

# **Stadt Luzern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 30. Juni 2004

B+A 25/2004

### **Hotel Astoria**

### **Änderung im Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt mit Einsprachebehandlung**

**An Volksabstimmung  
angenommen am  
27. Februar 2005**

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
30. September 2004**

## Übersicht

Das Hotel Astoria soll mit einem Neubau erweitert werden. Der Hotelbesitzer hat dazu das Architekturbüro Herzog & de Meuron aus Basel mit der Projektierung beauftragt. Mit dem Neubau mit unter anderem 72 neuen Hotelzimmern soll das Hauptgebäude aus dem Jahre 1957 an der Pilatusstrasse mit dem neueren Bettenhaus an der Winkelriedstrasse zusammengeschlossen werden. Das bestehende Haus an der Winkelriedstrasse 20 und das ältere Bettenhaus mit 36 Hotelzimmern am Kauffmannweg 3 sollen abgebrochen werden. Geplant ist der Ausbau zu einem Kongresshotel mit 237 Zimmern bzw. zirka 500 Betten. Durch die Vergrößerung des Hotels Astoria wird ein Beitrag zur Entwicklung der Kongress- und Tourismusstadt Luzern geleistet.

Das Neubauprojekt weicht in einigen Punkten vom Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990, vom Regierungsrat genehmigt am 4. März 1997, bzw. von einzelnen Vorschriften im Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994 ab. Damit das Projekt, das eine hohe architektonische Qualität aufweist, realisiert werden kann, ist eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan erforderlich.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2 Vorprüfung</b>	<b>4</b>
<b>3 Planaufgabe</b>	<b>4</b>
<b>4 Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990</b>	<b>6</b>
4.1 Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen (bisher)	6
4.2 Bauvorschriften (bisher)	7
<b>5 Änderungen im Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990</b>	<b>7</b>
5.1 Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen (neu)	9
5.2 Bauvorschriften (neu)	10
<b>6 Begründung der Änderung</b>	<b>10</b>
<b>7 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates</b>	<b>14</b>
<b>8 Antrag</b>	<b>17</b>

## **Anhang**

Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt wurde vom Grossen Stadtrat am 8. Februar 1990 beschlossen und vom Regierungsrat am 4. März 1997 genehmigt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Änderung des Bebauungsplanes B 129 bzw. einzelner Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Luzern (BZR) für das Gebiet des Hotels Astoria (zwischen Pilatusstrasse, Winkelriedstrasse und Kauffmannweg) beantragt. Für ausführliche Angaben wird auf Kapitel 6 verwiesen.

### **2 Vorprüfung**

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes B 129 wurde am 28. Mai 2003 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2003 stellt fest, dass die besondere Bauvorschrift 8 für den Bereich des Hotels Astoria recht- und zweckmässig sei. Es sei lediglich zu prüfen, ob im Hinblick auf die Nutzungsintensivierungen auch die bestehende Umschlagzone auf der Winkelriedstrasse zu vergrössern ist. Als mögliche Massnahme sei dabei zu prüfen, Cars bei der Verbindungsstrasse Winkelriedstrasse/Kauffmannweg (Grundstück 203) vorfahren zu lassen. Im Ergebnis könne der vorgesehenen Änderung des B 129 im Bereich des Hotels Astoria zugestimmt werden.

### **3 Planaufgabe**

Die Änderung des Bebauungsplanes B 129 wurde vom 1. bis 30. September 2003 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist wurden folgende Einsprachen eingereicht:

1. Armando Benedetti, Kauffmannweg 5, 6003 Luzern
2. Triaventura AG, Seerosenweg 5, Postfach 155, 6052 Hergiswil NW
3. Hibarest AG, Winkelriedstrasse 21, 6004 Luzern
4. Umberto Erculiani, vertreten durch Dr. iur. et lic. rer. pol. Adrian von Segesser, Kapellplatz 1, 6004 Luzern
5. Norbert Stutz, vertreten durch Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt, Schöneeggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw
6. Erbgemeinschaft J. Suter-Schupp, vertreten durch Eugène Suter, Probsteistrasse 119, 8051 Zürich

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden die Einsprachen 1, 2, 3 und 6 zurückgezogen.

Nach der Einspracheverhandlung mit dem Einsprecher 5 erfolgten verschiedene bilaterale Gespräche zwischen Herrn Karli vom Hotel Astoria und dem Einsprecher. Mit Schreiben vom 4. Juni 2004 zog der Einsprecher 5 seine Einsprache unter folgenden Bedingungen zurück:

