweckbestimmung Freihaltefläche sei aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.

Antrag 2

Die genannten Grundstücke sind stattdessen analog den benachbarten Grundstücken der Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Gegen die zweite Auflage stellt die Einsprecherin die folgenden Anträge:

Antrag 3

Die im Teilzonenplan 5 Maihof beim Kreisel Friedentalstrasse/Vallasterstrasse vorgesehene Einteilung der beiden Grundstücke 1026 und 3624 in eine Wohn- und Arbeitszone mit zwei Vollgeschossen (WA 35) sei aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.

Antrag 4

Die genannten Grundstücke sind stattdessen analog den benachbarten Grundstücken auf der Insel zwischen Friedental- und Vallasterstrasse der Wohn- und Arbeitszone WA 52 mit Überbauungsziffer 0.8 und Fassadenhöhe 21 m zuzuweisen.

Antrag 5

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin begründet die Einsprache insbesondere damit, dass sich die beiden Grundstücke heute in der Wohn- und Geschäftszone befinden. Auf Grundstück 1026 stehe denn auch ein Wohnhaus. Ein Baugesuch sei bei der Stadt eingereicht worden. Es gebe keine Gründe, die für eine Umzonung in die Grünzone sprechen würden. Die Einsprecherin begründet die erneute Einsprache (Z 1) insbesondere damit, dass sich die beiden Grundstücke heute teilweise in der Gewerbezone 14, geschlossene Bauweise, Fassadenhöhe 7,5 m, teilweise in der Wohn- und Geschäftszone 10, geschlossene Bauweise, sechs Vollgeschosse befinden würden. Die Grundstücke der Schlossbergüberbauung seien der WA 52 (ÜZ 0.8, FH 21 m) zugewiesen. Auf Grundstück 1026 stehe heute ein Wohnhaus mit Hochparterre, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Fassadenhöhe zirka 8,5 m). Ein Baugesuch sei bei der Stadt eingereicht worden. Weitere Projektarbeiten seien im Gange. Die neu vorgeschlagene Zonierung würde eine Verschlechterung gegenüber der vorhandenen Bausubstanz darstellen. Die Baulinie definiere die Kubatur zur Genüge. Zudem sei die Örtlichkeit stark verkehrsbelastet. Die Differenzierung zur Nachbarzone sei nicht einzusehen und würde auch der notwendigen Verdichtung nicht gerecht.

Zu den Anträgen 1 und 2

Gestützt auf die Einsprache hat die Stadt die Situation nochmals überprüft. Der Stadtrat kam dabei zum Schluss, dass das öffentliche Anliegen, nämlich der Schutz der Baumgruppe, auch dadurch erreicht werden kann, dass die Grünzone verkleinert wird. Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde den Einsprechern denn auch eine Lösung vorgeschlagen, welche in etwa das gleiche Bauvolumen zulassen würde wie der rechtsgültige Bebauungsplan B 137 Maihof/Ibach. Gemäss B 137 liegen die Grundstücke in der Gewerbezone mit einer Fassadenhöhe von 7,5 m. Zudem ist der Baubereich mit einer Baulinie definiert. Der Vorschlag sah eine Wohn- und Arbeitszone mit der Dichtebestimmung 35 (ÜZ 0.5, zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise mit durch Baulinien definiertem gleichem Baubereich wie im B 137) vor. Die Baumgruppe sollte in der Grünzone verbleiben. Die Einsprecher nahmen den Vorschlag entgegen, zogen aber ihre Einsprache in der Folge nicht zurück. Sie unterbreiteten der Stadt einen Vorschlag zu einem Landabtausch. Da ein solcher nicht Bestandteil der BZO-Revision ist, trat die Stadt nicht darauf ein. Sie legte nach nochmaliger Überprüfung der Situation vor Ort während der zweiten Auflage den Zonenplan in diesem Gebiet mit folgender Änderung auf: Wohn- und Arbeitszone mit der Dichtebestimmung 35 (ÜZ 0.5, zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise mit durch Baulinien definiertem gleichem Baubereich wie im B 137 – ohne Grünzone).

Zu den Anträgen 3 und 4

Vorerst ist festzuhalten, dass das bestehende Gebäude zwar Besitzstandsgarantie genießt, jedoch vor der Baulinie liegt und daher nur beschränkte Ausbaumöglichkeiten aufweist. Ziel der Baulinie entlang der Friedentalstrasse ist es denn auch, ein allfällig neues Gebäude auf die Fassadenflucht der bestehenden Schlossbergüberbauung zurückzusetzen, analog dem B 137. Entgegen der Meinung der Einsprecherin ist es in einer zweigeschossigen Zone sehr wohl möglich, eine Fassadenhöhe von 7,5 m zu realisieren. Gemäss § 139 Abs. 1 PBG dürfen bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben die durchschnittlichen Geschosshöhen von 3,0 m um gesamthaft bis zu 1,5 m erhöht werden. Eine weitere Erhöhung ist vorliegend aus verschiedenen Gründen nicht angebracht. Die innere Verdichtung ist zwar ein Anliegen der

BZO-Revision. Dabei ist aber auch der örtlichen Situation Rechnung zu tragen. Bei dieser, wie es die Einsprecherin selbst feststellt, stark verkehrsbelasteten Örtlichkeit handelt es sich nicht unbedingt um eine gute Wohnlage. Es wurde denn auch keine reine Wohnzone ausgeschieden. Der Vergleich mit der bestehenden Schlossbergüberbauung ist vorliegend nicht opportun. Bei dieser Überbauung handelt es sich um eine in sich abgeschlossene, auch der Verkehrssituation gerecht werdende, Überbauung. Ein 21 m hohes Gebäude im Anschluss an die Schlossbergüberbauung würde diese bedrängen. Städtebaulich macht eine Abstufung in der Höhenentwicklung daher Sinn. Letztlich wird auch dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Baumgruppe mit einem zweigeschossigen Bau besser Rechnung getragen. Mit einem 21 m hohen Gebäude würde die Sicht auf diese Baumgruppe, zumindest von der Südseite her, beeinträchtigt.

Zu Antrag 5

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecherin gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 5 sind abzuweisen.

Einsprache Z 5, Yachtclub Tivoli Luzern, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern, vertreten durch den Präsidenten Markus Lauber und Sekretär Andreas Binkert

Der Einsprecher stellt die folgenden Anträge:

Antrag 1

In der Zone mit der Ordnungsnummer 504 gemäss Zonenplan sei die Umnutzung im Sinne von Art. 10 Abs. 3 ff. BZR zuzulassen.

Antrag 2

Es sei insbesondere die Errichtung eines Clublokales (Aufenthaltsraum, Garderobe, Materiallager) für den Yachtclub Tivoli Luzern (YTL) in der Zone mit der Ordnungsnummer 504 gemäss Zonenplan zuzulassen.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprache verwiesen.

Zu den Anträgen 1 und 2

Gemäss Art. 10 Abs. 3 BZR können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist. Darüber hinaus sind nach Art. 10 Abs. 4 BZR Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und vom Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen. Nach Art. 10 Abs. 5 BZR ist in jedem Fall das Erdgeschoss oder das vom

Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen. Aufgrund einer Einsprache des Landschaftsschutzverbandes wurde daher die Tourismuszone mit der Ordnungsnummer 504 ergänzt: Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3 ff. unzulässig. Die Ausnahmemöglichkeiten nach Art. 10 Abs. 3 ff. BZR sind für das Seerestaurant Tivoli nicht passend. Insbesondere Wohnen und Arbeiten sollen auf dem See nicht möglich sein. Ein Clublokal kann unter den Zweck „Restaurant“ subsummiert werden. Ein Clublokal ist als Nutzung in der Zone 504 zulässig. Eine Ergänzung der Ordnungsnummer 504 mit „Clublokal Yachtclub Tivoli“ ist daher weder notwendig noch sinnvoll. Die konkreten Nutzer werden in der BZO nicht aufgeführt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 und 2 sind abzuweisen.

