



**Stadt
Luzern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 9. Januar 2002

B+A 1/2002

Sentipark

**Änderung im Zonenplan
(Wohnanteilplan)**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
21. März 2002

Übersicht

Sieben Jahre nach der Volksabstimmung vom 25. September 1994 zur Bau- und Zonenordnung wird, gestützt auf die grosse Nachfrage nach attraktiven Büro- und Gewerbeflächen bzw. um ein Dienstleistungszentrum in optimaler Weise erstellen zu können, eine Anpassung am Zonenplan bzw. am Wohnanteilplan der Stadt Luzern beantragt. Die Liegenschaften Baselstrasse 11, 13 und 15 sowie Bruchstrasse 2 und ein Teil der Liegenschaft Gibraltarstrasse 34 sollen aus der Wohnanteilzone 3 entlassen werden. Dadurch können diese Liegenschaften zur Hauptsache als Bürogebäude genutzt werden (abgesehen vom obersten Vollgeschoss und Dachgeschoss).

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	4
2 Vorprüfung	4
3 Stellungnahme Stadtbaukommission (SBK)	5
4 Antrag auf Unterschutzstellung	5
5 Planaufgabe	5
6 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates	6
7 Änderung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994 (Wohnanteilplan)	7
8 Begründung der Änderung im Wohnanteilplan	8
9 Antrag	9

Beilage: Übersichtsplan 1:10'000

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.

Wie bei Nutzungsplanungen anderer Gemeinden auch müssen aufgrund geänderter oder neu erkannter Bedürfnisse Revisionen des Zonenplans umgesetzt werden (vgl. Raum und Umwelt, Juli 2001, S. 26). Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Anpassung im Gebiet Sentipark (Baselstrasse / Bruchstrasse / Gibraltarstrasse; Z 12) beantragt. Für Details verweisen wir Sie auf die Änderungsbegründung.

2 Vorprüfung

Die Zonenplanänderung und die ursprünglich geplante Bebauungsplanänderung umfassten zur Hauptsache die Entlassung aus der Ortsbildschutzzone B sowie die teilweise Aufhebung der Wohnanteilzone 3. Sie wurden dem kantonalen Bau- und Verkehrsdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

Im Vorprüfungsbericht vom 27. März 2001 werden bezüglich der Entlassung der Häuser Baselstrasse 13 und 15 aus der Schutzzone B Vorbehalte angebracht. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Amt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme festhalte, dass den Häusern Baselstrasse 13 und 15 ein wichtiger Stellenwert im Ortsbild zukomme. Den Bauten werde ein erheblicher Eigenwert als einziges Jugendstilensemble in diesem Bereich bescheinigt. Auch sei die Bausubstanz noch gut.

Im Weiteren wird im Vorprüfungsbericht festgehalten, dass auch die Stadt bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung von einem besonderen Stellenwert der Häuser Baselstrasse 13 und 15 ausging und diese deshalb der Ortsbildschutzzone B zuordnete. Durch die neu vorgesehene Volumenerhaltungszone würde nur eine unwesentliche Erhöhung der realisierbaren Nutzflächen entstehen. Überdies liege dem rechtsgültigen Gestaltungsplan G 300 eine

überzeugende städtebauliche Lösung zu Grunde, welche die alte und neue Baustruktur sinnvoll miteinander zu verbinden vermöge. Denkmalpflege und Stadtbaukommission hätten denn auch den Gestaltungsplan deutlich gutgeheissen.

Letztlich wird aber im Vorprüfungsbericht festgehalten, dass der Entscheid über die Aufhebung der Ortsbildschutzzone B im Planungsermessen der Stadt Luzern liege. Die Verringerung des Wohnanteils entlang der Basel- und der Bruchstrasse ist unbestritten.

3 Stellungnahme Stadtbaukommission (SBK)

Anlässlich ihrer Sitzung vom Freitag, 16. Februar 2001, hat die SBK festgehalten, dass sich die durch die Architekten Krebs und Möri erstellten Häuser Baselstrasse 13 und 15 in gutem baulichem Zustand befänden und daher nicht zwingend abgebrochen werden müssten. Die SBK sieht zudem in den beiden Bauten aus den Jahren 1912/13 zwei wichtige, gut erhaltene Zeitzeugen von erheblichem Stellenwert. Die beiden Bauten seien zu erhalten, und die vorgesehene Entlassung aus der Ortsbildschutzzone B werde daher abgelehnt.

