



**Stadt  
Lucern**  
Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Lucern  
vom 25. August 2004

B+A 30/2004

**Ehemaliger Rollerpalast  
Änderung im Zonenplan  
Änderung im Bebauungs-  
plan B 132 Tribschen/Bahn-  
hof**

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
4. November 2004**

## Übersicht

Der ehemalige Rollerpalast an der Eisfeldstrasse wird heute nicht mehr als solcher genutzt und steht teilweise leer. Ein Baugesuch für den Umbau des Rollerpalasts in Gewerbe- und Kulturateliers wurde mit StB 388 vom 9. April 2003 zurückgewiesen mit der Begründung, dass die geplante Umnutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nicht möglich sei. Der Stadtrat erachtet eine Umnutzung des Rollerpalasts für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke jedoch als sinnvoll.

Mit einer Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeits- und Wohnzone (AW) soll eine Umnutzung des ehemaligen Rollerpalasts für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2 Änderung im Zonenplan</b>	<b>5</b>
<b>3 Änderung im Bebauungsplan B 132</b>	<b>7</b>
<b>4 Begründung</b>	<b>9</b>
<b>5 Vorprüfung</b>	<b>11</b>
<b>6 Stellungnahme Stadtbaukommission (SBK)</b>	<b>11</b>
<b>7 Planaufgabe/Einsprache</b>	<b>11</b>
<b>8 Antrag</b>	<b>12</b>

## **Anhang**

- Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Luzern vom 5. Mai 1994

Stadtratsbeschluss 944 vom 25. August 2004

**Der Stadtrat von Luzern  
an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Allgemeines**

Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

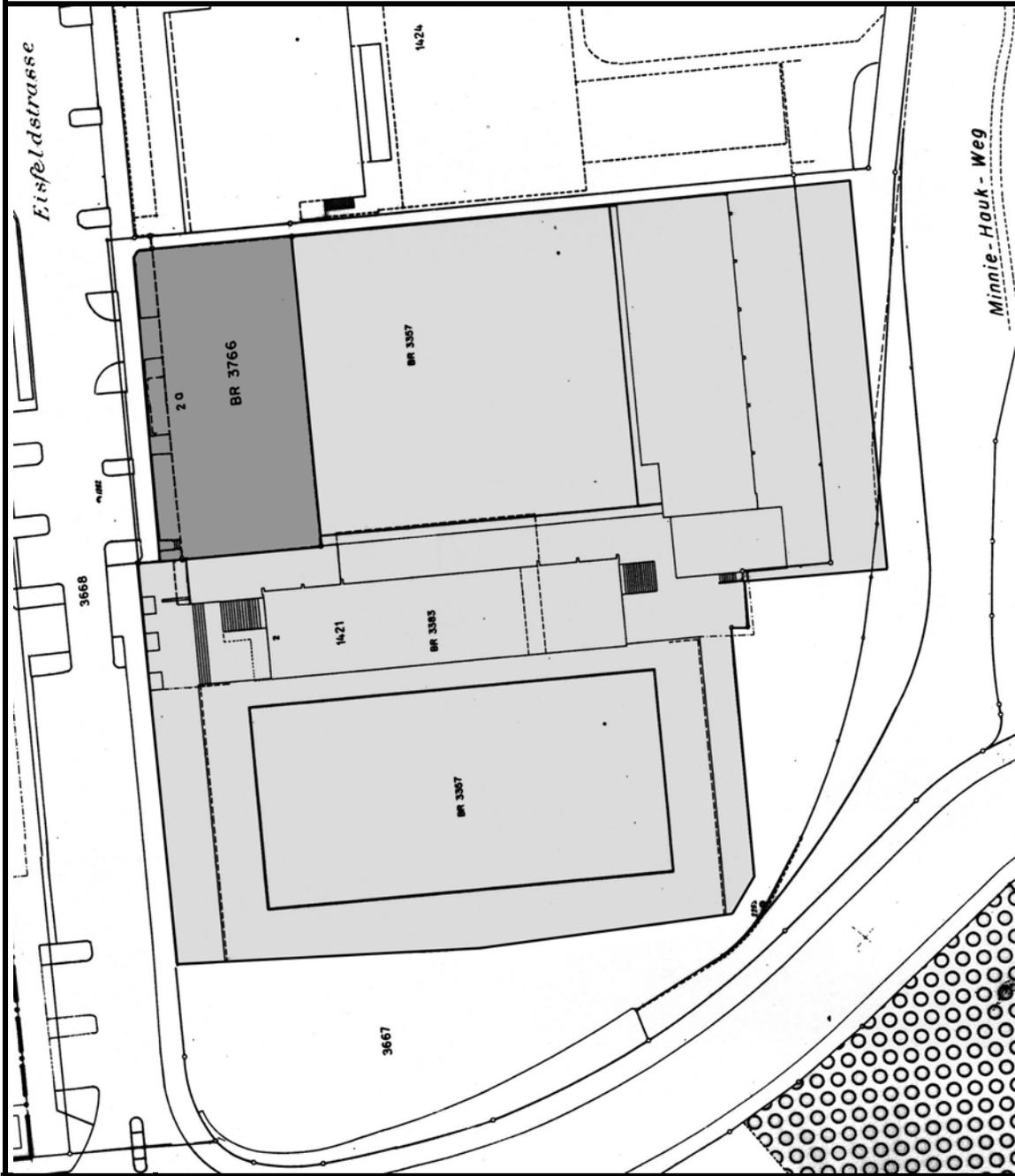
Der Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof wurde vom Grossen Stadtrat am 23. März 2000 beschlossen und vom Regierungsrat am 12. Dezember 2000 genehmigt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Änderung des Zonenplans sowie des Bebauungsplans B 132 auf der Baurechtsparzelle 3766 des ehemaligen Rollerpalasts an der Eisfeldstrasse beantragt. Für ausführliche Angaben verweisen wir Sie auf die Änderungs-begründung (Kap. 4).