Einsprache Z 40, Emanuel Hochstrasser, Via ai Monti 9, 6597 Agarone

Der Einsprecher stellt die folgenden Anträge:

Antrag 1

Das Vögeligärtli, d. h. das ganze Viereck Hirschmattstrasse/Murbacherstrasse/Frankenstrasse sei gemäss Art. 17 Abs. 1 BZR in seiner Primärstruktur als Parkanlage zu erhalten. Ein Vorbehalt diesbezüglich sei in Art. 8 BZR folgendermassen vorzusehen: „Vorbehalten bleibt die Erhaltung der Primärstruktur in der Ortsbildschutzzone B gestützt auf Art. 17 Abs. 1 BZR.“

Antrag 2

Art. 17 BZR sei durch einen Abs. 4 folgendermassen zu ergänzen: „In der Umgebung denkmalgeschützter Objekte gemäss § 142 Abs. 1 PBG sind Fenster aus Holz zu verwenden.“

Antrag 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprache verwiesen.

Zu Antrag 1

Das vom Einsprecher bezeichnete Gebiet ist in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), Ordnungsnummer 403, und in der Grünzone, Ordnungsnummer 431, Ortsbildschutzzone B. Gegenüber der ersten Auflage haben sich in diesem Gebiet keine Änderungen ergeben, weshalb auf den Einsprachepunkt nicht eingetreten wird. Trotzdem ist festzuhalten, dass für das bezeichnete Gebiet die Ortsbildschutzzone B gilt.

Zu Antrag 2

In der Umgebung von denkmalgeschützten Objekten gilt das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Gestützt darauf können Massnahmen für den Schutz der Umgebung von denkmalgeschützten Objekten getroffen werden. Eine Regelung im Bau- und Zonenreglement ist daher weder notwendig noch sinnvoll.

Zu Antrag 3

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

- Auf Antrag 1 ist nicht einzutreten.
- Die Anträge 2 und 3 sind abzuweisen.

Einsprache Z 44

1. Urs Kneubühler, Zwydenweg 16, 6052 Hergiswil NW

2. Einfache Gesellschaft Ottrubay, Andrés, Koch, bestehend aus

- Elisabeth Andrés, Brunastrasse 28, 8002 Zürich
- Bernadette Koch, Marschalkenstrasse 15, 4054 Basel
- Christoph Ottrubay, Willadingweg 32, 3006 Bern
- Stephan Ottrubay, Ötrösgarten 1, Eisenstadt, Österreich
- Veronika Ottrubay, Trosly-Breuil B.P. 35, 29 rue d'Orléans, Cuise-la-Motte, Frankreich

Alle vertreten durch die Nutzniessungsberechtigten Josef Ottrubay und Magdalena Ottrubay, Rigistrasse 24, 6006 Luzern

3. Marco Giovanni Sütterle, Hardungstrasse 34, 9011 St. Gallen, vertreten durch die Nutzniessungsberechtigten Marie Therese Sütterle, Rigistrasse 24, 6006 Luzern, und Ermanno Sütterle, Berglistrasse 20, 6005 Luzern

4. Charles und Katherine Maeder, Rigistrasse 24, 6006 Luzern

5. Simone Parrillo, Weidtabelweg 6a, 6045 Meggen, vertreten durch die Nutzniessungsberechtigten Charles und Katherine Maeder, Rigistrasse 24, 6006 Luzern

Alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hans Müller, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern

Antrag

Grundstück 730, GB Luzern, r. U. (Gesegnetmattstrasse 11 / Rigistrasse 26), sei nicht aus der Ortsbildschutzzone zu entlassen.

Erwägungen des Stadtrates

Sämtliche Einsprecher sind Stockwerkeigentümer im Haus Rigistrasse 24, Grundstück 1322, und somit direkte Nachbarn der monierten Umzonung der Liegenschaft Gesegnetmattstrasse 11 auf Grundstück 730. Die Einsprecher begründen ihre Einsprache im Wesentlichen damit, dass sich ihr Grundstück und das Nachbargrundstück bisher in der Ortsbildschutzzone C befanden. In der ersten Auflage der BZO-Revision war das Grundstück 730 der Schutzzone B zugeordnet. Das Entlassen aus der Schutzzone sei willkürlich und nicht nachvollziehbar, insbesondere weil es den östlichen Abschluss der Ortsbildschutzzone bilde. Das bestehende Gebäude auf Grundstück 730 vom bekannten Luzerner Architekten Heinrich Meili-Wapf sei Gegenstand des provisorischen Bauinventars schutzwürdiger Bauten. Unterliege ein Grundstück bzw. ein Gebäude der Ortsbildschutzzone, so sei gemäss Art. 15 Abs. 2 nBZO bei wichtigen Bauvorhaben eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauortes vorzulegen. Eine solche Analyse sollte umso mehr gelten, wenn ein Grundstück aus der Schutzzone entlassen werden soll. In Art. 15 Abs. 5 BZO sei vorgesehen, unter welchen Voraussetzungen der Stadtrat Ausnahmen von den Schutzvorschriften gestatten kann. Es seien

keine besonderen Verhältnisse ersichtlich. Es sei offensichtlich, dass die Einsprache der Eigentümerschaft von Grundstück 730 während der ersten Auflage nur daher erfolgt sei, um ein rechtliches Hindernis zu beseitigen, das einem Abbruch und einem Neubau entgegenstehen würde.

Zum Antrag

Es ist richtig, dass die Umzonung von der Schutzzone B (heute rechtskräftig Schutzzone C) in die Wohnzone mit Dichtebestimmung 167 (ÜZ 0.3, vier Vollgeschosse, 25 m Gebäudelänge) aufgrund einer Einsprache der Eigentümerin des Grundstücks 730 während der ersten Auflage erfolgte. Der Stadtrat kam bei der Beurteilung dieser Einsprache zum Schluss, dass sich im vorliegenden Fall die Entlassung aus der Ortsbildschutzzone B rechtfertigen lässt; dies nach Rücksprache mit der für Eingliederungsfragen zuständigen Stadtbaukommission (SBK). Die SBK kam bei der Beurteilung eines Neubaugesuches auf Grundstück 730 zur Erkenntnis, dass der Abbruch des von Heinrich Meili-Wapf erstellten, im provisorischen Bauinventar als erhaltenswert eingestuften Gebäudes in der Schutzzone nicht unproblematisch sei. Andererseits stellt sie fest, dass sich das Gebäude in einem grösseren städtischen Kontext betrachtet mehr als einzelnes Fragment denn als Teil eines historischen Ensembles zeige. Das bestehende Gebäude auf Grundstück 730 mit seinem Steildach wirkt denn auch zwischen Flachdachbauten, u. a. auch derjenigen der Einsprecher (ursprünglich auch ein Bau mit Steildach), eher als Solitär. Daraus abgeleitet hielt die SBK fest, eine Entlassung aus der Schutzzone sei denkbar. Dies vor allem auch daher, weil sie es als möglich erachtet, einen Neubau zu unterstützen, der sich in die Umgebung eingliedert. Die SBK ist sich im Übrigen der städtebaulichen Situation, in welcher sich das Gebäude befindet, durchaus bewusst. Das trifft auch auf die Eigentümerin des Grundstückes 730 zu, welche zugesichert hat, dass sie bei der Entwicklung eines Neubaus eng mit dem Stadtarchitekten und der SBK zusammenarbeiten will. Die SBK kann sich denn auch auf Art. 1 BZR abstützen, gemäss welchem Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten sind. Weiter sind gemäss Art. 1 Abs. 2 BZR bei Neubauten prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers zu berücksichtigen. Letztlich bleibt festzustellen, dass ein Neubauprojekt die gesetzlichen Vorgaben wie Grenzabstände usw. zu erfüllen hat. Im Übrigen weist das bestehende Gebäude auf Grundstück 730 eine ÜZ von 0.22 auf. Eine ÜZ von 0.3 ermöglicht lediglich eine Vergrösserung der Gebäudefläche von zirka 60 m² gegenüber dem Istzustand.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist abzuweisen.