4 Antrag auf Unterschutzstellung

Anlässlich ihrer Sitzung vom Donnerstag, 17. Mai 2001, hat die kantonale Denkmalkommission beschlossen, den Antrag zu stellen, das Haus Baselstrasse 13 im Denkmalverzeichnis eintragen zu lassen. Der Umfang des Schutzes soll die Gebäudehülle und die statische Konstruktion beinhalten. Mit Schreiben vom 20. Juli 2001 hat das Justiz-, Gemeinde- und Kulturdepartement des Kantons Luzern den Stadtrat von Luzern zur Vernehmlassung zum Antrag auf Aufnahme des Gebäudes Baselstrasse 13 in das kantonale Denkmalschutzverzeichnis aufgefordert. Die Eigentümerin lehnt eine Unterschutzstellung ab. Die Stadt hat sich noch nicht abschliessend geäussert. Infolge laufender Verhandlungen mit der Eigentümerin hat sie um zeitlichen Aufschub gebeten.

5 Planauflage

Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 23. April bis und mit 22. Mai 2001. Während der Planauflage reichte der Innerschweizer Heimatschutz, Sektion Luzern, mit Datum vom 18. Mai 2001 eine Einsprache ein. Er stellt folgende Anträge:

1. Auf eine Aufhebung der Schutzzone B für die Gebäude Baselstrasse 13 und 15 sei zu verzichten.
2. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

6 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates

Der Stadtrat war ursprünglich der Meinung, die Bauten Baselstrasse 13 und 15 sowie das Gebäude Gibraltarstrasse 34 könnten aus der Schutzzone B entlassen werden. Er ging davon aus, dass mit einem vollständigen Neubaukonzept eine der örtlichen Situation angepasste gute städtebauliche Lösung realisierbar sei.

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 25. Juni 2001 zwischen Vertretern der Baudirektion und dem Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden. Den Vertretern des Einsprechers wurde anlässlich einer weiteren Besprechung mit den Verantwortlichen der LZ Medien Holding (sie ist Eigentümerin des Hauses Baselstrasse 13) Einsicht in weitere Unterlagen, die während der öffentlichen Planaufgabe nicht zur Einsichtnahme vorlagen, gewährt. Es handelt sich dabei primär um Abklärungen betreffend Zustand der Liegenschaft Baselstrasse 13. Trotz Einblick in diese Unterlagen zog der Einsprecher seine Einsprache nicht zurück. Er begründet dies im Wesentlichen damit, dass das zur Einsicht vorgelegte Gutachten nicht überzeuge bzw. eine ganzheitliche Betrachtungsweise fehle. Insbesondere fehle der Nachweis, dass das Gebäude nicht in die Neuplanung integriert werden könne.

In der Folge ist der Stadtrat, im Wissen um den Vorprüfungsbericht des Bau- und Verkehrsdepartementes des Kantons Luzern, die Beurteilung durch die SBK, dem in der Zwischenzeit erfolgten Unterschutzstellungsantrag der Denkmalkommission des Kantons Luzern und oben erwähnter Einsprache zur Überzeugung gelangt, diese Bauten in der Schutzzone B zu belassen. Dem städtebaulichen Stellenwert der bestehenden Bauten Baselstrasse 13 und 15 solle mehr Gewicht beigemessen werden. Dies sei vertretbar, weil auch ohne Abriss des Gebäudes Baselstrasse 13 ein Medienzentrum oder ein anderes Dienstleistungszentrum erstellt werden kann. Aussagen und Unterlagen von Seiten der Investoren bzw. Eigentümer sind nach Auffassung des Stadtrates zu relativieren, weil die vom Einsprecher im Rahmen der Einspracheverhandlung dargelegten Vorbringen plausibel sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude Baselstrasse 13 ohne unverhältnismässigen Mehraufwand in eine Neubebauung integriert werden kann. Eine Integration der bestehenden Altbauten kann sowohl städtebaulich und architektonisch als auch betrieblich ein interessanter Lösungsansatz sein. Gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan G 300 Sentipark, in welchem die beiden Bauten Baselstrasse 13 und 15 ebenfalls als bestehend dargestellt sind, besteht die grosse städtebauliche Chance, das Geviert Baselstrasse / Bruchstrasse / Gibraltarstrasse neu zu konzipieren, einer optimalen Nutzung zuzuführen und trotzdem die stadtgeschichtliche Identität zu wahren.