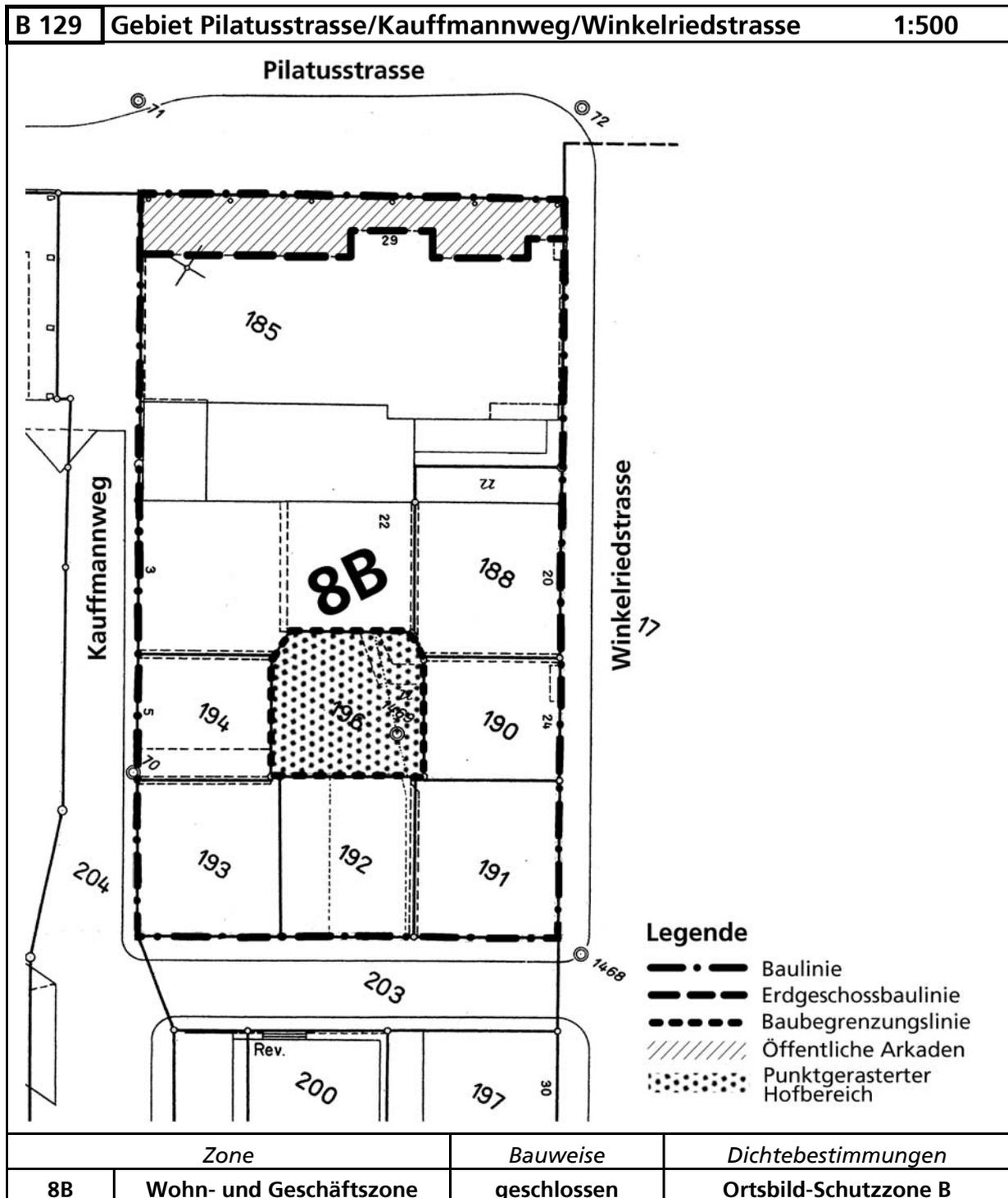
- Die Baudirektion habe dem Einsprecher zuzusichern, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bus- und Verkehrskonzept zu erarbeiten und eine Hotelumschlagzone zu schaffen sei.
- In die dereinstige Baubewilligung sei die von Herrn Karli gemachte Zusicherung, dass im Bereich des Hotels Astoria die Chauffeure der Reisebusse während der Standzeiten die Motoren abzustellen haben und erst unmittelbar vor Abfahrt wieder anlassen dürfen, als Auflage aufzunehmen.

Nachdem es auch dem Stadtrat ein Anliegen ist, die Anlieferungs- und Verkehrssituation insbesondere auch betreffend Car-Vorfahrt optimal zu regeln, wird er die Bedingungen an den Einspracherückzug erfüllen. Es wird auf Kapitel 6 „Erschliessung/Anlieferung“ verwiesen.

Somit muss lediglich über die Einsprache 4 entschieden werden (es wird diesbezüglich auf Kapitel 7 verwiesen).