Z 36, Dr. Hans-Ulrich Stooss, Sälistrasse 27, 6005 Luzern

Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:

Antrag

Auf den Hochhausstandort Nr. 49 am Pilatusplatz sei zu verzichten.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung des Antrages wird auf die Einsprache verwiesen.

In der ersten Auflage hat der Einsprecher bereits Einsprache mit einem gleichlautenden Antrag eingereicht. Mit Schreiben vom 14. März 2012 hat der Einsprecher seine Einsprache zurückgezogen. Gegen die Änderungen in der zweiten Auflage bringt der Einsprecher nichts vor. Auf die Einsprache ist daher nicht einzutreten. Auch wäre der Einsprecher durch das Hochhaus am Pilatusplatz nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit, weshalb auch aus diesem Grund auf die Einsprache nicht eingetreten würde. Aus materiellen Gründen wäre die Einsprache abzuweisen.

Der Hochhausstandort Pilatusplatz stützt sich auf das regionale Hochhauskonzept ab. Zudem wurde eine Testplanung durchgeführt, die von der Stadtbaukommission begutachtet wurde. Daraus geht hervor, dass an diesem Standort ein höheres Haus von 35 m Fassadenhöhe städtebaulich möglich und im Sinne eines städtebaulichen Akzentes sogar erwünscht ist. Bei einem Gebäude von 35 m Fassadenhöhe handelt es sich zwar im Sinne des Planungs- und Baugesetzes um ein Hochhaus. Es ist jedoch festzuhalten, dass gegenüber einer maximalen Firsthöhe von 27 m im Sinne von Art. 26 BZR partiell lediglich 8 m, mit Attika allenfalls zirka 11 m höher gebaut werden kann. Die dadurch ermöglichten Mehrflächen an Büro- oder Wohnraum werden sich eher in untergeordnetem Ausmass bewegen. Sie entsprechen jedoch dem von der Stadt verfolgten Ziel der inneren Verdichtung an sehr gut erschlossenen Gebieten wie dem Pilatusplatz. Zudem besteht bei den festgelegten Hochhausstandorten eine Gestaltungsplanpflicht. Dabei ist gemäss Art. 27 Abs. 2 BZR im Gestaltungsplanverfahren die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf den Antrag ist nicht einzutreten, eventuell ist dieser abzuweisen.

Z 12, Carlos Rieder, Steinhofrain 19, 6005 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Manser, Hirschmattstrasse 62, 6003 Luzern

Der Einsprecher stellt folgende Anträge:

Antrag 1

Die Auflage der Änderung im Bereich des Baurechtsgrundstücks der Parkhaus Casino AG sei zu wiederholen.

Antrag 2

Von der Abänderung der Grünzone gemäss erster Auflage in das übrige Gemeindegebiet-A im Bereich der Baurechtsparzelle 3853 auf Grundstück 698, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, sei abzusehen.

Antrag 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Erwägungen des Stadtrates

Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprache verwiesen.

Zu Antrag 1

Wie die vorliegende Einsprache zeigt, war der Einsprecher in der Lage, gegen die Veränderung in der zweiten Auflage Einsprache zu erheben. Sein rechtliches Gehör wurde gewahrt. Eine zweite Auflage der Veränderung ist nicht durchzuführen.

Zu Antrag 2

Die Erschliessung von Bauzonen über die Grünzone ist nicht zulässig, weshalb die Zonierung in der zweiten Auflage korrigiert wurde. Weil es sich um eine Verkehrsfläche handelt, ist diese gemäss den Richtlinien des BUWD Kanton Luzern in die Zone ÜG-A einzuteilen (Datenmodell). Gemäss § 56 Abs. 1 lit. a PBG handelt es sich bei der Verkehrsfläche um Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.

Zu Antrag 3

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn sie Anträge der Einsprecher gutheissen würde, wird sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 3 sind abzuweisen.

Einsprache Z 37, Alexander Galliker, Hitzlisbergstrasse 14, 6006 Luzern, vertreten durch Dr. iur. Christoph Wildisen, Rechtsanwalt, Kasernenplatz 2, Postfach 7085, 6000 Luzern 7

Der Einsprecher stellt folgende Anträge:

Antrag 1

Es sei in der neuen BZO und im Teilzonenplan Bruchstrasse genau zu definieren, welche Bedeutung und Auswirkung die neue (grün markierte) Sonderbaulinie für die künftige Bebaubarkeit des Grundstückes 703, I. U., des Gesuchstellers hat (Liegenschaften Gibraltarstrasse 4 und 4a).

Antrag 2

Je nach Ergebnis der erläuternden Auskunft/Definition behält sich der Einsprecher die Ergänzung seiner Anträge vor.

Antrag 3

Kann die konkrete Wirkung der neuen Sonderbaulinie auf den betroffenen Liegenschaften Gibraltarstrasse 4 und 4a für deren künftige Bebaubarkeit nicht definiert werden, sei diese auf dem Grundstück des Einsprechers zu streichen und wieder durch die früher vorgeschlagene Baulinie über die Grundstücke Gibraltarstrasse 2, 4, 4a und Bruchstrasse 26a mit einer Fassadenhöhe von 21 m zu ersetzen.

Erwägungen des Stadtrates

Der Einsprecher begründet seine Einsprache im Wesentlichen damit, dass in der ersten Auflage eine Baulinie und keine Sonderbaulinie definiert wurde. Somit hätte 21 m hoch gebaut werden können. In der zweiten Auflage seien nur noch bei den Grundstücken Gibraltarstrasse 2 und 4 Bauten mit 21 m Höhe definiert. Umlaufend um die Bauten Gibraltarstrasse 4a und Bruchstrasse 26a seien neu Sonderbaulinien im Zonenplan eingezeichnet worden. Die Auswirkungen dieser Sonderbaulinien seien nicht klar. Aufgrund dieser Sonderbaulinie herrsche nun Rechtsunsicherheit.