Z 18 Ehemaliger Rollerpalast neu

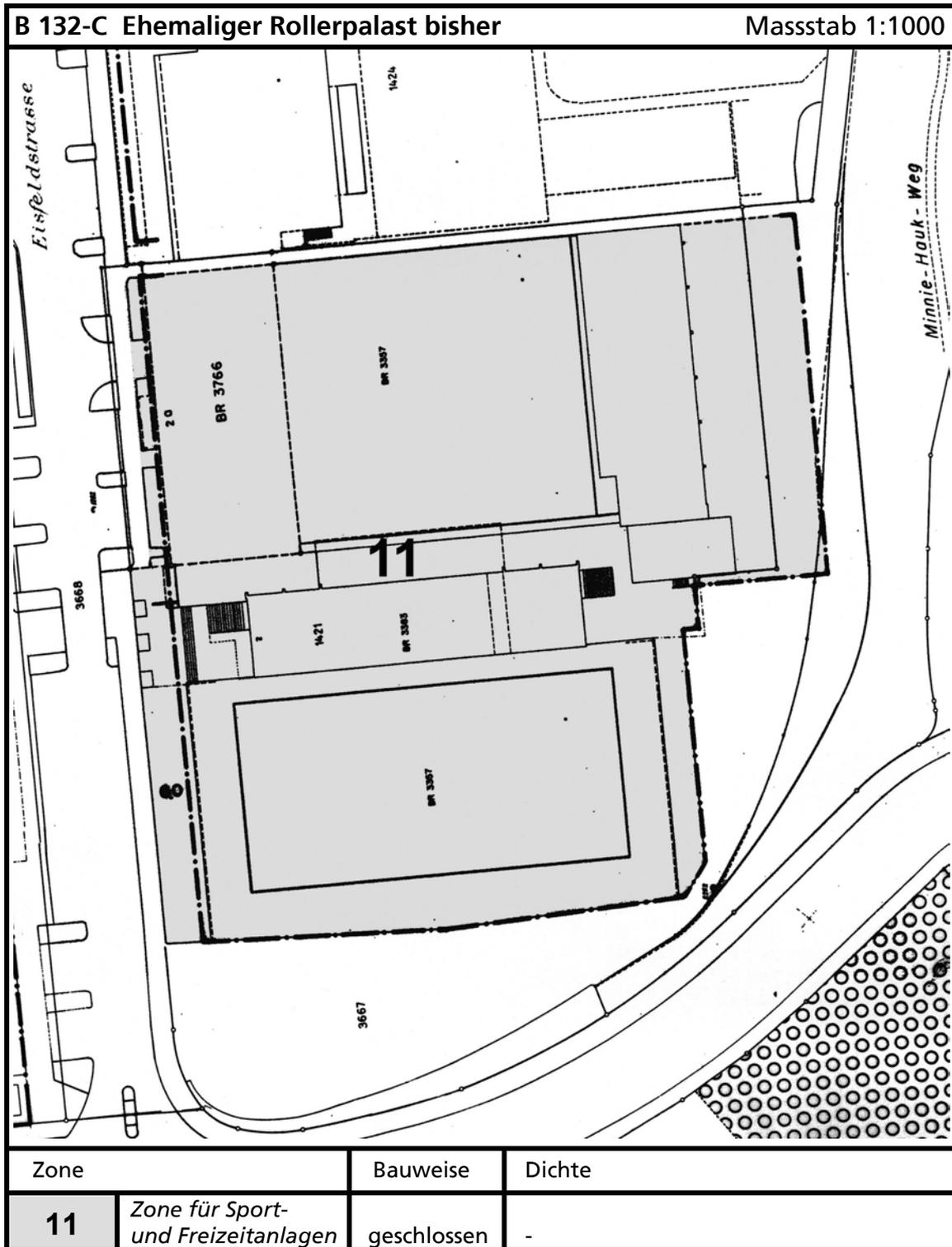
Masstab 1:1000



	Zone für Sport- und Freizeitanlagen* (Lärmempfindlichkeitsstufe III)
	Arbeits- und Wohnzone (Lärmempfindlichkeitsstufe III)

\*Zweckbestimmungen: Sport- und Badeanlagen  
Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen

