

**Bericht und Antrag**  
an den Grossen Stadtrat von Luzern  
vom 22. August 2001

B+A 26/2001

**Industriestrasse**

**Änderungen im Zonenplan,  
im Bau- und Zonenreglement  
und im Bebauungsplan B 132  
Tribtschen/Bahnhof**

**Mit Einsprachebehandlung**

**Vom Grossen Stadtrat mit  
Änderungen und unter Berück-  
sichtigung von StB 1125 beschlossen  
am 13. Dezember 2001  
(bereinigter Beschluss im Anhang)**

## Übersicht

Sieben Jahre nach der Volksabstimmung vom 25. September 1994 zur Bau- und Zonenordnung werden Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern beantragt. Damit verbunden erfolgt ein Änderungsantrag zum Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof, welcher am 12. Dezember 2000 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2 Vorprüfung</b>	<b>4</b>
<b>3 Stellungnahme Stadtbaukommission (SBK)</b>	<b>5</b>
<b>4 Planaufgabe</b>	<b>5</b>
<b>5 Änderungen</b>	<b>6</b>
5.1 Änderungen zum Zonenplan vom 5. Mai 1994	6
5.2 Änderung im Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994	6
5.3 Änderungen zum Bebauungsplan B 132 vom 12. Dezember 2000	7
<b>6 Begründung der Änderungen</b>	<b>9</b>
<b>7 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates</b>	<b>11</b>
<b>8 Antrag</b>	<b>17</b>

**Beilage:     Übersichtsplan 1:10'000**

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

Sehr geehrter Herr Präsident  
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 mit grossem Mehr gutgeheissen.

Seit dem Erlass des Zonenplanes wurden von der Stadt wie auch seitens Privater Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes gewünscht. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden Änderungen im Gebiet Industriestrasse/Fruttstrasse (Z 11) beantragt. Die erforderlichen Anpassungen im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof werden gleichzeitig, aber mit separaten Entscheiden vorgenommen. Für Details verweisen wir auf die einzelnen Antragsblätter.

### **2 Vorprüfung**

Die Zonenplan-, Bau- und Zonenreglements- sowie Bebauungsplanänderungen umfassen in der Hauptsache die Umzonung der Zone für öffentliche Zwecke und der Gewerbezone in die Arbeits- und Wohnzone. Sie wurden dem kantonalen Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 27. März 2001 hält fest, dass die beantragten Änderungen recht- und zweckmässig sind und innerhalb dem der Stadt zustehenden Planungsermessen liegen. Es wird im Vorprüfungsbericht aber auch auf verschiedene Punkte hingewiesen, die es zu beachten gilt. Vorerst wird darauf hingewiesen, dass nur Betriebe angesiedelt werden sollten, die keinen erheblichen Individualverkehr erzeugen, da das Strassennetz beschränkte Kapazitätsreserven aufweise und das Gebiet sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sei. Im Weiteren wird im Sinne einer flexibleren Lösung empfohlen, die Vorschriften der Arbeits- und Wohnzone 16 weniger detailliert zu umschreiben.

### **3 Stellungnahme Stadtbaukommission (SBK)**

Anlässlich ihrer Sitzung vom Freitag, 16. Februar 2001, hat die SBK festgestellt, dass es sich bei der neu geschaffenen Arbeits- und Wohnzone um eine zukunftssträchtige Bestimmung handelt, die auch in andern Gebieten der Stadt Luzern Anwendung finden sollte. Kritisiert wird lediglich die detaillierte Ausformulierung der Zone südlich der Unterlachenstrasse. Die SBK ist der Meinung, dass über die gesamte Arbeits- und Wohnzone möglichst flexible Bestimmungen gelten sollten. Für die „städtebauliche Qualitätssicherung“ sei ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen, oder das Gebiet sei der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen.