Zu Antrag 1

Es ist richtig, dass zwischen der ersten und der zweiten Auflage eine Differenzierung der Baulinien in diesem Bereich vorgenommen wurde. Abklärungen durch die Stadt haben ergeben, dass es vor allem aus Gründen der Besonnung nicht vertretbar erscheint, auf dem ganzen Geviert 21 m hohe Bauten zu bauen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan B 128 Bruch/Obergütsch war ebenfalls eine Differenzierung vorgesehen. In der Zone 7 konnten so viele Geschosse realisiert werden, wie im Plan eingetragen. In der Nachbarzone 8 galt die Volumenerhaltung. Die Hofgebäude waren von Baubegrenzungslinien umgeben. Diese Bauten durften maximal 6 m hoch sein. Die beiden Bauten auf den Grundstücken 702 und 703 ohne Angaben der Geschosshöhe sind denn auch nur zweigeschossig. Dies trifft auch auf die Parzelle 701 zu. Gemäss rechtsgültiger Planung war also die Ansicht, maximal zweigeschossige Bauten zuzulassen. In der revidierten BZO ist bewusst nicht mehr von einer maximalen Höhe bei den Hofgebäuden die Rede. Es soll eine gewisse Flexibilität möglich sein. Nicht jeder Innenhof präsentiert sich, auch was die Besonnung und die Abstandsverhältnisse betrifft, gleich. Bei der nochmaligen Analyse des von der Einsprache betroffenen Gebietes hat sich gezeigt, dass es richtig ist, wenn entlang der Bruchstrasse und der Gibraltarstrasse 21 m hoch gebaut werden kann. Jedoch bei dem vom Einsprecher monierten Gebäude auf Grundstück 703 lässt sich diese Höhe nicht rechtfertigen. Daher wurden um dieses Gebäude und diejenigen auf den Grundstücken 701 und 702 Sonderbaulinien im Sinne von Art. 25 Abs. 1 und 9 gelegt. Diese dürfen nicht überschritten werden. Mit Sonderbaulinien werden spezielle Baubereiche definiert. Die in diesen Bereichen bisher geltende Höhenbeschränkung von 6 m wird, wie bereits erwähnt, im Sinne einer möglichen Verdichtung aufgehoben. Wie hoch in diesen Bereichen effektiv gebaut werden kann, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Besonnungs- sowie Abstandsverhältnisse zu prüfen. Dies trifft auch vorliegend zu. Demzufolge hat der Einsprecher die Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit dem Stadtarchitekten und allenfalls mit der Stadtbaukommission ein Projekt zu erarbeiten, welches sämtliche Anforderungen an diesen Ort erfüllt. Er kann somit eventuell mehr realisieren als gemäss rechtsgültigem B 128. Mit Rechtsunsicherheit und Willkür hat dies nichts zu tun. Auch in den Schutzzonen ist für den Grundeigentümer nicht von vornherein klar, was er realisieren kann.

Zu den Anträgen 2 und 3

Aufgrund der Erläuterungen zu Antrag 1 ist es nicht möglich, dem Einsprecher konkretere Angaben betreffend die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes 703 zu unterbreiten. Die Sonderbaulinie wird belassen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge 1 bis 3 sind abzuweisen.

Einsprache E 223, Peter Marfurt, Schweizerhausstrasse 5, 6006 Luzern

Dem Einsprecher wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2011 mitgeteilt, dass die Einsprache nach der Auflagefrist vom 16. September 2011 aufgegeben worden ist. Damit ist die Einsprache zu spät erfolgt. Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, ist auf diese nicht einzutreten.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf die Einsprache ist nicht einzutreten.

8.3 Teilweise Gutheissung von Anträgen

Im Gegensatz zu den obigen Abweisungen sind zwei Einsprachethemen abweichend zu behandeln und deren Anträge teilweise gutzuheissen. Der Stadtrat beantragt weiter,

- die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Segelbootshafen Tribschenhorn auf den Bereich der rechtmässig bewilligten Hafenanlage zu reduzieren und die dem Gewässer überlagerte Naturschutzzone Wartegg-/Tribschenhornbucht nicht zu beschliessen;



Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan gemäss öffentlichen Auflagen



Abbildung 12: Ausschnitt Zonenplan

- den westlichen Teil des Hotels National (Grundstück 3841, GB Luzern, rechtes Ufer) der Wohn- und Arbeitszone, Ortsbildschutzzone B, geschlossene Bauweise, publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR, zuzuweisen.



Abbildung 13: Ausschnitt Zonenplan gemäss öffentlichen Auflagen



Abbildung 14: Ausschnitt Zonenplan gemäss Antrag

Ergänzung Bau- und Zonenreglement, Anhang 1, neue Ordnungsnummer 7 / WA:

Nr. 7, WA / Ortsbildschutzzone B / geschlossene Bauweise /
 Weitere Zonenbestimmungen: publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR

Diese Änderungen werden erst je nach dem Beschluss durch den Grossen Stadtrat in den Teilzonenplänen und im Bau- und Zonenreglement berücksichtigt.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Segelbootshafen Tribtschenhorn auf den Bereich der rechtmässig bewilligten Hafenanlage zu reduzieren und die dem Gewässer überlagerte Naturschutzzone Wartegg-/Tribtschenhornbucht nicht zu beschliessen (vgl. Kapitel 8.3, Abb. 11 und 12);
- den westlichen Teil des Hotels National (Grundstück 3841, GB Luzern, rechtes Ufer) der Wohn- und Arbeitszone, Ortsbildschutzzone B, geschlossene Bauweise, publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR, zuzuweisen und die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen (vgl. Kapitel 8.3, Abb. 13 und 14 und die zugehörige Ergänzung des Anhangs 1 zum Bau- und Zonenreglement);
- jeweils inklusive Behandlung der Einsprachen (Erledigterklärung infolge Rückzugs, Nichteintretens oder Abweisung) folgenden Variantenvorschlag zur Bau- und Zonenordnung zu beschliessen und diesen den Stimmberechtigten im Rahmen einer Doppelabstimmung mit Stichfrage zu unterbreiten:

Variante A

Erlass des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans der Stadt Luzern (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau) mit einem Hochhausstandort Steghof mit einer maximalen Fassadenhöhe von 45 m für die Wohn- und Arbeitszone Nr. 50.

Variante B

Erlass des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans der Stadt Luzern (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau) ohne Hochhausstandort Steghof mit einer maximalen Fassadenhöhe von 21 m für die Wohn- und Arbeitszone Nr. 50.

Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan sind zu diesem Zweck dem obligatorischen Referendum zu unterstellen;

- den Stimmberechtigten zu empfehlen, der Variante A zuzustimmen sowie bei der Stichfrage ebenfalls die Variante A zu wählen;
- die als Postulat überwiesene Motion 27, Josef Wicki namens der FDP-Fraktion, vom 2. März 2010: „Revision der Bau- und Zonenordnung: Erneuerbare Energie als relevantes Kriterium für intensivere Bodennutzung“, als erledigt abzuschreiben;
- folgende Postulate vom 19. Dezember 2011 als erledigt abzuschreiben:
 - Dringliches Postulat 267, Edith Lanfranchi-Laube, Stefanie Wyss und Monika Senn Berger namens der G/JG-Fraktion sowie Dominik Durrer, Nico van der Heiden und Andreas Wüest namens der SP/JUSO-Fraktion: „ZHB: Sanierung statt Neubau“;
 - Dringliches Postulat 268, Martin Merki namens der FDP-Fraktion: „Kein Schnellschuss bei der ZHB. Architektonische, denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte sind bei der Zentral- und Hochschulbibliothek hoch zu gewichten“;

- Postulat 269, Markus Mächler namens der CVP-Fraktion, Manuela Jost namens der GLP-Fraktion und Werner Schmid namens der SVP-Fraktion: „Die Neubauplanung der ZHB positiv unterstützen“.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. August 2012

Urs W. Studer

Urs W. Studer
Stadtpräsident

Toni Göpfert

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 31 vom 22. August 2012 betreffend

Bau- und Zonenordnung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 63 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, § 86 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988, Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

I. 1. Variante A

1.1 Die Einsprachen E/Z 1, 2, 4, 5, 6/17, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 37, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74/6, 75, 77, 78, 81, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 127, 128 (224), 157, 159, 161, 165, 166, 168, 169, 170, 172, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 204, 205, 208, 209, 212, 213, 217, 218, 220, 221 und -/3, -/18, -/23 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Die Einsprachen E/Z 3, 12, 28/15, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 39, 40, 47, 51, 52/13, 54/2, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/21, 64, 69, 70, 76, 79, 80/8, 82/41, 83, 85, 86, 93, 95/7, 96, 97, 100/19, 108, 113, 122, 124, 130, 134/4, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/10, 146/39, 147/36, 148, 149/31, 150, 151, 152, 153, 154/32, 155/33, 156, 158/38, 160, 162/20, 163/14, 164, 167 (211)/35, 171, 174, 175, 183, 194/9, 197/1, 198/34, 200/28, 201/26, 202/29, 203/24, 206, 207/27, 210/30, 214, 215/42, 216, 219, 222/45, 223, 225 und -/5, -/12, -/16, -/22, -/25, -/37, -/40, -/43, -/44 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht nachträglich teilweise gutgeheissen werden.