Der Stadtrat hat im Hinblick auf eine pflichtgemässe Güterabwägung verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Vorliegend ist er in seiner Gesamtschau zur Überzeugung gelangt, dass auch unter Beibehaltung der Schutzzone B, jedoch mit der Änderung der Wohnanteilverordnungen, gute Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung im betroffenen Quartier geschaffen werden. Der Stadtrat sieht dabei die Möglichkeit, dem Quartier neben wirtschaftlichen auch städtebauliche und architektonische Impulse zu verleihen; dies nicht zuletzt auch mit Blick auf die neu geplante Universität am Kasernenplatz.

Nachdem dem Antrag auf Verzicht der Aufhebung der Schutzzone B für die Gebäude Baselstrasse 13 und 15 entsprochen wird, ist die Einsprache im Sinne der Erwägungen gutzuheissen.

7 Änderung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994 (Wohnanteilplan)

Aufgrund der Gutheissung der Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes beschränkt sich der stadträtliche Antrag auf die Änderung des Wohnanteilplanes. Gemäss heutiger Nutzungsplanung ist das gesamte Areal der LZ-MedienHolding, das Haus Baselstrasse 15 sowie die Liegenschaft Gibraltarstrasse 34 der Wohnanteilzone 3 zugeteilt. In dieser Zone hat das Volumen oberhalb des zweiten Obergeschosses Wohnzwecken zu dienen. Neu vorgesehen ist, dass die oben aufgeführten Liegenschaften (Gibraltarstrasse 34 nur Seite Baselstrasse) aus der Wohnanteilzone 3 entlassen werden. Auf diesen Parzellen müssen somit nur noch das Dach- und das oberste Vollgeschoss Wohnzwecken zugeführt werden.

Z 12 Gebiet Baselstrasse/Bruchstrasse/Gibraltarstrasse	
Bisher	Neu
Wohn- und Geschäftszone überlagert mit:	Wohn- und Geschäftszone überlagert mit:
Wohnanteilzone 3	Wohnanteilzone 3 Wohn- und Geschäftszone Wohnanteil beschränkt auf Dach- und oberstes Vollgeschoss

8 Begründung der Änderung im Wohnanteilplan

Stärkung des Wirtschaftsstandortes Stadt Luzern

Die wirtschaftspolitische Entwicklung zeigt auf, dass sich die Wirtschaft in der Stadt Luzern in den letzten Jahren vermehrt von der Produktion in den Dienstleistungsbereich verlagert. Von diesen strukturellen Veränderungen sind die innerstädtischen Gebiete überdurchschnittlich betroffen. Steigende Bodenpreise, das fehlende Raumangebot für Expansionen, Probleme im Bereich der Distribution und der Logistik sowie die sich verschärfenden Verkehrsprobleme führen dazu, dass sich Produktionsbetriebe in der Agglomeration bzw. der Region ansiedeln und weiterentwickeln. Von dieser Entwicklung ist auch das Gebiet „Sentipark“ betroffen. Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung als Druckerei und grafischer Betrieb wurde bereits vor Jahren zu Gunsten eines anderen Standortes in der Agglomeration aufgegeben. Es entspricht denn auch einem raumplanerischen Gebot, in einem Agglomerations-Zentrum wie der Stadt Luzern vermehrt personenintensive Betriebe anzusiedeln. Dies insbesondere auch darum, weil in den Städten, und dies trifft im Besonderen für die Stadt Luzern zu, eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gegeben ist.