#### 4 Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990

##### 4.1 Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen (bisher)



## 4.2 Bauvorschriften (bisher)

Massgebende Bauvorschriften für die Zone 8B:

1. Die im Plan punktgerasterten Hof- und Vorgartenbereiche sind grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten. Sie sind so weit wie möglich zu begrünen. Parkplätze dürfen nur unter Niveau erstellt werden.
2. Hofgebäude dürfen eine Höhe von 6,0 m, gemessen vom Boden bis zum Gesims des flachen Daches, nicht überschreiten. Die Flachdächer sind so weit als möglich zu begrünen und so weit als möglich begehbar zu machen. Es sind nur technisch bedingte, notwendige Aufbauten zulässig.
3. Der Stadtrat kann für Lift- und Kamineinbau bei bestehenden Bauten eine geringfügige Überschreitung der Baubegrenzungslinie gestatten, sofern sich diese Anlagen nicht in das bestehende Gebäude integrieren lassen.
4. In der Zone mit geschlossener Bauweise dürfen in Erdgeschossen nur ausnahmsweise Garagen oder Parkplätze erstellt werden.
8. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes bewilligen.

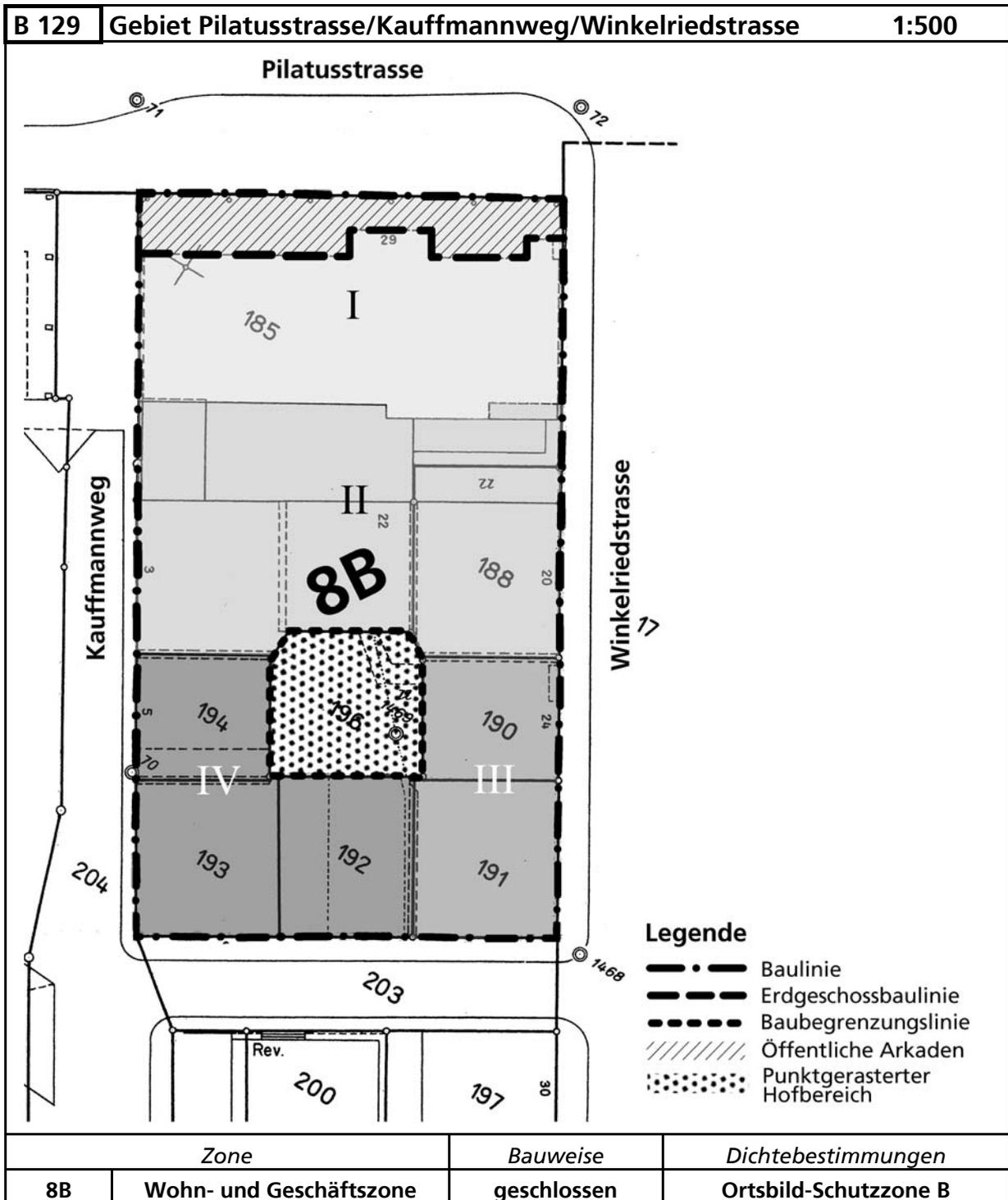
## 5 Änderungen im Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990

Da das projektierte Gebäudevolumen die Vorgaben gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) der Stadt Luzern in mehreren Punkten überschreitet, sind verschiedene Anpassungen im Bebauungsplan B 129 bzw. im BZR notwendig. Es betrifft dies den Geltungsbereich Pilatusstrasse, Kauffmannweg, Winkelriedstrasse (Parzellen 185, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 196) und folgende Bauvorschriften:

- Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe von 20,00 m auf 22,60 m
- Erhöhung der maximalen Firsthöhe von 26,00 m auf 27,50 m
- Überschreitung der Baulinie Seite Winkelriedstrasse durch Erker um 2,20 m (anstelle von max. 1,50 m gemäss Art. 8 BZR)
- Höhe des Erkers über angrenzendem Terrain Seite Winkelriedstrasse zirka 2,70 m anstelle von minimal 3,00 m gemäss Art. 8 BZR. Mit der Festlegung einer Höhenkote analog dem bestehenden Vordach über dem heutigen Eingang zum Hotel Astoria kann diesem Anliegen entsprochen werden.