1.2 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan der Stadt Luzern gemäss Anhang (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau) werden erlassen. Für einen Hochhausstandort Steghof gilt dabei in der Wohn- und Arbeitszone Ordnungsnummer 50 eine maximale Fassadenhöhe von 45 Metern.

2. Variante B

2.1 Die Einsprachen E/Z 1, 2, 4, 5, 6/17, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 37, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 65,

66, 67, 68, 71, 72, 73, 74/6, 75, 77, 78, 81, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 127, 128 (224), 157, 159, 161, 165, 166, 168, 169, 170, 172, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 204, 205, 208, 209, 212, 213, 217, 218, 220, 221 und -/3, -/18, -/23 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Die Einsprachen E/Z 3, 12, 28/15, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 39, 40, 47, 51, 52/13, 54/2, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/21, 64, 69, 70, 76, 79, 80/8, 82/41, 83, 85, 86, 93, 95/7, 96, 97, 100/19, 108, 113, 122, 124, 130, 134/4, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/10, 146/39, 147/36, 148, 149/31, 150, 151, 152, 153, 154/32, 155/33, 156, 158/38, 160, 162/20, 163/14, 164, 167 (211)/35, 171, 174, 175, 183, 194/9, 197/1, 198/34, 200/28, 201/26, 202/29, 203/24, 206, 207/27, 210/30, 214, 215/42, 216, 219, 222/45, 223, 225 und -/5, -/12, -/16, -/22, -/25, -/37, -/40, -/43, -/44 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden.

2.2 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan der Stadt Luzern gemäss Anhang (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau) werden erlassen. In der Wohn- und Arbeitszone Ordnungsnummer 50 (Steghof) gilt eine maximale Fassadenhöhe von 21 Metern.

3. Die Varianten A und B gemäss Ziffern I.1 und I.2 werden den Stimmberechtigten im Rahmen einer Doppelabstimmung unterbreitet. Mit einer Stichfrage ist festzustellen, welcher Beschluss in Kraft tritt, falls in der Volksabstimmung beide Vorlagen angenommen werden.

II. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Variante A zuzustimmen sowie bei der Stichfrage ebenfalls die Variante A zu wählen.

In eigener Kompetenz:

III. Die als Postulat überwiesene Motion 27, Josef Wicki namens der FDP-Fraktion, vom 2. März 2010: „Revision der Bau- und Zonenordnung: Erneuerbare Energie als relevantes Kriterium für intensivere Bodennutzung“, wird als erledigt abgeschrieben.

IV. Folgende Postulate vom 19. Dezember 2011 werden als erledigt abgeschrieben:

- Dringliches Postulat 267, Edith Lanfranconi-Laube, Stefanie Wyss, und Monika Senn Berger namens der G/JG-Fraktion sowie Dominik Durrer, Nico van der Heiden und Andreas Wüest namens der SP/JUSO-Fraktion: „ZHB: Sanierung statt Neubau“;
- Dringliches Postulat 268, Martin Merki namens der FDP-Fraktion: „Kein Schnellschuss bei der ZHB. Architektonische, denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte sind bei der Zentral- und Hochschulbibliothek hoch zu gewichten“;

- Postulat 269, Markus Mächler namens der CVP-Fraktion, Manuela Jost namens der GLP-Fraktion und Werner Schmid namens der SVP-Fraktion: „Die Neubauplanung der ZHB positiv unterstützen“.
- V. Der Beschluss gemäss Ziffer I wird dem obligatorischen Referendum unterstellt. Änderungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans unterliegen dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 31 vom 22. August 2012 betreffend

Bau- und Zonenordnung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 63 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, § 86 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988, Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

I. 1. Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg

1.1 Die Einsprachen E/Z 1, 2, 4, 5, 6/17, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 37, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74/6, 75, 77, 78, 81, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 127, 128 (224), 157, 159, 161, 165, 166, 168, 169, 170, 172, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 204, 205, 208, 209, 212, 213, 217, 218, 220, 221 und -/3, -/18, -/23 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Die Einsprachen E/Z 3, 12, 28/15, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 39, 40, 47, 51, 52/13, 54/2, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/21, 64, 69, 70, 76, 79, 80/8, 82/41, 83, 85, 86, 93, 95/7, 96, 97, 100/19, 108, 113, 122, 124, 130, 134/4, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/10, 146/39, 147/36, 148, 149/31, 150, 151, 152, 153, 154/32, 155/33, 156, 158/38, 160, 162/20, 163/14, 164, 167 (211)/35, 171, 174, 175, 183, 194/9, 197/1, 198/34, 200/28, 201/26, 202/29, 203/24, 206, 207/27, 210/30, 214, 215/42, 216, 219, 222/45, 223, 225 und -/5, -/12, -/16, -/22, -/25, -/37, -/40, -/43, -/44 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht nachträglich teilweise gutgeheissen werden.

1.2 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan der Stadt Luzern gemäss Anhang (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau) werden erlassen jedoch exklusive der Zonenbereiche für die Hochhausstandorte Steghof (Nr. 50) und Seeburg (Nr. 502). Für diese beiden Bereiche wird die alte Bau- und Zonenordnung mit den Bebauungsplanbestimmungen in Kraft belassen.

2. Bau- und Zonenordnung. Ergänzte Regelung Gebiet Steghof

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Vorlage „Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg“

- 2.1 wird im Zonenplan die Ordnungsnummer 50 (Steghof) in die Wohn- und Arbeitszone eingereiht. Darin gilt eine maximale Fassadenhöhe von 45 Metern. Für den Fall des Inkrafttretens dieser Vorlage werden die gemäss der Vorlage „Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg“ für die Ordnungsnummer 50 massgeblichen Zonenbestimmungen und der Bebauungsplan B 131 vollständig aufgehoben.
- 2.2 werden die Einsprachen E/Z 39, 100, 150, 151, 152, 153, 164, 216, -/22 (Steghof) im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden;
- 2.3 Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

3. Bau- und Zonenordnung. Ergänzte Regelung Gebiet Seeburg

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Vorlage „Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg“

- 3.1 wird im Zonenplan die Ordnungsnummer 502 (Seeburg) in die Tourismuszone eingereiht. Darin gilt eine maximale Fassadenhöhe von 40 Metern. Für den Fall des Inkrafttretens dieser Vorlage werden die gemäss der Vorlage „Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg“ für die Ordnungsnummer 502 massgeblichen Zonenbestimmungen und der Bebauungsplan B 136-2 vollständig aufgehoben.
- 3.2 werden die Einsprachen E/Z 3, 100, 149/31, 156, 158/38, 215/42, 216, 225, -/22 (Seeburg) im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden;
- 3.3 Der Beschluss gemäss Ziffer I.3 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

4. Die in Ziffer I enthaltenen Beschlüsse 1–3 werden den Stimmberechtigten jeweils als Teilvorlage gesondert zur Abstimmung unterbreitet.