### **4 Planaufgabe**

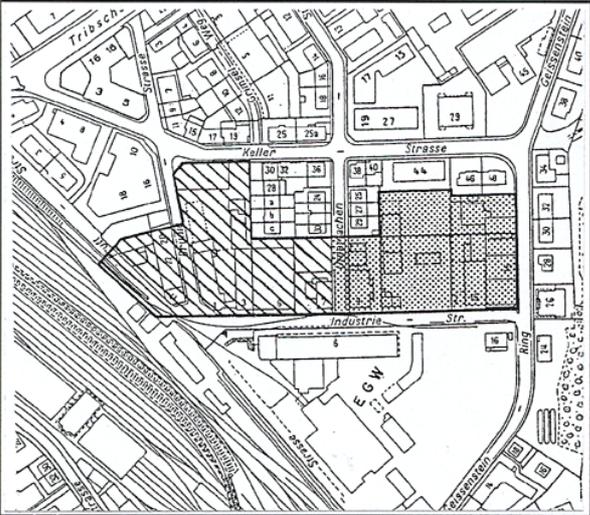
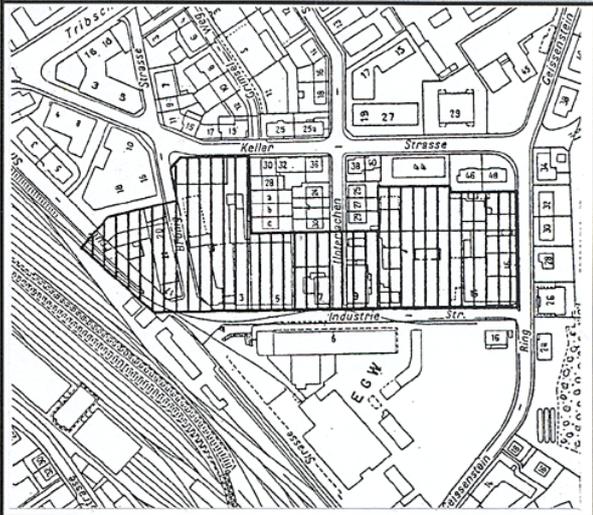
Die Anmerkungen im Vorprüfungsbericht des Bau- und Verkehrsdepartementes des Kantons Luzern und in der Stellungnahme der SBK wurden für die Vorschriften insbesondere betreffend die Arbeits- und Wohnzone 16 berücksichtigt. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen, mit detaillierten Vorschriften versehenen Baubereiche sollen zur städtebaulichen Qualitätssicherung Baugesuche nur gestützt auf ein wettbewerbsähnliches Verfahren oder zumindest gestützt auf die Beurteilung der Stadtbaukommission vom Stadtrat bewilligt werden. Die geplanten Baubereichsflächen werden beibehalten. Diese Ergänzungen wurden für die Planaufgabe bereits berücksichtigt.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 23. April bis und mit 22. Mai 2001. Während der öffentlichen Planaufgabe sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. Wogeno Luzern, Claridenstrasse 2, 6003 Luzern
2. Felix Blum-Kolb, Claudia Billeter, Unterlachenstrasse 27, 6005 Luzern
3. Claire Kersten, Unterlachenstrasse 30, 6005 Luzern
4. Harry van der Meijs, Unterlachenstrasse 28, 6005 Luzern
5. Mona Huber, Patrik Müller, Kellerstrasse 28 c, 6005 Luzern
6. Hildegard Blättler, Barbara Brunner, Mony Casu, Oliver de Gregorio, Beatrice Disler, Thomas Hofer, Unterlachenstrasse 29, 6005 Luzern
7. Andreas Amstutz, Hermann Eigensatz, Isabelle Odermatt, Nadja Odermatt, Helen von Flüe, Ambar Wettstein, Unterlachenstrasse 24, 6005 Luzern
8. Helen Bösch, Industriestrasse 7, 6005 Luzern
9. Simone Bürgler, Roman Berlinger, Unterlachenstrasse 28, 6005 Luzern
10. Interessengemeinschaft Industriestrasse 9, 15 und 17, unterzeichnet von 35 Personen, vertreten durch Guido Henseler, Industriestrasse 9, 6005 Luzern
11. René Bucher, Geissensteinring 30, 6005 Luzern

## 5 Änderungen

### 5.1 Änderungen zum Zonenplan vom 5. Mai 1994

Z 11 Gebiet Industriestrasse	
Bisher	Neu
	
 Gewerbezone	
 Zone für öffentliche Zwecke	 Arbeits- und Wohnzone (Empfindlichkeitsstufe III)

### 5.2 Änderung im Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994

Gestützt auf oben erwähnte Zonenplanänderung im Gebiet Industriestrasse muss das Bau- und Zonenreglement geändert bzw. mit einer neuen Zonenbestimmung ergänzt werden. Dies, weil einerseits der Begriff „Arbeitszone“ im rechtsgültigen BZR noch nicht vorkommt und andererseits in den Gewerbe- und Industriezonen nur betriebsgebundener Wohnraum und maximal 50 % der Bruttogeschossfläche für Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Mit der neu zu schaffenden Arbeits- und Wohnzone soll ermöglicht werden, dass sowohl Gewerbe- als auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können. Zudem soll auch ein kleiner Anteil Wohnraum (nicht nur betriebsgebundener) realisierbar sein.