### 3 Änderung im Bebauungsplan B 132

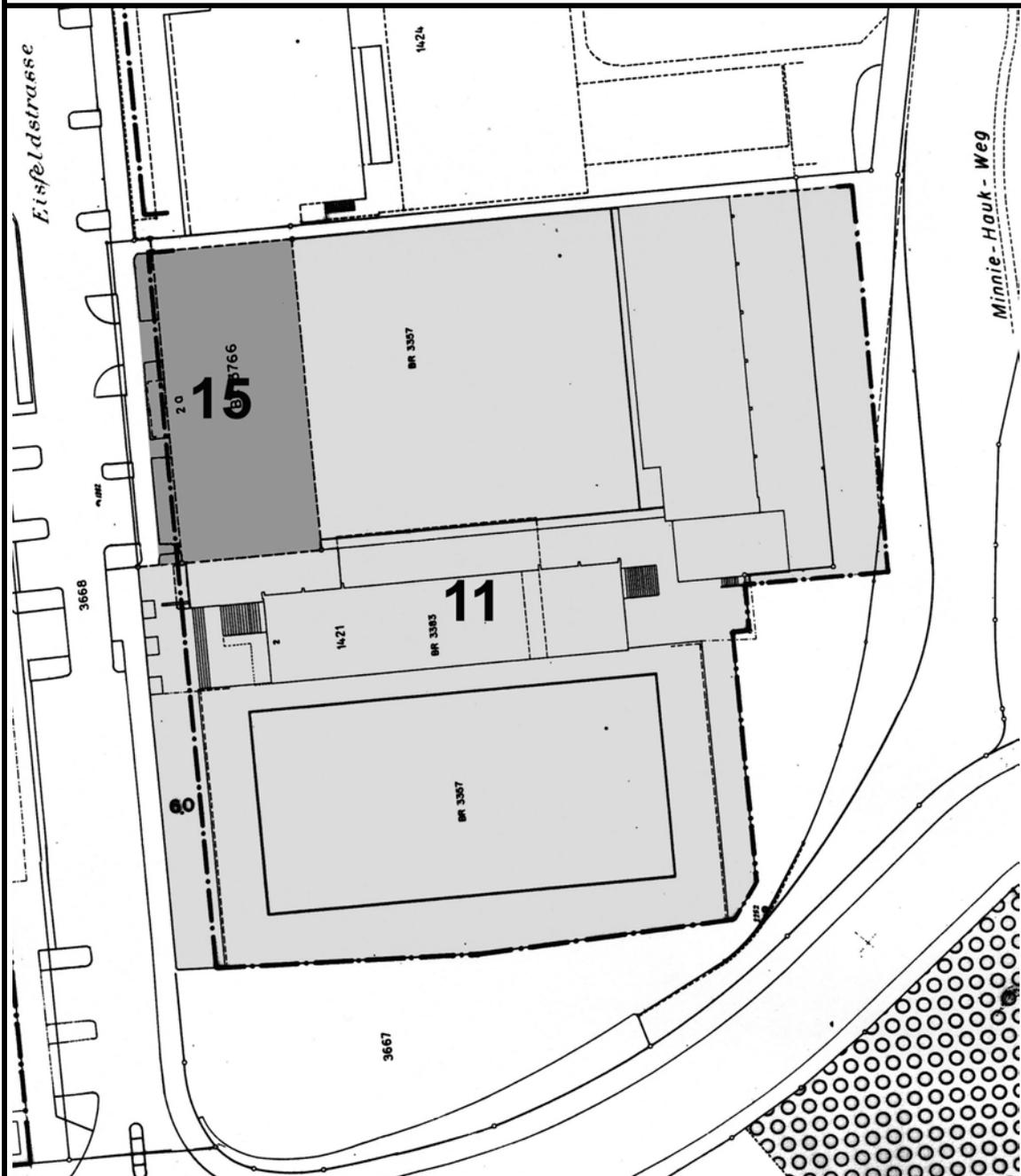


Legende

--- Baulinie

B 132-C Ehemaliger Rollerpalast neu

Masstab 1:1000



Zone	Bauweise	Dichte
<b>11</b>	<i>Zone für Sport- und Freizeitanlagen</i> geschlossen	-
<b>15</b>	<i>Arbeits- und Wohnzone</i> geschlossen	Max. Fassadenhöhe 448.50 m.ü.M.

Legende

--- Baulinie

## **4 Begründung**

### **Ausgangslage**

#### **Abgewiesenes Baugesuch**

Der ehemalige Rollerpalast wurde 1994 von Jean-Pierre Bohraus im Unterbaurecht (BR 3766) zum Regionalen Eiszentrum (REZ) erstellt. Diese Baurechtsparzelle befindet sich auf dem Stammgrundstück 1421 der Stadt Luzern. Heute wird der Rollerpalast nicht mehr als solcher genutzt und steht teilweise leer. In Betrieb steht derzeit noch die Klettersporthalle. Eine vollständig zonenkonforme Umnutzung des Rollerpalasts ist trotz den diesbezüglichen Bemühungen des Unterbaurechtsnehmers in den vergangenen Jahren nicht zustande gekommen.

Die Umnutzung der übrigen Teile des Rollerpalasts wurde mit StB 388 vom 9. April 2003 abgewiesen.

Vorgesehen war dabei der Umbau in Gewerbe- und Kulturateliers. Gemäss diesem Bauprojekt vom 18. November 2002 wäre ein Flächenanteil von 48 % des Rollerpalasts weiterhin für zonenkonforme Sport- und Freizeitbedürfnisse vorgesehen gewesen, gegenüber einem Anteil von 52 % der Fläche für nicht zonenkonforme Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen.

Der Stadtrat hat das Baugesuch mit der Begründung abgewiesen, dass gemäss § 49 Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nur Nutzungen für Sport- und Freizeitwecke zulässig seien. Er erachtet eine Umnutzung des Rollerpalasts für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen jedoch als sinnvoll. Für den Rollerpalast und grosse Teile der Umgebung (REZ, Emmi Butterzentrale AG, Gebiete entlang der Tribschenstrasse) gilt bereits heute die Lärmempfindlichkeitsstufe III (mässig störend). Negative Auswirkungen einer Umnutzung auf die Umgebung oder störende Einwirkungen auf die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Rollerpalasts sind daher nicht zu befürchten (siehe Anhang I: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Luzern). Aufgrund seiner inneren Struktur eignet sich der ehemalige Rollerpalast in erster Linie für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

#### **Gesuch um Umzonung**

Der Anwalt des Unterbaurechtsnehmers der Baurechtsparzelle 3766 hat die Baudirektion mit Schreiben vom 24. April 2003 ersucht, die Grundstücke 1421, BR 3357 und BR 3766 umzuzonen, sodass eine Nutzung im Sinn des abgewiesenen Baugesuchs ermöglicht werden kann.