- II. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, alle drei Teilvorlagen anzunehmen.
Das Abstimmungsergebnis des Grossen Stadtrates zu den Teilvorlagen lautet wie folgt:
- Ziffer I.1 wird mit 42 JA zu 2 NEIN angenommen.
 - Ziffer I.2 wird mit 38 JA zu 3 NEIN bei 3 Enthaltungen angenommen.
 - Ziffer I.3 wird mit 31 JA zu 11 Nein bei 2 Enthaltungen angenommen.

In eigener Kompetenz:

- III. Die als Postulat überwiesene Motion 27, Josef Wicki namens der FDP-Fraktion, vom 2. März 2010: „Revision der Bau- und Zonenordnung: Erneuerbare Energie als relevantes Kriterium für intensivere Bodennutzung“, wird als erledigt abgeschrieben.
- IV. Folgende Postulate vom 19. Dezember 2011 werden entgegen dem Antrag des Stadtrates **nicht** als erledigt abgeschrieben:
- Dringliches Postulat 267, Edith Lanfranconi-Laube, Stefanie Wyss, und Monika Senn Berger namens der G/JG-Fraktion sowie Dominik Durrer, Nico van der Heiden und Andreas Wüest namens der SP/JUSO-Fraktion: „ZHB: Sanierung statt Neubau“;
 - Dringliches Postulat 268, Martin Merki namens der FDP-Fraktion: „Kein Schnellschuss bei der ZHB. Architektonische, denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte sind bei der Zentral- und Hochschulbibliothek hoch zu gewichten“.
- V. Der Beschluss gemäss Ziffer I wird dem obligatorischen Referendum unterstellt. Änderungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans unterliegen dem fakultativen Referendum.

Luzern, 17. Januar 2013

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Theres Vinatzer
Ratspräsidentin



Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat



Stadt
Luzern
Grosser Stadtrat

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

zu B+A 31/2012 Bau- und Zonenordnung

Die Protokollbemerkung 1 (Beratung Zonenplan: zu Zonenänderung Rösslimatt) lautet:

Rösslimatt / Quartierentwicklung:

Ein Studienverfahren soll eine nachhaltige Neugestaltung mit einer urbanen Aufenthaltsqualität und einem geeigneten Nutzungsmix definieren, um für die späteren Etappen mit der geplanten Teilrevision massgeschneiderte Zonenbestimmungen festzulegen.

Zielvorgaben für das Entwicklungsgebiet sind:

- Nachhaltige Aufwertung des Gebiets mit einer Interaktion und Vernetzung mit den bestehenden Quartieren
- Sicherstellen einer urbanen Aufenthaltsqualität durch attraktive öffentliche Räume, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und insgesamt durch einen vielfältigen Nutzungsmix (Dienstleistung, Arbeiten, Geschäfte, Läden, Gastronomie, Schule/Ausbildung, Kultur und Wohnen).
- Planung und Realisierung in Etappen (kurzfristig Bereich entlang Bürgerstrasse).

Die Protokollbemerkung 2 (Beratung Einsprachen: Ergänzung zu E 40) lautet:

Einsprache E 40 / Tribschenstadt:

Im Teilgebiet der Theaterwerkstatt und der Spielwiese erfolgt eine Bebauung und Aussenraumplanung gemäss der Wettbewerbsidee von 1998.

Die Protokollbemerkung 3 (Beratung Zonenplan, Schulareal Felsberg insbesondere Wohnhaus am Abendweg) lautet:

Die Parzelle Nr. 910, rechtes Ufer (Abendweg 17), befindet sich mit der neuen BZO weiterhin in der Zone für öffentliche Zwecke. Der Stadtrat hat das Grundstück anlässlich einer nächsten Teilrevision der BZO einer Wohnzone zuzuweisen. Dort soll zukünftig ein Wohnhaus gebaut werden, das mehr Wohnungen enthält, als das heute der Fall ist.

Anhang 1: Genehmigungsdokumente

Hinweis: Das Bau- und Zonenreglement und die 14 Teilzonenpläne werden als separate Originaldokumente dem Bericht und Antrag in der Form beigefügt, wie sie dem Regierungsrat mit entsprechenden Vermerken und Unterschriften zur Genehmigung unterbreitet werden.

Anhang 2: Übersicht über die nicht bereinigten und abzuweisenden Einsprachen

Liste gemäss Kapitel 8.2:

Einsprache	Einsprecher / Einsprecherin:			Firma	Vertreten durch:		
	E / Z	Titel	Vorname		Name	Titel2	Vorname2
3		Max	Meier				
12		Walter	Zimmermann				
12		Verena	Bachmann-Zimmermann				
28/15				Miteigentümergeinschaft Hauser	Prof. Dr.	Walter	Fellmann
28/15				Hauser & Co Parking und Immobilien Schweizerhof	dito		
29		Daniele	Marques	Marques Immobilien AG	RA	Rolf	Bühler
30		Patrick	Rutz				
31		Liselotte	Frey				
34		Urs	Mahlstein	Dienststelle Immobilien Kanton Luzern			
36		Helen	Reinhard Schärli				
36	Dr.	Markus	Schärli				
38		Kurt	Furrer				
39		Ruedi	Rey				
40		Marlies	Gander Bircher				
40		Alfred	Bircher				
47		Max und Alison	Zingg-Bouvard				
51		Gabriela	Ammann Zosso				
52/13		Jürg	Rebsamen				
54/02		Josef	Hutter				
55/02		Walter	Buholzer				
56/02	Dr.	Edwin	Haag				
57/02		Christian	Züst				
58/02		Gunther Pabst	Anja Wysocki				
59/02		Dorothea	Stampa-Hartmann				
60/02		Gertrud Bucher	Peter Bucher	Einfache Gesellschaft			
61/02		Beat	Güttinger				
62/02		Gertrud	Fischer				
63/21		Lothar und Kathrin	Steinke-Hartmann	STWEG WT23			
63/21		Franz und Christina	Bucher-Suanzes				
63/21		Hilar und Priska	Stadler-Fasola				
64		Adolf	Ammann		RA	Hans-Beat	Ulmi sel.
64		Konrad	Ammann		dito		
69		Hendrikus H.J.	van der Meijs				
70		Rob	Duijvelshoff				
76		Hans P.	Wanner	Hotel Falken			
79		c/o Alpstrem AG		Chateau Gütsch Immobilien AG	RA	Mathias	Birrer
80/08				Grand Hotel National AG	RA Dr.	Felix	Huber
82/41				Grand Hotel Europe AG	RA	Stefan	Kessler
83	Direktor	Markus	Iseli	Palace Hotel Luzern AG			
85	Dr.	Annemarie	Scherrer		RA	Urs	Hofstetter
86		Avadis Vorsorge AG		Avadis Anlagestiftung	RA	Alexander	Rey
93		Werner	Baumgartner	Sonnenrain AG			
95/07		Andreas	Emmenegger		lic. iur.	Willy	Blättler
95/07		Ursula	Kammermann		dito		
96		Gabrielle	Steiger Hofstetter		lic. iur.	Dieter	Steiger
97		Claudia	Portmann-de Simoni				
100/19	Dr.	Jost	Meyer		RA	Urs	Hofstetter
108		Donald und Ingrid	Locher		Dr. iur.	Adrian	von Segesser
108	Dr.	Werner und Brigitte	Kuster		dito		
108		Walter und Paula	Haefeli		dito		
113	Dr.	Irene	Aschwanden				
122	Dr.	Martin	Hitz		Dr.	Hans	Müller
122	Dr.	Gregor	Schwegler		dito		
122		Manuela	Schwegler-Koller		dito		
122		Adolf	Brun		dito		
122		Christine	Achermann		dito		
124		Bernhard	Stadelmann	Rechtsanwalt und Notar			
130		Andrea und Marc	Stadelmann Cavigelli				
134/04		Dino	Schnieper	Koporation Luzern			
135	Dr.	Jörg	Andres		LL.M.	Michael	Sigerist
136		Andreas	Bachmann	Wingcompany GmbH			
137		Fritz	Kopp	Einfache Gesellschaft	Dr.	Michael	Gnekow
137		Annemarie	Schubiger	Einfache Gesellschaft	dito		
137		Ursula	Gnekow	Einfache Gesellschaft	dito		