Dienstleistungszentrum

Dank der guten Verkehrsanbindung mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln (Autobahnanschluss, Parkhaus, verschiedene Buslinien) eignet sich das Gebiet „Sentipark“ hervorragend für ein modernes Dienstleistungszentrum. Das städtische und kantonale Strassennetz wird durch den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Autobahnanschluss minimal beansprucht. Die innerstädtische Lage am Rand der historischen Altstadt sowie die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind weitere positive Synergien, von denen Investoren und zukünftige Nutzer profitieren können. Ein qualitativ und städtebaulich attraktives Dienstleistungszentrum wird positive Impulse auf das Quartier und die umliegende Nachbarschaft generieren. Dies wäre insbesondere auch der Fall, wenn die LZ Medien Holding das Areal als Medienzentrum nutzen würde. Aufgrund der positiven städtebaulichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen erstaunt es darum nicht, dass sich die LZ Medien Holding Gedanken über eine eigene Nutzung macht, um so mittel- und langfristig ihre vielfältigen wirtschaftlichen Aktivitäten in den Bereichen Printmedien, Fernsehen, Radio und Inserateakquisition an einem zentralen Standort zu konzentrieren. Durch die Bündelung und Konzentration der heute dezentral getätigten Aktivitäten können mittel- und langfristig weitere wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze in der Stadt Luzern gehalten und geschaffen werden. Die Aufgabe der heutigen Standorte (Mailhof und weitere den LZ-Medien zugeordnete Bereiche wie Publicitas usw.) ermöglicht anderen Interessenten und Firmen eine Entwicklung am Standort Luzern.

Planungsrechtliche und städtebauliche Überlegungen

Im rechtsgültigen Zonenplan (Volksabstimmung vom 25. September 1994) wurde das Areal zwischen Basel-, Bruch- und Gibraltarstrasse der Wohn- und Geschäftszone, überlagert mit der Wohnanteilzone 3, zugeordnet. Es wurden der Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bern-

strasse und der Gestaltungsplan G 300 Sentipark erlassen. Wie oben erwähnt, hat sich die LZ Medien Holding Überlegungen über eine eigene Nutzung ihres Grundstückes und dasjenige der Stadt gemacht. Dabei hat es sich gezeigt, dass das geplante LZ-Medienzentrum unter Einhaltung der Wohnanteilzone 3 nicht realisiert werden kann. Es wäre nicht möglich, die für das Medienzentrum erforderlichen Nutzflächen innerhalb des Gestaltungsplanareals des G 300 unterzubringen. Der Stadtrat kam daher zum Schluss, das entsprechende Gebiet aus der Wohnanteilzone 3 zu entlassen. Dies insbesondere daher, weil die Aufhebung der Wohnanteilzone 3 im Bereich Baselstrasse/Bruchstrasse durchaus Sinn macht, da entlang der stark frequentierten Baselstrasse und im Einmündungsbereich Bruchstrasse/Baselstrasse kaum optimaler Wohnraum realisiert werden kann. Im Übrigen trifft diese Feststellung auch für den Fall zu, wenn sich ein anderes Dienstleistungszentrum im Gebiet des Sentiparks ansiedeln würde.

Die LZ Medien Holding hat sich gegenüber der Baudirektion dahingehend geäußert, dass die Standortwahl für das neue LZ-Medienzentrum noch nicht abgeschlossen sei. Hingegen sei klar, dass auf dem Gebiet der Stadt Luzern nur noch der Standort Sentipark in Frage komme. Dem Stadtrat erscheint es wichtig, die LZ Medien Holding in der Stadt Luzern zu behalten. Er ist daher bereit, die notwendigen Rahmenbedingungen bereitzustellen.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes, Sektion Luzern, gutzuheissen und die Zonenplanänderung (Wohnanteilplan) in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 9. Januar 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 1/2002 vom 9. Januar 2002 betreffend

Sentipark Änderung im Zonenplan (Wohnanteilplan),

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 des Innerschweizer Heimatschutzes, Sektion Luzern, wird gutgeheissen.
2. Die Zonenplanänderung Z 12 (Änderung des Wohnanteilplanes) wird beschlossen.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 21. März 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Übersichtsplan 1:10'000