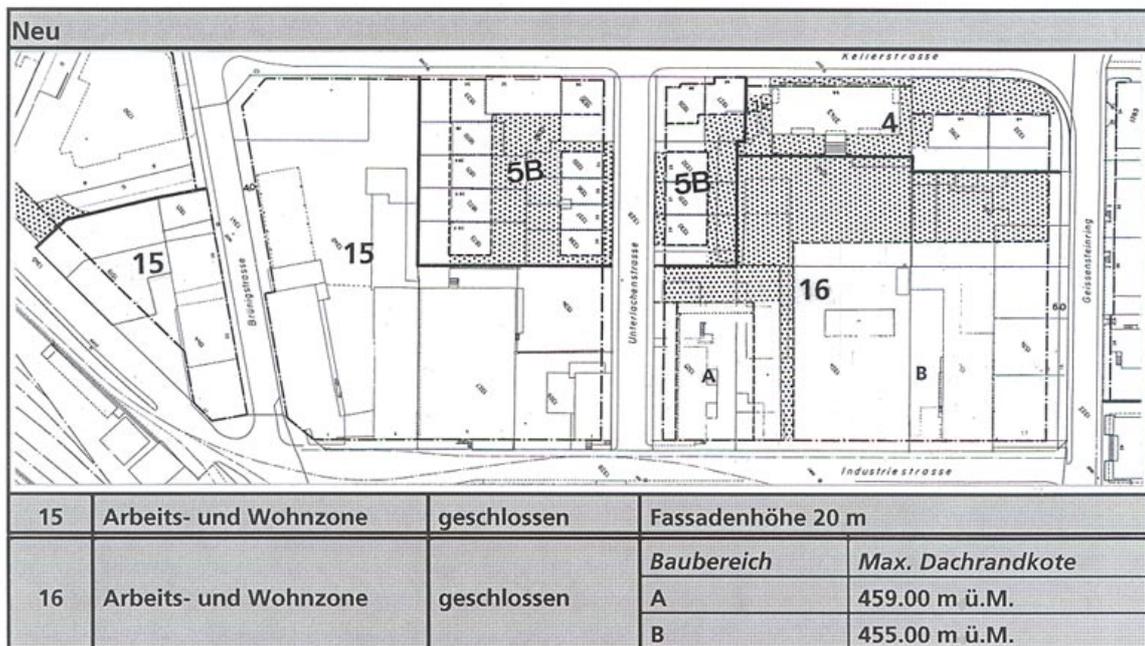
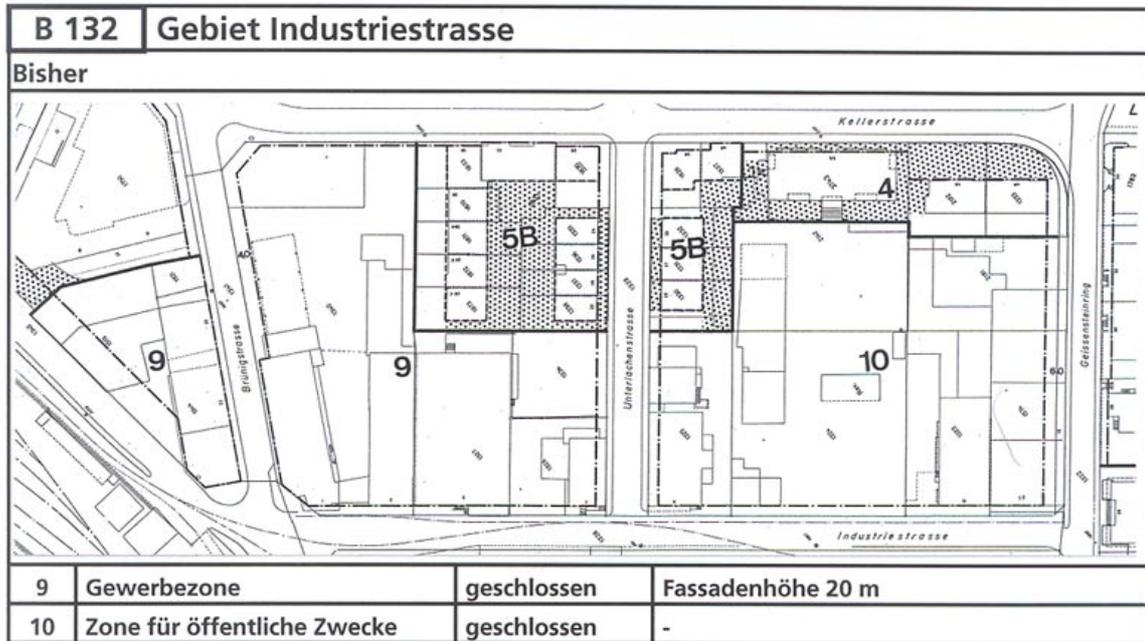
Anstelle von Art. 15 „Zweckänderungsbeschränkung für Hotelbetriebe“, welcher nur als Begriff, jedoch ohne entsprechende Bestimmung (die ursprünglich vorgesehene Hotelzone wurde gestrichen), enthalten ist, wird ein neuer Art. 15 ins BZR aufgenommen. Dieser lautet wie folgt:

#### **Art. 15 (neu) Arbeits- und Wohnzone AW**

<sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die nur mässig stören.

<sup>2</sup> Wohnraum ist – beschränkt auf das oberste Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) – zulässig.

### 5.3 Änderungen zum Bebauungsplan B 132 vom 12. Dezember 2000



#### Legende

- |             |   |       |                            |
|-------------|---|-------|----------------------------|
| — · — · — · | Baulinie                                | ----- | Baubegrenzungslinie        |
| -----       | Baulinie Erdgeschoss                    | ..... | Baulinie oberstes Geschoss |
|             | Punktgerasterter Hof- und Gartenbereich |       |                            |

### **Erläuterungen:**

Die Arbeits- und Wohnzone 16 wird in die Baubereiche A und B unterteilt.

Die maximal festgelegten Dachrandkoten erlauben im Baubereich A ein maximal 5-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von 18,70 m (gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse [Mitte Parzelle 1325]) und im Baubereich B ein maximal 4-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von 14,70 m gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse [Mitte Parzelle 1325].

### **B 132 Bauvorschriften**

**Bauvorschrift 9 (alt):** In der Gewerbezone an der Industriestrasse ist die zulässige Fassadenhöhe von 20,0 m gegenüber der angrenzenden Ortsbild-Schutzzone 5 B angemessen herabzusetzen.

#### *wird ersetzt durch*

**Bauvorschrift 9 (neu):** In der Arbeits- und Wohnzone 15 ist die zulässige Fassadenhöhe von 20,0 m gegenüber der angrenzenden Ortsbild-Schutzzone 5 B angemessen herabzusetzen.

**Bauvorschrift 10 (neu):** Die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich B der Arbeits- und Wohnzone 16 darf maximal 10'700 m<sup>2</sup> betragen. Baubewilligungen können nur gestützt auf ein qualifiziertes wettbewerbsähnliches Verfahren oder nach Beurteilung des Baugesuches durch die Stadtbaukommission erteilt werden. Die Anlieferung hat innerhalb des Baubereichs B zu erfolgen.