Einsprache	Einsprecher / Einsprecherin:				Vertreten durch:		
E / Z	Titel	Vorname	Name	Firma	Titel2	Vorname2	Name2
138		Markus	Haas	Swiss Saphir AG	lic. iur.	André	Schällibaum
139		Lorenz	Ruppen				
139		Nathalie	Bregy				
140		Peter	Tüfer				
140		Christine	Eggstein-Tüfer				
141		Urs	Bucher	Strassengenossenschaft Rebstockrain/Rebstockhalde			
142		Walter	Stierli				
143		Annemarie und Peter	Camenzind				
144		Roger und Martina	Schwander				
145/10		Kurt	Lustenberger				
146/39		Leo	Kreienbühl				
147/36	Dr. iur.	Hans-Ulrich	Stooss				
148		Gabi	Martin-Stadlin				
149/31		Stockwerkeigentümersch	Seeburgstrasse 49a-d	Musegg Immobilien AG	RA	Franz	Hess
149/31		Stockwerkeigentümersch	Seeburgstrasse 49e-g	Musegg Immobilien AG	dito		
149/31	Dr. med.	Wolfgang	Schlenzer		dito		
150		Jeannine und Hugo	Felder				
151		Daniel und Sandra	Galliker				
152		Theodor	Wylder				
153		Anne-Marie und Beat	Achermann				
154/32		Alexandros-Ioannis	Guekos		RA		Hesse
154/32	Dr.	Ursula	Guekos-Thöni		RA	Franz	Hesse
156		Enrico Colavito	Adriana Lapel		RA	Franz	Hesse
156		Yvonne-Marie	Gueltg		dito		
156		Irmgard	Zurmühle-Meya		dito		
156		Peter und Irene	Stutz		dito		
156		Kurt und Bernadett	Wagner-Baumgartner		dito		
158/38		Stefan	Schacher			Stefan	Schacher
158/38		Jürgen und Irene	Ohnhaus				
158/38		Peter	Habermacher				
158/38		Urs und Dora	Buchser				
158/38		Elisabeth	Schödlner				
158/38		Erwin und Monika	Niederberger				
158/38		Hugo und Elisabeth	Eichhorn				
158/38		Eduard und Ruth	Zraggen				
158/38	Dr.	Hans und Elisabeth	Häfliger				
158/38		Betina	Müller				
158/38		Werner	Purtschert				
158/38		Robert	Bornhauser				
158/38		Andrea	Zeiger				
158/38		Werner und Dora	Grüter				
158/38	Dr.	Paolo	Monza				
160		Michèle	Müller-Stalder		RA	Franz	Hess
160		Simone	Aerni-Stalder		dito		
160		Alois	Stalder		dito		
162/20		Nicolas	von Schumacher		RA	Franz	Hess
162/20		Vérène	Corvasce		dito		
163/14	Dr.	Ruedi	Muheim				
163/14		Maja	Aebersold-Muheim				
164			Dietschi-Imfeld				
167/35		David	Süess				
171	lic. iur.	Urs	Korner-Kreinitz	Korner Karrer Kühnis			
174		Roger	Birrer				
175		Heinz	Röthlin	Alfindes AG			
175		Beat	Röthlin				
175		Claudia	Röthlin				
183				Hotel Monopol Luzern AG	RA	Adrian	Döbeli
194/09		Anton	Holenweger		RA	Peter	Möri
197/01		Kilian	Hagmann	Arkadis Immobilien AG	RA	Heinz	Ottiger
198/34		Mario	Späti		lic. iur.	Stefan A.	Dettwiler
200/28				Anliker AG Bauunternehmung	RA	Christof	Brack
201/26		Nora	Widmer		RA	Christof	Brack
202/29		Sonja	Widmer		RA	Christof	Brack
203/24				Citybay AG	RA	Philipp	Egli
206	RA	Thomas und Tullia	Bussmann		RA	Peter	Möri
207/27		Mirjam und Markus	Bachmann-Moser		RA	Christof	Brack
210/30		Maria C. Lorente Sangros	Thomas Lussi				
214		Sepp	Rothenfluh	Innerschweizer Heimatschutz IHS			
215/42				Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee	RA	Peter	Möri

Einsprache	Einsprecher / Einsprecherin:			Vertreten durch:			
E / Z	Titel	Vorname	Name	Firma	Titel2	Vorname2	Name2
216		Marcel	Steiner	Archicultura			
219, 227		Wolfgang	Arnold	Vertreter Bootsverein			Sammeleinsprache
219, 227		Hugo	Scherrer	Vertreter Bootsverband Zentralschweiz		dito	
219, 227		Ernst	Möckli	Vertreter Fédération Suisse Motonautique		dito	
219, 227		Marcel	Johann	Vertreter Segelclub Tribtschenhorn		dito	
222/45		Beat	Donnini				
225	Dr.	Annemarie	Scherrer				
Z 5		M.	Lauber	Yachtclub Tivoli Luzern			
Z 12		Carlos	Rieder		RA	Urs	Manser
Z 16		Karl-Martin	Meyer				
Z 22		Verena	Zellweger				
Z 25		Reto	Pfiffner		RA	Christof	Brack
Z 25		Maria Theresa	Valaulta		dito		
Z 37		Alexander	Galliker		Dr.	Christoph	Wildisen
Z 40		Emanuel	Hochstrasser				
Z 43	Prof. Dr.	Andreas	Balthasar		RA	Leo	Sigg
Z 43		Heidi	Bieri Balthasar		dito		
Z 43		Thomas	Schärl		dito		
Z 43		Margrith	Schmid		dito		
Z 43		Urs	Lischer		dito		
Z 43		Martin und Sandra	Frauchiger-Schlug		dito		
Z 44		Urs	Kneubühler		Dr.	Hans	Müller
Z 44		Josef und Magdalena	Ottubay	Einfache Gesellschaft	dito		
Z 44		Marie Therese	Sütterle		dito		
Z 44		Ermanno	Sütterle		dito		
Z 44		Charles und Katherine	Maeder		dito		

Einsprachen, welche zurückgezogen wurden, formelle Mängel aufwiesen oder nicht durch die Stadt behandelt werden mussten, sind nachfolgend mit der Einsprachenummer aufgeführt:

Die Einsprachen E/Z 1, 2, 4, 5, 6/17, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 37, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74/6, 75, 77, 78, 81, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 127, 128 (224), 157, 159, 161, 165, 166, 168, 169, 170, 172, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 204, 205, 208, 209, 212, 213, 217, 218, 220, 221 und -/3, -/18, -/23 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Nicht zu behandeln sind Einsprachen, die Waldfeststellungen betreffen (E 129, 130, 131, 132 und 133).



Bau- und Zonenreglement

Exemplar für den Stadtrat und den Grossen Stadtrat

**Antrag des Stadtrates von Luzern vom.....
Namens des Stadtrates**

Stadtpräsident

Stadtschreiber

**Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom.....
Namens des Grossen Stadtrates**

Präsidentin

Stadtschreiber

Von den Stimmberechtigten angenommen am.....