#### **Prüfen des Umzonungsgesuchs durch die Stadtplanung**

Die Stadtplanung hat die rechtlichen Möglichkeiten für eine Umzonung des Rollerpalasts geprüft. Die gemäss abgewiesenem Baugesuch vom 9. April 2003 geplante gewerbliche Nutzung kann mit dem vorhandenen Zoneninstrumentarium nur in der Arbeits- und Wohnzone

(AW) realisiert werden. In der – grundsätzlich ebenfalls geeigneten – Gewerbezone ist ein Anteil an produzierendem Gewerbe von mindestens 50 % vorgeschrieben, in der Wohn- und Geschäftszone gelten Pflichtanteile zur Wohnnutzung.

Eine Wohnnutzung im ehemaligen Rollerpalast ist mit einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Regionalen Eiszentrum und Jean-Pierre Bohraus vom 18. November 2002 jedoch ausgeschlossen.

Gemäss dem erwähnten Gesuch zur Umzonung des Rollerpalasts vom 24. April 2003 beantragte der Anwalt des Unterbaurechtsnehmers, eine gemeinsame Umzonung von Rollerpalast *und* Regionalem Eiszentrum zu prüfen. Die Stadtplanung kam bei der rechtlichen Abklärung dieser Umzonungsvariante zum Schluss, dass das REZ in der bisherigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen belassen werden sollte. Bei einer Umzonung von REZ und ehemaligem Rollerpalast in eine andere Zone (Arbeits- oder Gewerbezone) würde der überwiegende Teil der bestehenden Nutzung des Regionalen Eiszentrums zonenfremd.

Der Stadtrat hat dies mit Kommunikationsgeschäft vom 17. September 2003 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung angewiesen, eine Umzonung in die Arbeits- und Wohnzone einzuleiten, sofern die Vertreter des REZ mit einer solchen Umzonung ebenfalls einverstanden seien.

Mit der beantragten Umzonung in die Arbeits- und Wohnzone (mit Änderungen im Zonenplan sowie im Bebauungsplan B 132 Bahnhof/Tribschen) wird eine Umnutzung des ehemaligen Rollerpalasts in Gewerbe- und Kulturateliers, im Sinne des Stadtrats, ermöglicht. Im Bebauungsplan B 132-C wird mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Eisfeldstrasse sowie mit einer maximalen Fassadenhöhe von 448,50 m ü. M. ein Gebäudevolumen im Umfang des heute bestehenden festgesetzt.

### **Stellungnahme Regionales Eiszentrum**

Die Umzonung des ehemaligen Rollerpalasts in die AW-Zone wurde mit Vertretern des REZ diskutiert. Diese äusserten gewisse Bedenken aufgrund der Einteilung in die Arbeits- und Wohnzone (AW). Mit dem bereits abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem REZ (Unterbaurechtsgeberin) und Jean-Pierre Bohraus (Unterbaurechtsnehmer) könne eine Wohnnutzung im umgenutzten Rollerpalast zwar privatrechtlich verhindert werden, sie bleibe jedoch öffentlich-rechtlich grundsätzlich möglich. Die Einteilung des REZ in eine neu zu schaffende reine Arbeitszone wurde von den Vertretern des REZ deshalb favorisiert.

Die Vertreter des REZ beantragten ausserdem, dass das Regionale Eiszentrum zwar grundsätzlich in der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen belassen werde, die Zweckbestimmung dieser Zone jedoch erweitert werden soll. Die heutige Zweckbestimmung ist mit „Sport- und Badeanlagen“ sowie „Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen“ umschrieben. Die Vertreter des REZ verlangten eine Erweiterung der Zweckbestimmung hin zu „Kultur-, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten“.