**Bauvorschrift 10 wird zu Bauvorschrift 11.**

## 6 Begründung der Änderungen

### **Stärkung des Wirtschaftsstandortes Stadt Luzern**

Die Stadt Luzern hat gemeinsam mit Privaten in den vergangenen Jahren bedeutende infrastrukturelle Vorleistungen getätigt (KKL, Bäckerfachschule, Wohnen im Tribtschen usw.). Dadurch hat Luzern nicht nur als Wohn- und Kulturstandort, sondern auch als Wirtschaftsstandort an Attraktivität und Profil gewonnen. Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen gestaltet sich an Standorten, welche, wie Luzern, eine überdurchschnittliche Lebensqualität aufweisen, bedeutend einfacher und erfolgreicher. Dies trifft vor allem für wertschöpfungsintensive Branchen wie Informatik, E-Commerce und andere Dienstleistungen zu. Im Bereich der Wirtschaftsförderung ist die Stadt seit dem konjunkturellen Anstieg mit einer hohen Nachfrage nach attraktiven Büro- und Gewerbeflächen konfrontiert. Einerseits bestehen Anfragen von Firmen, welche bereits in Luzern ansässig sind und ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit mit zusätzlichen Raumbedürfnissen befriedigen müssen, und andererseits bestehen konkrete Anfragen von Interessenten aus dem In- und Ausland, welche von den Qualitäten der Stadt und der Region profitieren möchten.

In den letzten zehn Jahren der Rezession sind keine bedeutenden Bauvorhaben und Investitionen für zusätzliche Dienstleistungszentren auf dem Stadtgebiet getätigt worden. Die Gründe sind in den konjunkturellen Problemen und der wirtschaftlichen Rezession der Neunzigerjahre sowie den sehr beschränkt vorhandenen Land- und Raumreserven im Innenstadtbereich zu suchen.

### **Planungsrechtliche und städtebauliche Folgerungen**

Im rechtsgültigen Zonenplan (Volksabstimmung vom 25. September 1994) wurde für die Erstellung des neuen Werkhofes das städtische Areal auf der Ostseite der Industriestrasse (vis-à-vis der Liegenschaft der ewl Energie, Wasser Luzern AG) der Zone für öffentliche Zwecke (Werkhof) zugeteilt. Der Bereich zwischen Frutt- und Unterlachenstrasse wurde gemäss Zonenplan der Gewerbezone zugeordnet. Nachdem der Werkhof nach der positiven Volksabstimmung ins Gebiet Ibach verlegt wurde, wird das städtische Areal, das der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt ist, nicht mehr für einen öffentlichen Zweck benötigt. Vor allem Überlegungen, wonach eventuell das Hallenbad auf dieses Areal verlegt werden sollte, sind in der Zwischenzeit überholt. Betreffend Hallenbad zeichnen sich andere Lösungen ab. Die Baudirektion hat, gestützt auf die grosse Nachfrage nach attraktiven Büro- und Gewerbeflächen, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben mit dem Ziel, die städtebaulichen und erschliessungsmässigen Auswirkungen aufzuzeigen. Die jetzt vorliegende Studie (ausgearbeitet vom Architekturbüro Scheuner, Mäder und Schild) schlägt als Leitidee ein Technologie-Zentrum vor. Mit diesem Projekt an der Industriestrasse kann einer bereits ansässigen und erfolgreichen Luzerner Unternehmung eine weitere Entwicklung auf dem Platz Luzern ermöglicht werden. Andererseits werden mit der Umzonung auch die Voraussetzungen für Ansiedlungen und Expansionen von weiteren Firmen geschaffen. Zudem besteht auch die Möglichkeit, ein Geschoss als Wohnraum zu nutzen. Die gute Erschliessung mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln, die Nähe zur Innenstadt und die städtebauliche Entwicklung

des Tribschengebietes machen die Idee eines Technologie-Zentrums zu einem interessanten Projekt für Investoren und zukünftige Nutzer. Zur städtebaulichen Qualitätssicherung ist entweder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen, oder allfällige Baugesuche sind von der Stadtbaukommission zu begleiten. Eine solche Überbauung ist in der Zone für öffentliche Zwecke jedoch nicht zulässig. Daher ist die vorgängige Zonenplanänderung zwingend.

Gleichzeitig mit der Umzonung der Zone für öffentliche Zwecke soll auch die angrenzende Gewerbezone umgezont werden. Für das in der Gewerbezone liegende Areal zwischen Frutt-, Industrie- und Brünigstrasse liegen der Stadt Anfragen für die Erstellung eines Bürogebäudes vor. Ein solches Gebäude ist jedoch aufgrund von Art. 14 Abs. 1 BZR nicht realisierbar. Gemäss Art. 14 Abs. 1 BZR sind nämlich Büroräumlichkeiten in Gewerbe- und Industriezonen nur bis maximal 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zulässig.

Durch die neu geschaffene Arbeits- und Wohnzone wird für das ganze Gebiet eine flexible Lösung betreffend Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ermöglicht. Es soll zudem, je nach Bedarf, maximal das oberste Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) als Wohnraum genutzt werden können. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, Wohnraum zu erstellen.

Die Änderungen im Zonenplan (neu: Arbeits- und Wohnzone) ziehen die Anpassung der entsprechenden Dichtebestimmungen im Bebauungsplan B 132 Tribschen/Bahnhof nach sich.

## 7 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin 1 stellt folgende Anträge:

- a) Die Bauvorschrift 9 sei neu, analog der Arbeits- und Wohnzone 15, auch für den Baubereich A der Zone 16 festzulegen.
- b) Die Unterlachenstrasse sei neu als Sackgasse zu konzipieren (Erschliessung Gewerbegebäude über Industriestrasse).

Die Einsprecherinnen und Einsprecher 2 bis 11 beantragen, die geplanten Änderungen zum Zonenplan, zum Bau- und Zonenreglement und zum Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof seien abzulehnen.