**Vom Regierungsrat des Kantons Luzern im Sinne seines Entscheides Nr.
vom**

Datum

Unterschrift

Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

gestützt auf § 17 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Qualität*

¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.

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

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

³ Der Stadtrat kann ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

Art. 2 *Stadtbaukommission*

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

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

II. Planungsvorschriften

1. Richtplanung

Art. 3 *Städtische Richtpläne*

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

2. Nutzungsplanung

Art. 4 Zonenplan

¹ Der Zonenplan besteht aus Teilzonenplänen.

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

³ Die übrigen Teilzonenpläne enthalten die folgenden Zonen:

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

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

⁵ Befristete Zwischennutzungen sind in allen Zonen zulässig.

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

Art. 5 Wohnzone (WO)

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Zulässig 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)*

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

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

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

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

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

Art. 7 *Wohn- und Arbeitszone (WA)*

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

² Autoabstellplätze 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 Geschosshöhe darf maximal um ein Geschoss von der massgebenden Geschosshöhe der betreffenden Zone abweichen. Vorbehalten bleibt die maximale Geschosshöhe gemäss Art. 26 Abs. 2.

Art. 10 *Tourismuszone (TO)*

¹ Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

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

³ Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeits-

nutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist.

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

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

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

¹ Die 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, Verkaufsf lächen, Restaurants, Hotels) zulässig.

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

³ Der Stadtrat bestimmt den Fahrtenschlüssel für die einzelnen Nutzungen.

⁴ Neubauten 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.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13 *Wettsteinparkzone (WE) (Ordnungsnummer 184)*

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

² Die zulässige Dachrandhöhe 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.

³ Es sind keine Kleinbauten, Einfriedungen und Zäune zulässig.

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

Art. 14 *Wohn- und Arbeitsanteil*

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

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

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

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

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

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

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

⁸ Der Stadtrat kann von den Mindestanteilflächen Ausnahmen bewilligen:

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

Art. 15 *Ortsbildschutzzonen, allgemeine Bestimmungen*

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

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

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

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

⁵ Von 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.

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

Art. 16 *Ortsbildschutzzone A*

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

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

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

⁴ Die bestehenden Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden.

⁵ Änderungen 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.

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

⁷ Dachaufbauten 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.

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

⁹ Die Dächer haben auf der Traufseite Dachgesimse aufzuweisen.

¹⁰ Bei 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.

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

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

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

Art. 17 *Ortsbildschutzzone B*

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

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

³ Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien sowie Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen. Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und Metall aussen zu verwenden.

Art. 18 *Archäologische Fundstellen*

¹ Der 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.

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

Art. 19 *Friedhofschutzzone*

Die Friedhofschutzzone bezweckt den Schutz der Anlage als aktiv genutzten Friedhofs unter Bewahrung seiner gärtnerischen Struktur, seines ökologischen Werts, seiner erhaltenswerten Bauten und seiner Grabmalkunst.

Art. 20 *Naturschutzzone*

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

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

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

Art. 21 *Naturschutzobjekte*

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

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

Art. 22 *Uferschutzzone*

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

² Uferbereiche 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.

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

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

Art. 23 *Landschaftsschutzzone*

¹ Die 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.

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

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

Art. 24 *Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht*

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

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

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

⁴ Gestaltungspläne sind bei der Stadt Luzern zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 25 *Baulinien*

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Unterniveaubauten, die vollständig unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen;
- b. Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Garagen;

- c. Kleinbauten wie insbesondere gedeckte Gartensitzplätze, Gartenhäuschen, gedeckte Velo- und Containerunterstände;
- d. Bauliche Anlagen wie insbesondere Wege, Mauern, Treppen, Zufahrten und offene Parkplätze;
- e. Lärmschutzmassnahmen;
- f. Wärmedämmung für bestehende Bauten;
- g. Öffentliche Einrichtungen.

Die Fläche dieser Bauten und Anlagen darf insgesamt die Hälfte der Fläche zwischen der Bau- und der Strassengrenze nicht überschreiten.

⁹ Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.

III. Bauvorschriften

Art. 26 *Maximale Fassaden- und Firsthöhe*

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

² Es dürfen maximal sechs Vollgeschosse gebaut werden.

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

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

Art. 27 *Hochhäuser*

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

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

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

⁴ In 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.

⁵ Für Hochhäuser ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art. 28 *Sichtbarkeit zweites Untergeschoss*

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

Art. 29 *Dachgeschosse (Schrägdachbauten)*

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

² Das 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.

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

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

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

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

⁷ Der 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*

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

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

Art. 33 *Umgebungsgestaltung*

¹ Im 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 wasser-durchlässig auszugestalten.

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

³ In 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*

¹ Reklamen sind ab 0,25 m² bewilligungspflichtig.

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

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

⁴ In Ortsbildschutzzonen sind nur weisse Dachreklamen zulässig.

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

Art. 37 *Reklameanschlagstellen*

¹ Reklameanschlagstellen sind grundsätzlich frei stehend anzubringen.

² Für 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.

³ In 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.

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

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

⁶ In der Wohnzone sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Entlang von übergeordneten Verkehrsachsen, 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.

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

⁸ In der Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in allen Formaten zulässig.

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

¹⁰ In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

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

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

Art. 38 *Naturgefahren und Gefahrenzonen*

¹ Bei 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.

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

Art. 39 *Verbotzone Rutsch und Sturz*

¹ Neubauten sind nicht zulässig.

² Ausnahmsweise 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.

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

⁴ Bestehende 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.

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

Art. 40 *Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz*

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

² Im 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.

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

⁴ In 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.

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

Art. 41 *Gebotszone Wasser*

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

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

³ In 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.

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

⁵ Beim 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).

⁶ Mit 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.

⁷ Mit 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*

¹ Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften 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.

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

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

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

Art. 44 *Publikumsintensive Einrichtungen*

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

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

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

Art. 45 *Kulturobjekte und Beiträge*

¹ Der 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.

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

IV. Baumschutz

Art. 46 *Erhaltung des Baumbestands*

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

² Die Bewilligung kann erteilt werden:

- a. wenn der in Frage stehende Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort überschritten hat oder sich in einem Zustand befindet, der seinen Weiterbestand als nicht gesichert und daher die Entfernung als geboten erscheinen lässt;
- b. wenn der betreffende Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss;
- c. wenn der betreffende Baum durch seinen Wuchs oder seinen Zustand den Bestand von

- baulichen Anlagen, fremdes Eigentum oder die körperliche Sicherheit von Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
- d. wenn der betreffende Baum die ordentliche Grundstücksnutzung des Grundeigentümers oder des kappberechtigten Nachbarn übermässig erschwert, insbesondere wenn er bestehende Bauten oder deren Nutzungen übermässig beeinträchtigt oder einen Neubau oder bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten übermässig erschwert;
- e. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.

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

⁴ Werden bewilligungspflichtige Bäume beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Ersatzpflanzung untersteht, unabhängig vom Stammumfang, der Bewilligungspflicht.

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

V. Schlussbestimmungen

Art. 47 *Strafbestimmungen*

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

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

Art. 48 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994 sowie folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:

- 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/lbach vom 1. Juli 1999
- B 138 Wesemlin/Dreilinden vom 3. Juni 2004

Art. 49 *Inkrafttreten*

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

² Das Reglement wird dem obligatorischen Referendum unterstellt, künftige Änderungen unterliegen dem fakultativen Referendum. Das Reglement ist zu veröffentlichen.

* * *

Anhang 1:

Zonen- und Dichtebestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4

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

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

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

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

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

Anhang 2:

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

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

Anhang 3:

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

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

Anhang 4:

Tabelle Zweckbestimmung für Grünzone gemäss Art. 4 Abs. 4

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