Die Vertreter von Rollerpalast, Regionalem Eiszentrum und Stadt Luzern einigten sich an einer gemeinsamen Aussprache unter Leitung von Baudirektor Kurt Bieder am 25. November 2003 darauf, dass die Umzonung des Rollerpalasts in die Arbeits- und Wohnzone (gemäss Art. 15 BZR) eingeleitet werden soll. Mit der anstehenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Stadt Luzern soll das Anliegen des REZ nach einer Erweiterung der Zweckbestimmung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen aufgenommen werden. Die sich verändernden Nutzungsansprüche an Stadien sind dabei gesamthaft zu betrachten.

Wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung zudem eine reine Arbeitszone ohne Möglichkeit zur Wohnnutzung eingeführt, wie sie gemäss § 46 Planungs- und Baugesetz (in Kraft seit 1. Januar 2002) vorgesehen ist, soll der Rollerpalast dannzumal in diese Zone umgeteilt werden. Damit würde der heute privatrechtlich festgesetzte Ausschluss einer Wohnnutzung im ehemaligen Rollerpalast öffentlich-rechtlich festgeschrieben.

## **5 Vorprüfung**

Die Zonen- und Bebauungsplanänderung „Ehemaliger Rollerpalast“ wurde mit Stadtratsbeschluss StB 1301 vom 17. Dezember 2003 dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 16. Februar 2004 wird festgehalten, dass die Umzonung keine übergeordneten Interessen tangiere. Die Umzonung liege im Planungsermessen des Stadtrats und könne weiterbearbeitet werden.

## **6 Stellungnahme Stadtbaukommission (SBK)**

Die Umzonung wurde der Stadtbaukommission an der Sitzung Nr. 109 vom 19. Dezember 2003 zur Beurteilung vorgelegt. Sie nahm dazu gemäss SBK-Protokoll 109/33 vom 13. Januar 2004 folgendermassen Stellung:

„Die SBK erachtet das Vorgehen, eine einzelne Parzelle ohne Einbindung in ein Gesamtkonzept umzuzonen, als äusserst pragmatisch, unter den bestehenden Prämissen jedoch vertretbar. Die Umnutzung ist grundsätzlich berechtigt, wenn keine zonenkonforme Nutzung möglich ist und kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung besteht.“

## **7 Planaufgabe/Einsprache**

Die Änderung im Zonenplan sowie im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof über das Baurechtsgrundstück 3766 des ehemaligen Rollerpalasts wurde vom 15. März bis zum 13. April

2004 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist wurde folgende Einsprache eingereicht:

- Emmi Butterzentrale AG, Habsburgerstrasse 12, 6002 Luzern

Die Vertreter der Emmi Butterzentrale AG haben in ihrer Einsprache geltend gemacht, dass bei einer Wohnnutzung im ehemaligen Rollerpalast an der Eisfeldstrasse mit vermehrten Beanstandungen der Anwohner in Bezug auf Lärmimmissionen und Ruhestörungen zu rechnen sei. Gegen eine Umnutzung des Gebäudes für gewerbliche Zwecke oder für Dienstleistungsbetriebe sei von Seiten Emmi jedoch nichts einzuwenden.

In der Folge der Einspracheverhandlung vom 3. Mai 2004 wurde mit einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Emmi Butterzentrale AG und Jean-Pierre Bohraus die Wohnnutzung für das Grundstück 3766 des ehemaligen Rollerpalasts ausgeschlossen.

Die Einsprache wurde daraufhin mit Schreiben vom 14. Juni 2004 zurückgezogen.

## 8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Änderung im Zonenplan und im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 25. August 2004

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

## **Der Grosse Stadtrat von Luzern,**

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 30/2004 vom 25. August 2004 betreffend

### **Ehemaliger Rollerpalast Änderung im Zonenplan Änderung im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

**beschliesst:**

I.

1. Die Einsprache der Emmi Butterzentrale AG wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
2. Die Änderungen Z 18 im Zonenplan und B 132-C im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof werden beschlossen.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I. unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 4. November 2004

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Bruno Heutschy  
Ratspräsident

Toni Göpfert  
Stadtschreiber