Unter Leitung des Baudirektors fanden am 10. Juli 2001 zwei Einspracheverhandlungen statt. An die erste Verhandlung wurden Eigentümerinnen und Eigentümer und Bewohnerinnen und Bewohner von Gebäuden an der Unterlachenstrasse und an der Kellerstrasse eingeladen. An die zweite Verhandlung wurden Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Benützerinnen und Benützer der Gebäude Industriestrasse 7, 9, 15 und 17 sowie Geissensteinring 30 eingeladen.

Gestützt auf die Einspracheverhandlungen und das Protokoll zu den Verhandlungen zogen folgende Einsprecherinnen und Einsprecher innert der gesetzten Frist die Einsprache zurück:

- Barbara Brunner, Mitunterzeichnerin Einsprache 6
- Thomas Hofer, Mitunterzeichner Einsprache 6
- Beatrice Disler, Mitunterzeichnerin Einsprache 6
- Tino Steinemann, Mitunterzeichner Einsprache 10

### I. Zur Legitimation

Es wurden sowohl von einer Hauseigentümerin als auch von Mieterinnen und Mietern Einsprachen eingereicht.

Nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG wird auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts die Einsprache- und Beschwerdebefugnis denjenigen Personen zuerkannt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheides ein schutzwürdiges Interesse haben. In Lehre und Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass durch das Kriterium des schutzwürdigen Interesses die Popularbeschwerde vermieden werden soll. Das massgebende Interesse kann nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein. Ein schutzwürdiges Interesse ist daher zu bejahen, wenn Einsprecher eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen wollen. Der/die Einsprecher/in muss allerdings von einer Verfügung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit betroffen sein (LGVE 1991 II Nr. 3). Dem Nachbarn, d. h. der Eigentümerin oder dem Eigentümer eines benachbarten Grundstückes, wird in planungsrechtlichen Streitigkeiten grundsätzlich die erforderliche beachtenswert nahe Beziehung zum Streitgegenstand und damit auch die Einsprachebefugnis zuerkannt. Das gilt jedoch nicht

generell, sondern nur so weit, als dieser ein solches Interesse an der Beachtung der als verletzt bezeichneten Norm dartun kann. Im Falle der Einsprecherin 1 Wogeno ist dieses Interesse zweifellos gegeben. Sie ist zur Einsprache legitimiert.

Inwiefern Mieterinnen und Mieter ebenfalls zur Einsprache legitimiert sind, ist gesondert zu klären. Die Abgrenzung zur unerwünschten Popularbeschwerde erfolgt durch das Erfordernis einer substantiierten Darlegung eines eigenen konkreten Rechtsschutzinteresses. Wie bereits ausgeführt, ist gemäss § 207 PBG für die Einsprachebefugnis keine besondere Rechtsbeziehung zum Grundstück erforderlich. Es genügt der Nachweis eines schutzwürdigen Interesses. Es ist nicht zu verkennen, dass oftmals Mieter unter Beschränkungen der Mietsache unmittelbarer betroffen sein können als Hauseigentümer. In diesem Sinne hat auch das Verwaltungsgericht die Einsprachelegitimation der Mieter im Bau- und Planungsrecht vermehrt bejaht. Selbstverständlich müssen auch die Mieter bei jeder Rüge dartun, dass sie durch den gerügten Mangel in ihrem schützenswerten Interesse persönlich ganz besonders, d. h. mehr als die Allgemeinheit oder irgendein Dritter, betroffen sind (vgl. dazu LGVE 1991 II Nr. 3). Im Sinne des Gesagten sind die Mieterinnen und Mieter der Einsprachen 2 bis 9 durchaus zur Einsprache legitimiert.

Anders verhält es sich bei der Einsprache 10. Die Einsprache 10 wurde von 35 Personen unterzeichnet, die in den Gebäuden Industriestrasse 9, 15 und 17 wohnen, ein Gewerbe oder Kunsthandwerk betreiben oder Räumlichkeiten als Probelokal benützen. Eigentümerin sämtlicher dieser Gebäude ist die Stadt. Im Hinblick auf die Umzonung haben sämtliche Einsprecherinnen und Einsprecher lediglich befristete Mietverträge erhalten (max. Laufzeit bis 31. März 2002). Es war den Benützern dieser Gebäude also von vornherein klar, dass sie die Räumlichkeiten früher oder später verlassen müssen. In diesem Sinne sind die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner der Einsprache 10 zwar dadurch, dass sie die Gebäude verlassen müssen, nicht jedoch durch die Umzonung selbst, betroffen. Im Zeitpunkt der Rechtskraft der Umzonung bzw. bei Baubeginn der geplanten Gebäude sind sie nicht mehr Mieterin oder Mieter der betroffenen Gebäude. Die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner der Einsprache 10 sind daher als nichtlegitimiert zu betrachten.

Auch der Einsprecher 11 (er ist auch Mitunterzeichner der Einsprache 10) ist als nichtlegitimiert zur Einsprache zu betrachten. Er erhebt primär als Mieter eines Kellerabteils im Gebäude Industriestrasse 17 Einsprache. Für dieses Kellerabteil hat er aber auch nur einen befristeten Vertrag. Erst in zweiter Linie und ohne spezielle Begründung reicht er als Anwohner des betreffenden Gebietes (Geissensteinring 30) Einsprache gegen die Umzonung ein. Im Übrigen ist der Wortlaut seiner Einsprache in etwa identisch mit anderen Einsprachen (z. B. Einsprache 3), sodass seine Anliegen gleichwohl behandelt werden.