Die bisherigen Bestimmungen betreffend Zone, Bauweise und Dichte sowie die bisherigen Bauvorschriften haben weiterhin Gültigkeit.

5.1 Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen (neu)



## 5.2 Bauvorschriften (neu)

Die bisherigen Bauvorschriften (es wird auf Ziffer 4.2 verwiesen) haben weiterhin Gültigkeit. Zusätzlich gilt neu eine Bauvorschrift 8. Diese lautet wie folgt:

- 8. In der Zone 8B (Geviert Pilatusstrasse, Winkelriedstrasse, Kauffmannweg, Strassenparzelle 203) gelten für die im Plan gekennzeichneten Bereiche I bis IV folgende Bestimmungen:**
- In den Bereichen I und II darf die maximale Fassadenhöhe 22,60 m und die maximale Firsthöhe 27,50 m betragen.
  - Im Bereich II dürfen Erker entlang der Winkelriedstrasse die Baulinie um 2,20 m überschreiten. Die tiefsten Teile dürfen eine Kote von 439,34 m ü. M. nicht unterschreiten.
  - Im Bereich III darf die maximale Fassadenhöhe inklusive die Überdeckung der bestehenden technischen Aufbauten entlang der Winkelriedstrasse 22,60 m betragen.
  - Im Bereich IV gelten die Vorschriften gemäss BZR.

Die bisherige Bauvorschrift 8 (Ausnahmen) wird zu Bauvorschrift 9.

## 6 Begründung der Änderung

### Sachverhalt

Das Hotel Astoria soll zum grössten Hotel der Stadt Luzern mit zirka 500 Betten ausgebaut werden. Insbesondere ist geplant, das Hotel zu einem Kongresshotel mit dem dafür notwendigen Angebot an Seminarräumen umzufunktionieren. Die Seminarräume sind zusammen mit einem grossen Speisesaal im 7. Obergeschoss niveaugleich geplant und verbinden sämtliche Teilbauten untereinander. Durch die Erweiterung des Gastronomieangebots soll die Attraktivität des Hotels zusätzlich gesteigert werden.

Primär sind die Grundstücke der Astoria Betriebs AG (Parzellen 185, 188, 190 und 191) betroffen. Aus planerischer und städtebaulicher Sicht ist es jedoch notwendig und konsequent, auch die Grundstücke 192, 193, 194 und das Hofgrundstück 196 in die geplante Bebauungsplanänderung miteinzubeziehen.

### Funktionale Begründung / Betriebliche Abläufe / Organisation des neuen Hotels Astoria

Die bestehenden Geschosshöhen des Hotels an der Pilatusstrasse sind zu übernehmen. Die notwendigen Raumhöhen der neuen Kongress- und Seminarräume sind nur im 7. Obergeschoss realisierbar. Zudem ist eine niveaugleiche Verbindung mit dem bestehenden Dachgeschoss aus logistischen Gründen von entscheidender Bedeutung. Die funktionell

notwendige Anordnung dieser Räume im Dachgeschoss mit einer Kapazität von zirka 200 Personen ist nur durch die Überschreitung der Fassaden- und Firsthöhe möglich. Ausserdem können mit einer maximalen Firsthöhe von 27,50 m die notwendige Liftüberfahrt sowie die technisch bedingten Aufbauten in die Gebäudehülle integriert werden.

Das neue Hotel tritt als unverwechselbares Zeichen an der Winkelriedstrasse und am Kauffmannweg hinter dem heutigen Hotel Astoria in Erscheinung. Der Neubau wird aus drei untereinander verbundenen Häusern bestehen, nämlich dem heutigen „Astoria“, dem bestehenden Bettentrakt mit dem italienischen Restaurant an der Winkelriedstrasse sowie dem geplanten Neubau zwischen Kauffmannweg und Winkelriedstrasse. Diese drei Häuser werden zusammen das erweiterte Hotel Astoria bilden. In der ersten Etage wird der Gast in einer neuen, modernen und geräumigen Hotellobby empfangen. Im 7. Obergeschoss sollen die drei einzelnen Häuser durch ein grosszügiges Kongressgeschoss verbunden werden. Hier sollen ein grosser Konferenzsaal mit einer Kapazität für 200 Personen sowie vier Gruppenräume für je 20 Personen, welche durch eine Lobby miteinander verbunden sind, entstehen. Ein niveaugleicher Übergang zum Speisesaal und der Penthousebar des bestehenden Hotels Astoria würde ein flexibles und grosszügiges Raumangebot gewährleisten. Unter Miteinbezug des heutigen Angebots entstehen zirka 540 Konferenzplätze. Die zusätzlichen Zimmer werden in den Zwischengeschossen angeordnet. Der gesamte neue Hotelkomplex ergäbe funktional eine Einheit und würde gegenüber dem heutigen Zustand erhebliche betriebswirtschaftliche Vorteile aufweisen.