## II. Materielles

Gemäss Ziffer I ist im Folgenden nur auf die Einsprachen 1 bis 9 einzutreten. Diejenigen Einsprachen, die gleich bzw. ähnlich lautend sind, werden aus arbeitsökonomischen Gründen zusammen behandelt.

### Zu Einsprache 1

Die Einsprecherin 1 beantragt, für die geplante Zone 16 A die gleiche Bauvorschrift wie für die Zone 15 festzulegen. Die Bauvorschrift lautet: „*In der Arbeits- und Wohnzone 15 ist die zulässige Fassadenhöhe von 20,00 m gegenüber der angrenzenden Ortsbild-Schutzzone 5 B angemessen herabzusetzen.*“ Die Einsprecherin begründet ihr Anliegen damit, dass die vorgesehene Gebäudehöhe der angrenzenden Gewerbe- und Bürogebäude die Besonnungsdauer für die angrenzenden Wohnhäuser erheblich vermindern und damit die Wohnqualität in hohem Masse beeinträchtigen würde.

Vorerst ist festzustellen, dass in der Zone 15 eine Fassadenhöhe von 20,00 m gilt. In der Zone 16 A (Bucherer AG) ist demgegenüber lediglich ein Gebäude mit einer Höhe von 18,70 m, gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse, möglich. Dem Antrag der Einsprecherin kann so gesehen formell gar nicht entsprochen werden. Andererseits ist das Anliegen der Einsprecherin nicht ganz unberechtigt. Anlässlich der Einspracheverhandlung, an welcher auch eine Vertreterin der Einsprecherin teilgenommen hat, wurde von den Stadtvertretern eine Überprüfung der Höhe des Bucherer-Gebäudes in Aussicht gestellt. Dies jedoch nicht aus den von der Einsprecherin 1 dargelegten Gründen – ein in Auftrag gegebenes Schattendiagramm hat nämlich aufgezeigt, dass die Besonnung auch nach Erstellung des Bucherer-Gebäudes genügend ist, zumal der Grenzabstand zur Nachbarliegenschaft eingehalten wird –, sondern aus städtebaulichen Überlegungen. Das Modell 1:500 zeigt auf, dass der geplante Bucherer-Bau das angrenzende, in der Ortsbild-Schutzzone B liegende Gebäude Unterlachenstrasse 25, 27, 29 durch seine Dimensionen, insbesondere durch die Fassadenhöhe an der Ostseite, leicht bedrängen würde. Daher wurde in Absprache mit der Bucherer AG festgelegt, das oberste Geschoss an der Ostfassade im gleichen Mass wie an der Unterlachenstrasse zurückzusetzen. Durch diese Zurückstaffelung wird die Höhe der Ostfassade des Bucherer-Gebäudes „gebrochen“ bzw. auf das angrenzende Gebäude Unterlachenstrasse 25, 27, 29 gebührend Rücksicht genommen. Der Bebauungsplan wurde in diesem Sinne geändert und mit einer entsprechenden Baulinie ergänzt.

Zum 2. Antrag der Einsprecherin 1, die Unterlachenstrasse in der erwähnten Zone als Sackgasse zu führen, um den Verkehr zu beruhigen bzw. die Erschliessung der Gewerbegebäude ab der Industriestrasse zu gewährleisten, ist festzuhalten, dass solche Massnahmen nicht im Verfahren einer Zonen- und Bebauungsplanänderung erfolgen können. Immerhin wurde den Einsprechern anlässlich der Einspracheverhandlung in Aussicht gestellt, die ganze Erschliessungsfrage und die Verkehrssicherheit zu überprüfen. Das Anlieferungsproblem beschränkt sich jedoch nicht nur auf die geplanten, sondern auch auf die bestehenden Betriebe. Der Stadtrat wird sich in der Projektierungs- und Ausführungsphase der geplanten Gebäude mit

der Erschliessungsfrage intensiv auseinander setzen und nach quartierverträglichen Lösungen suchen.

Zu den Einsprachen 2 und 6

Im Wesentlichen begründen die Einsprecherinnen und Einsprecher ihren Antrag auf Ablehnung der geplanten Zonenplanänderung damit, dass der heute rege benützte Spiel- und Begegnungsplatz hinter den Häusern Unterlachenstrasse 25, 27 und 29 durch den geplanten Platz an Qualität verliere. Insbesondere müssten auch über lange Jahre gewachsene Bäume mit den verschiedensten Vogelarten der Überbauung weichen. In der Liegenschaft der Industriestrasse 9 und hinter dem Gebäude Unterlachenstrasse 29 lebe zudem eine geschützte Kolonie Fledermäuse. Im Weiteren sei das über lange Zeit gewachsene Gebiet gut von Wohnungen, Kleingewerbe, Künstlerateliers sowie Grossgewerbe durchmischt. Durch den geplanten, nicht verbindlichen „Alibi-Wohnanteil“ im obersten Geschoss würden sich, da die Überbauung kaum bewohnt würde, unerwünschte Nebenfolgen wie Prostitution und Freierverkehr einstellen. Zudem befürchten die Einsprecherinnen und Einsprecher einen massiven Mehrverkehr bzw. eine Zunahme des Durchgangsverkehrs durch die Unterlachenstrasse und eine weit grössere Lärmbelastung als bisher. Letztlich schlagen die Einsprecherinnen und Einsprecher vor, einen Wettbewerb als Grundlage für einen Gestaltungsplan durchführen zu lassen, der die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Gebiete berücksichtige.

Vorliegend geht es um die Umzonung der Zone für öffentliche Zwecke in eine Arbeits- und Wohnzone. Es geht also noch nicht um die Detailgestaltung von Spiel- und Begegnungsplätzen. Auch eine zukünftige Bepflanzung ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Immerhin ist festzuhalten, dass zwischen den Zonen 16 A und 16 B einerseits und den angrenzenden Zonen 4 und 5 B ein punktgerasterter Hof- und Gartenbereich geplant ist. Wie dieser Bereich jedoch gestaltet wird, kann erst gestützt auf konkrete Projekte geklärt werden. Dasselbe gilt für allfällig zu fällende Bäume. Im Rahmen des Möglichen wird die Stadt auf bestehende Bäume Rücksicht nehmen.

Dass durch die geplanten Bauten eine Kolonie von Fledermäusen betroffen ist, ist zwar bedauerlich, jedoch vorliegend kaum zu ändern. Der Stadtrat wird sich jedoch darum bemühen, eine allfällige Umsiedlung der Fledermauskolonien zu erwirken. Diesbezüglich wird er sich mit dem dafür zuständigen kantonalen Amt für Natur- und Landschaftsschutz vor Abbruch der Gebäude in Verbindung setzen.

Der Hinweis, es handle sich beim geplanten Wohnanteil im obersten Geschoss um eine Alibiübung, geht fehl. Zwar trifft es zu, dass der Wohnanteil nicht zwingend ist. In der neu geschaffenen Arbeits- und Wohnzone soll jedoch bewusst dem Arbeiten der Vorrang gegeben werden. Jedoch soll das Wohnen nicht nur, wie in der Gewerbezone, für das betriebseigene Personal ermöglicht werden, sondern es soll eine flexiblere Lösung angestrebt werden. Die Einsprecherinnen und Einsprecher stellen ja selbst fest, dass es sich um ein auch für Wohnraum geeignetes Gebiet handelt. Dementsprechend soll auch das Wohnen ermöglicht werden. Ob

die Prostitution und der Freierverkehr durch die geplante Umzonung tatsächlich zunehmen werden, ist zumindest fraglich. Insbesondere gibt auch ein obligatorischer Wohnanteil keine Gewähr, dass dieses Gewerbe sich nicht ausbreitet. Falls die Befürchtungen der Einsprecherinnen und Einsprecher zutreffen sollten, müsste mit anderen Massnahmen (vermehrte Polizeipatrouillen usw.) dagegen vorgegangen werden.

Wie bereits erwähnt „zu Einsprache 1“, wird sich der Stadtrat mit dem Problem der Erschliessung und der Lärmfrage in der Projektierungsphase der Gebäude im Detail auseinandersetzen. Er ist sich der Problematik im gesamten Tribtschenquartier sehr wohl bewusst. Andererseits dürfen aber künftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht aufgrund von fehlenden Kapazitäten beim motorisierten Individualverkehr während der Spitzenzeiten („rush hours“) verhindert werden. Zudem hätte auch die Realisierung des ursprünglich auf diesem Areal vorgesehenen Werkhofes Verkehr erzeugt. Dasselbe gilt für die aufzuhebende Gewerbezone, auf welcher ebenfalls Bauten entstanden wären, die Verkehr in irgendeiner Form erzeugt hätten. Letztlich bleibt zu erwähnen, dass das geplante Technologie-Zentrum zentrumsnah liegt und mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erschlossen ist. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Arbeitsplätze mit dem öffentlichen Verkehrsmittel oder zu Fuss erreicht werden können.

Zum Vorschlag der Einsprecherinnen und Einsprecher, es dürfe nur via Wettbewerb bzw. Gestaltungsplan gebaut werden, ist festzustellen, dass die neue Bauvorschrift 10 dieses Anliegen im Grundsatz aufnimmt. Diese sieht nämlich vor, dass Baubewilligungen im Baubereich B nur gestützt auf ein qualifiziertes wettbewerbsähnliches Verfahren oder nach Beurteilung des Baugesuches durch die Stadtbaukommission erteilt werden dürfen. In der Zone A ist das Baugesuch zur Qualitätskontrolle der SBK vorzulegen (im Vorvertrag zu einem Kaufvertrag Stadt – Bucherer AG als Auflage enthalten).

Betreffend die Höhe des Bucherer-Gebäudes wird auf die Stellungnahme zu Einsprache 1 verwiesen.

Zu den Einsprachen 3, 4, 5, 7 und 9

Teilweise werden ähnliche Punkte geltend gemacht wie in den Einsprachen 2 und 6. Diesbezüglich wird auf obige Erwägungen verwiesen.

In den Einsprachen 3, 4, 5, 7 und 9 wird zusätzlich geltend gemacht, die neu geschaffene Arbeits- und Wohnzone werde einseitig gewissen finanzkräftigen Investoren zugeteilt, ohne flankierende Massnahmen in Bezug auf die negativen Folgen für das bestehende Wohn- und Gewerbeviertel vorzusehen. Das bestehende Gewerbe werde verdrängt und durch reine Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe ersetzt. Zudem sei ein Logistikgebäude geplant. Die daraus folgende Zunahme des Verkehrs werde zu einer für die Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels unzumutbaren Mehrbelastung der jetzt schon an ihre Grenzen stossenden bestehenden Infrastruktur führen. Zudem werde der Verkehrszuwachs auch zu einem Mangel an Parkplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner und ansässige Betriebe führen.