### **Städtebauliche Begründung**

Beim bestehenden Hotel Astoria des bekannten Architekturbüros Hotz aus Zürich handelt es sich um einen bemerkenswerten, repräsentativen Bau aus den späten Fünfzigerjahren. Bereits damals wurde das „Astoria“ als mustergültige, moderne Hotelanlage betrachtet. Im Verlaufe der Zeit wurden am Hotel mehrere Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen vorgenommen. Unter anderem erteilte der Stadtrat 1994 eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe von 20,00 m. Eine Ausnahmegewilligung war notwendig, weil durch den Umbau des ursprünglichen Attikageschosses (Dachhalle im 7. Obergeschoss) in die heutige Penthousebar der Traufrand und somit die Fassadenhöhe auf 22,60 m erhöht wurde. Dieser Traufrand soll auch für den geplanten Erweiterungsbau übernommen und als Oberkante der vorgesehenen Zusammenfassung bzw. Kaschierung der technischen Installationen auf dem bestehenden Bettenhaus an der Winkelriedstrasse fortgesetzt werden. Dadurch ergibt sich für den gesamten Hotelkomplex eine einheitliche Fassadenhöhe, was städtebaulich zu einer Klärung der Gesamtsituation führt. Den Architekten ist es ein Anliegen, insgesamt eine bessere städtebauliche und architektonische Gestaltung zu realisieren, als es mit einem konventionellen, vorschriftsgemässen Projekt möglich wäre. Um dies zu erreichen, ist jedoch für die Gebäude auf den Parzellen 192, 193 und 194 (Ecke Kauffmannweg / Verbindungsstrasse Kauffmannweg/Winkelriedstrasse) ebenfalls eine Erhöhung der bestehenden Fassadenhöhe zu ermöglichen.

Das vorliegende Projekt wurde am 25. Oktober 2002 der Stadtbaukommission (SBK) zur Beurteilung vorgelegt. Die SBK sieht im Projekt einen mutigen Beitrag zur Stadtentwicklung im Hirschmattquartier. Das interessante und experimentelle Projekt leitet sich aus einer sorgfältigen Analyse des Ortes ab. Die SBK erachtet die Überschreitung der maximal zulässigen Fassaden- und Firsthöhe, mit Blick auf das auskragende Dach im Attikageschoss des Hotels Astoria, aus städtebaulicher Sicht für vertretbar. Die vorgesehene Volumetrie der Dachlandschaft soll aber in der weiteren Bearbeitung nochmals überprüft werden. Beim vorliegenden Projekt wurde diesem Anliegen bereits Rechnung getragen. Die SBK stimmt dem Projekt grundsätzlich zu, erwartet aber, dass das Projekt während der Weiterbearbeitung nochmals der SBK zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Gesamthaft gesehen wird durch den geplanten Erweiterungsbau zusammen mit dem bereits heute markant in Erscheinung tretenden Hotel Astoria ein architektonisch ausserordentliche Qualitäten aufweisender Gebäudekomplex entstehen. Mit diesem Bau wird auch der Architektur-Standort Luzern aufgewertet.

Der Stadtrat wird sich bei der Beurteilung eines auf der Bebauungsplanänderung beruhenden Baugesuches auf das von der SBK grundsätzlich als gut befundene Projekt der Architekten Herzog & de Meuron sowohl betreffend architektonische Gestaltung als auch hinsichtlich Nutzfläche abstützen. Ein „beliebiges“ Projekt würde an dieser Stelle nicht bewilligt.

### **Wirtschaftliche Begründung**

Mit dem Bau des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) ist ein wichtiger infrastruktureller Schritt zur „Kongressstadt Luzern“ getätigt worden. Verschiedene Hotels haben in der Folge ihre bestehende Infrastruktur angepasst und ihr Angebot entsprechend ergänzt. Dadurch steht heute eine zeitgemässe Infrastruktur für kleinere und mittelgrosse Kongresse zur Verfügung. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass bei der Beherbergung von Kongressteilnehmern – insbesondere während der touristischen Hauptsaison – in den Bereichen der Qualität und der Verfügbarkeit von Zimmern Engpässe bestehen. Die Struktur der Luzerner Hotellerie wird primär von kleinen und mittelgrossen Betrieben geprägt, welche zum überwiegenden Teil weder als Kongress- noch als Businesshotels bezeichnet werden können. In Tourismuskreisen wird Luzern – trotz der infrastrukturellen Anstrengungen der letzten Jahre – nicht als Kongressdestination, sondern noch immer als Destination für Gruppentourismus vor allem für Gäste aus Übersee und Asien wahrgenommen. Mit dem Bericht und Antrag 3/2004 vom 4. Februar 2004: „Wirtschaftspolitische Stossrichtungen“, bekennt sich der Stadtrat zur weiteren Entwicklung des Tourismus. Der Kongresstourismus wird darin als ausbaubares Segment – in dem Luzern über intakte Chancen verfügt – definiert. Dadurch könnte die Wertschöpfung verbessert werden. Der Ausbau des bestehenden Hotels Astoria zu einem Kongress- und Businesshotel sowie die Vergrößerung des Bettenangebots auf 237 Zimmer bzw. 500 Betten entspricht der wirt-

schaftspolitischen Stossrichtung, wie sie für den Kongresstourismus im B+A 3/2004 formuliert wurde.

Die Neuausrichtung des Hotels Astoria auf den Kongresstourismus bedingt die Schaffung von Kongress- und Seminarräumen für rund 300 Personen. Verbunden mit einer Erweiterung der Anzahl Hotelbetten ist dies funktional bedingt nur im 7. OG möglich. Die Einhaltung des nach BZR möglichen Gebäudeprofils würde die nutzbare Fläche dieses Kongressgeschosses um mehr als die Hälfte reduzieren. Dem vorgesehenen Projekt würde dadurch die wirtschaftliche Basis entzogen.

Aufgrund eines vorschriftsgemässen, konventionellen Vergleichsprojekts haben die Architekten glaubhaft nachgewiesen, dass die Überschreitung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften zu keiner bzw. zu einer marginal höheren Ausnützung des Grundstücks führt, sondern lediglich zu einer Umverteilung der Nutzflächen zu Gunsten der Kongress- und Seminarräume im 7. Obergeschoss. Die Fläche dieser Räume würde bei Einhaltung der Bau- und Zonenvorschriften um zirka 245 m<sup>2</sup> reduziert, wodurch kein genügendes Angebot an Kongressräumen für 300 Personen eingerichtet werden könnte.

Letztlich bleibt festzustellen, dass durch den geplanten Neubau der Bereich des Architektortourismus – als Segment des Kulturtourismus der Stadt Luzern – gefördert würde.

#### **Beurteilung durch die Stadtplanung / Präjudiz**

Für die Stadtplanung sind die von den Gesuchstellern dargelegten Argumente nachvollziehbar. Es handelt sich um ein Hotelprojekt, das aus der eingeschränkten Lagegunst eine verblüffende architektonische und räumliche Lösung anbietet. Die skulpturale Gliederung des Gebäudes sowie die betrieblichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen führen in der Folge wie dargelegt zu einer Reihe von baugesetzlichen Abweichungen. Diese sind nur zum Teil über Ausnahmen gemäss BZR bzw. PBG bewilligungsfähig. Insbesondere kann die Überschreitung der maximalen Fassadenhöhe und der maximalen Firsthöhe nicht über Ausnahmen bewilligt werden. Daher bleibt für die Realisierung des geplanten Projektes lediglich eine Änderung des Bebauungsplanes B 129. Obschon parzellenweise Änderungen von planungsrechtlichen Grundlagen in der Regel abzulehnen sind, befürwortet die Stadtplanung im vorliegenden Fall den Änderungsantrag.

Wichtig ist dabei auch die Feststellung, dass aus sämtlichen dargelegten speziellen Gründen, insbesondere auch dadurch, dass durch das geplante Bauvorhaben lediglich eine marginale und daher vernachlässigbare bzw. keine Mehrnutzung entsteht, kein Präjudiz für andere Fälle abgeleitet werden kann. Durch das Projekt soll lediglich einem bestehenden Betrieb eine optimale Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden.

#### **Erschliessung/Anlieferung**

Die Verkehrserschliessung des Hotels Astoria erfolgt heute ausschliesslich direkt ab öffentlichem Grund. Daran wird sich nach Erstellung der Ergänzungsbauten grundsätzlich nichts ändern. Für die Ver- und Entsorgung des Hotels sind Erschliessungspunkte an der Winkelriedstrasse und an der Verbindungsstrasse von der Winkelriedstrasse zum Kauffmannweg

vorgesehen. An der Winkelriedstrasse wird der Hoteleingang und damit auch die Hotelvorfahrt um zirka 20 m nach Südosten verschoben. Hier findet der gesamte Personen- und Gepäckumschlag statt. Auch Dienstleister wie Service- und Reparaturdienste werden den Umschlag beim Hoteleingang abwickeln. Wegen der Vergrösserung des Hotels, dem zusätzlichen Restaurant und der übrigen Nutzungsintensivierung wird zu prüfen sein, ob die bestehende Umschlagzone vergrössert werden soll. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob die Winkelriedstrasse im Bereich der sowohl aus architektonischer wie auch aus betrieblicher Sicht als richtig beurteilten Verschiebung des Hoteleingangs umgestaltet werden könnte. Dabei ist auch an die Aufhebung von einzelnen Parkplätzen vis-à-vis des neu entstehenden Hoteleingangs zu denken. Es wird auch zu prüfen sein, ob es eine zweckmässige Signalisation gibt, die eine flexiblere und damit wirtschaftlichere Nutzung der Hotelvorfahrt auf öffentlichem Grund zulässt. Es werden zudem weiter gehende Optimierungen betreffend Bus-Verkehrskonzept zu erwirken sein. Über den bestehenden Erschliessungspunkt an der Verbindungsstrasse wird weiterhin die Ver- und Entsorgung sämtlicher Küchen und des Wäschebereichs abgewickelt. Das kann auch in Zukunft mehr oder weniger problemlos im dort signalisierten Parkverbot erfolgen.

Die notwendigen Abklärungen haben während bzw. vor dem Baubewilligungsverfahren für das neue Hotel zu erfolgen. Eine Baubewilligung für die Hotelerweiterung erteilt der Stadtrat jedenfalls erst, nachdem er vorgängig über ein verbindliches Anlieferungs- und Erschliessungskonzept entschieden hat.

## **7       Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates**

Nachdem die Einsprachen 1, 2, 3, 5 und 6 zurückgezogen wurden, muss im Folgenden noch über die Einsprache 4 entschieden werden.

Der Einsprecher 4 stellt folgenden Antrag:

*Die neue Bauvorschrift 8 des Bebauungsplanes B 129 Hirschmatt/Neustadt sei dahingehend abzuändern, als im Bereich IV (umfassend die Grundstücke Nr. 192, 193 und 194) die gleichen Vorschriften Verbindlichkeit erlangen wie im Bereich II. Dies mit der Konsequenz, dass auch im Bereich IV die maximale Fassadenhöhe 22,6 m und die maximale Firsthöhe 27,5 m betragen darf und die Baulinie auf der Verbindungsstrasse zwischen Winkelriedstrasse und Kauffmannweg durch Erker um 2,20 m überschritten werden darf.*

Begründet wird der Antrag im Wesentlichen mit folgenden Argumenten:

- Die Änderung des B 129 solle die gesetzliche Grundlage bilden, um das nicht bewilligungsfähige Projekt von Herzog & de Meuron realisieren zu können. Der Einsprecher hat grundsätzlich gegen das attraktive Projekt nichts einzuwenden. Er stellt jedoch fest, dass das Projekt die rechtskräftige Bauordnung der Stadt sprengt. Der Bebauungsplan solle dem Projekt angepasst werden, was weder der Idee des Bebauungsplanes noch

dem üblichen Vorgehen entspreche. Gemäss § 65 PBG bezwecke der Bebauungsplan die weitere Unterteilung der Bauzone und verstehe sich als Instrument einer parzellenübergreifenden Planung, wie für Strassenzüge oder Quartierbestandteile, jedoch nicht für einzelne Häuser.

- Gestützt darauf seien bis anhin parzellenweise Änderungen, wie im Entwurf des B+A festgehalten, abgelehnt worden. Wenn wie vorliegend von diesem Grundsatz abgewichen werde, sei zumindest die ganze Gebäudegruppe entsprechend den neuen Vorschriften sowohl aus rechtlichen wie aus städtebaulichen Gründen gleich zu behandeln.
- Im Entwurf zum B+A sei richtigerweise festgehalten, dass es aus planerischer und städtebaulicher Sicht notwendig sei, die Grundstücke 192, 193, 194 und 196 in die geplante Bebauungsplanänderung miteinzubeziehen. Zudem sei unter städtebaulicher Begründung festgehalten, dass es den Architekten ein Anliegen sei, insgesamt eine bessere städtebauliche und architektonische Gestaltung zu realisieren als es mit einem vorschriftsgemässen Projekt möglich wäre. Dazu sei jedoch eine Erhöhung der bestehenden Fassadenhöhe auf den Parzellen 192, 193 und 194 zu ermöglichen.

Trotz dieser klaren Forderungen der Architekten sollen insbesondere die Grundstücke 192 und 193 anders behandelt werden als die Grundstücke 185, 188, 190 und 191, was nicht nachvollziehbar und auch nicht zulässig sei. Daraus ergebe sich, dass die Grundstücke 192, 193 und 194 weiter gehend als nur mit dem Hinweis auf das BZR in die Bebauungsplanänderung einzubeziehen seien bzw. für diese Grundstücke die gleichen Vorschriften gelten müssten wie für die anderen Grundstücke. Zusammenfassend sei festzustellen, dass die Bauvorschriften des Bereiches II für alle betroffenen Grundstücke (Ausnahme Hofgrundstück 196) gelten müssten.

Unter der Leitung des Baudirektors fand am 19. Januar 2004 mit dem Einsprecher und seinem Rechtsvertreter eine Einspracheverhandlung statt.

Anlässlich der Einspracheverhandlung stellte der Einsprecher in Ergänzung zu seiner Einsprache fest, dass durch die vorgeschlagene „Insellösung“ seine Grundstücke eine Wertverminderung erfahren würden. Es sei daher eine Gesamtlösung anzustreben.

Grundsätzlich ist es richtig, dass parzellenscharfe Änderungen planungsrechtlich in der Regel abzulehnen sind. Dies wird denn auch unter Kapitel 6 „Beurteilung durch die Stadtplanung / Präjudiz“ so erwähnt. Die vorliegenden Gründe sprechen aber trotzdem dafür, die geplante Änderung des B 129 in der vorgesehenen Form zu genehmigen. Vorliegend werden nämlich, entgegen der Meinung des Einsprechers, nicht nur die Grundstücke des Hotels Astoria, sondern das ganze Geviert zwischen Pilatusstrasse/Winkelriedstrasse/Kauffmannweg/Strassenparzelle 203 in die Bebauungsplanänderung miteinbezogen. Dass innerhalb dieses Gevierts differenzierte Bauvorschriften gelten, widerspricht § 65 PBG in keiner Art und Weise. Gemäss § 65 PBG bezweckt der Bebauungsplan namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen usw. Dieser Text lässt offen, wie gross eine Fläche sein muss, damit sie geändert werden darf.

Zudem sprechen städtebauliche Gründe dafür, dass die gegenüber dem BZR notwendigen Anpassungen nur auf das Areal des Hotels Astoria bezogen werden. Dies vor allem daher, weil sich die Anpassungen explizit nur gestützt auf das Projekt Herzog & de Meuron rechtfertigen lassen. Auch aus Sicht des Einsprechers handelt es sich um ein gutes und für die Stadt wichtiges Bauvorhaben. Es sprechen jedoch nicht nur städtebauliche, sondern auch funktionale Gründe für die notwendigen Anpassungen. Es wird auf Kapitel 6 „Funktionale Begründung / Betriebliche Abläufe / Organisation des neuen Hotels Astoria“ verwiesen. Die für die städtebauliche Beurteilung von Projekten zuständige SBK hat sich, in Abwägung sämtlicher Fakten, klar dahingehend geäußert, dass eine Erweiterung der Änderung auf eine grössere Fläche im Hirschmattquartier abzulehnen sei. Eine diesbezügliche Gesamtrevision des B 129 stehe nicht zur Diskussion.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass auch die Liegenschaften des Einsprechers durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem gültigen B 129 erweiterte Ausbaumöglichkeiten erhalten. Aus Art. 22 BZR „Ortsbild-Schutzzone B“ Abs. 2 geht hervor, dass Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten so auszuführen sind, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Volumen usw. in das das Quartierbild prägende Ensemble einfügen. Dies bedeutet, dass im Ist-Zustand eine Erhöhung der bestehenden Bauten auf dem Grundstück 192 und insbesondere auf dem Grundstück 193 kaum in Frage käme. Die bestehende Häuserzeile am Kauffmannweg bildet nämlich zusammen mit dem Gebäude auf Parzelle 192 eine Einheit in Bezug auf Geschossigkeit und Fassadenhöhe. Durch die Realisierung des Projektes Herzog & de Meuron wird eine neue Situation geschaffen, welche es ermöglicht, auf den Grundstücken 192, 193 und 194 auch im Hinblick auf die Schutzzone B höher zu bauen. Es bleibt lediglich Art. 36 Abs. 1 BZR zu beachten, welcher besagt, dass an Strassen mit weniger als 14 m Baulinienabstand, was bei der Strassenparzelle 203 zutrifft, die Maximalhöhe entsprechend zu reduzieren ist. In diesem Sinne ist nicht einzusehen, inwiefern die Grundstücke des Einsprechers eine Wertverminderung erfahren sollten.

Letztlich bleibt festzustellen, dass durch das geplante Projekt keine Mehrnutzung gegenüber einem bebauungsplankonformen Projekt entsteht. Es ist für den Stadtrat klar, dass das Eingliederungsgebot gemäss Schutzzone B erfüllt sein muss und daher vom Projekt Herzog & de Meuron auszugehen ist. Ein beliebiges Projekt würde an dieser Stelle nicht bewilligt und vom Stadtrat auch nicht unterstützt.

Die Einsprache ist abzuweisen.

## 8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache im Sinne der Erwägungen zu entscheiden und die Änderung im Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 30. Juni 2004

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

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

### **Hotel Astoria Änderung im Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt mit Einsprachebehandlung,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

#### **beschliesst:**

I.

1. Die Einsprachen 1, 2, 3, 5 und 6 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.  
Die Einsprache 4 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Bezüglich Bus-, Anlieferungs- und Erschliessungskonzept wird im Sinne von Kapitel 6 entschieden.
3. Die Änderung im Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt wird beschlossen.
4. Der Beschluss gemäss Ziffer I.3 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 30. September 2004

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Bruno Heutschy  
Ratspräsident

Toni Göpfert  
Stadtschreiber