Betreffend Verkehr wird auf vorher Gesagtes verwiesen. Inwiefern der Verkehrszuwachs zu einem Mangel an Parkplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner und ansässige Betriebe führen soll, ist nicht ersichtlich. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement. Auch der Hinweis, dass die neue Arbeits- und Wohnzone für finanzkräftige Investoren geschaffen werden sollte, darf nicht als negativ gewertet werden. In einer Stadt wie Luzern, die mit solchen Betrieben eindeutig unterdotiert ist, sollte es eben gerade ermöglicht werden, solche Betriebe anzusiedeln. Dies nicht zuletzt auch aus der Zielsicht der „Stadt im Gleichgewicht“.

Die Einsprecherinnen und Einsprecher weisen weiter darauf hin, dass bisher der öffentlichen Zone zugeteilte Gebiet gewährleiste eine flexible Nutzung durch Gewerbe (inkl. Kleingewerbe und Künstlerateliers), Wohnen, öffentliche und kulturelle Funktionen und Dienstleistungsbetriebe. Der Stadt würde die Möglichkeit geboten, auf zukünftige Entwicklungen im Gesamtinteresse der Stadt reagieren und diese planen zu können.

Wie die Einsprecherinnen und Einsprecher richtig feststellen, liegt ein Teil der zur Umzonung vorgesehenen Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke. Entgegen ihrer Meinung ist jedoch in dieser Zone keine flexible Nutzung zulässig. Der Nutzungszweck ist im Zonenplan mit „Werkhof“ vorgesehen. Dieser wird nicht mehr benötigt (es wird auf das Antragsblatt „Änderungen zum Zonenplan“ verwiesen). Die vorhandenen Wohnungen und Kleinbetriebe usw. sind denn auch von der Stadt als Grundeigentümerin nur auf Zusehen hin toleriert, bzw. es wurden nur befristete Mietverträge ausgestellt. Die geplante Arbeits- und Wohnzone lässt demgegenüber eben gerade flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zu.

Letztlich machen die Einsprecherinnen und Einsprecher 3, 4, 5 und 9 geltend, dass der geplante Bucherer-Bau taste die städtebauliche Qualität der Eingangspartie der Unterlachenstrasse an. Diese durch die beiden Häuser Industriestrasse 7 und 9 gebildete Eingangspartie stelle ein historisch wertvolles Bild aus einer frühindustriellen Epoche dar und sei in Zusammenhang mit den Wohngebäuden der Ortsbild-Schutzzone 5 B zu betrachten.

Die beiden erwähnten Gebäude liegen gemäss gültigem Zonen- und Bebauungsplan in der Gewerbezone bzw. in der Zone für öffentliche Zwecke. Sie wurden nicht in eine Schutzzone aufgenommen, da sie nicht den gleichen Stellenwert besitzen wie diejenigen Gebäude, die in der Schutzzone 5 B liegen. Es wäre also auch nach gültigem Recht möglich, die beiden Gebäude abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. In diesem Sinne ändert für diese beiden Gebäude durch die Umzonung grundsätzlich nichts.

#### Zu Einsprache 8

Die Einsprecherin 8 macht zusammenfassend geltend, dass durch die Umzonung und die geplante Überbauung würde ein kreatives Klima für das hiesige kulturelle Leben, welches an der Industriestrasse mit vielen Kunstschaffenden bestehe, zerstört. Es sei das letzte Gebiet dieser Art in Luzern, nachdem auch dasjenige an der Voltastrasse eliminiert worden sei. Es entstehe

letztlich eine kulturelle Verarmung der Stadt. Grosse Dienstleistungsbetriebe würden an den Rand der Stadt gehören.

Die Argumentation der Einsprecherin 8 ist zwar nachvollziehbar, jedoch eine einseitige Betrachtungsweise. Wie die Vertreter der Stadt bereits anlässlich der Einspracheverhandlung vom 10. Juli 2001 dargelegt haben, muss die geplante Umzonung im städtischen Gesamtkontext betrachtet werden. Die im rechtsgültigen Zonenplan von 1994 für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ausgeschiedenen Flächen sind auf dem Stadtgebiet insgesamt sehr klein. Die geplante Umzonung ist daher für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe wichtig. Es ist dabei nicht abzustreiten, dass dadurch ein wichtiger Ort für kulturelles Schaffen verschwindet. Eine Neuplanung birgt immer solche Interessenkonflikte in sich. Der Stadtrat stuft vorliegend die Zurverfügungstellung von weiteren Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe höher ein. Dies nicht zuletzt auch darum, weil die städtischen Grundstücke an der Industriestrasse einen hohen Wert besitzen und mit der heutigen Nutzung quasi die Kleingewerbler subventioniert würden, was im freien Wettbewerb sogar zu Wettbewerbsverzerrungen führen kann. Der Stadtrat hält denn auch an den Kündigungen der Mietverträge fest, sieht aber auch die Möglichkeit, dass die Gebäude bis zu ihrem Abbruch weitergenutzt werden dürfen.

Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

## **8 Antrag**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprachen im Sinne der Erwägungen zu entscheiden und die Zonenplan-, Zonenreglements- und Bebauungsplanänderungen in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 22. August 2001

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 26/2001 vom 22. August 2002 betreffend

### **Industriestrasse Änderungen im Zonenplan Änderungen zum Bau- und Zonenreglement Änderungen im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof Mit Einsprachebehandlung,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes 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.
  - Auf die Einsprachen 10 und 11 wird nicht eingetreten.
  - Die Einsprachen 1 bis 9 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Zonenplanänderung Z 11 wird beschlossen.
3. Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:  
**Art. 15** *Arbeits- und Wohnzone AW*
  - <sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die nur mässig stören.
  - <sup>2</sup> Wohnraum ist – beschränkt auf das oberste Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) – zulässig.
4. Die Bebauungsplanänderung B 132A wird beschlossen.

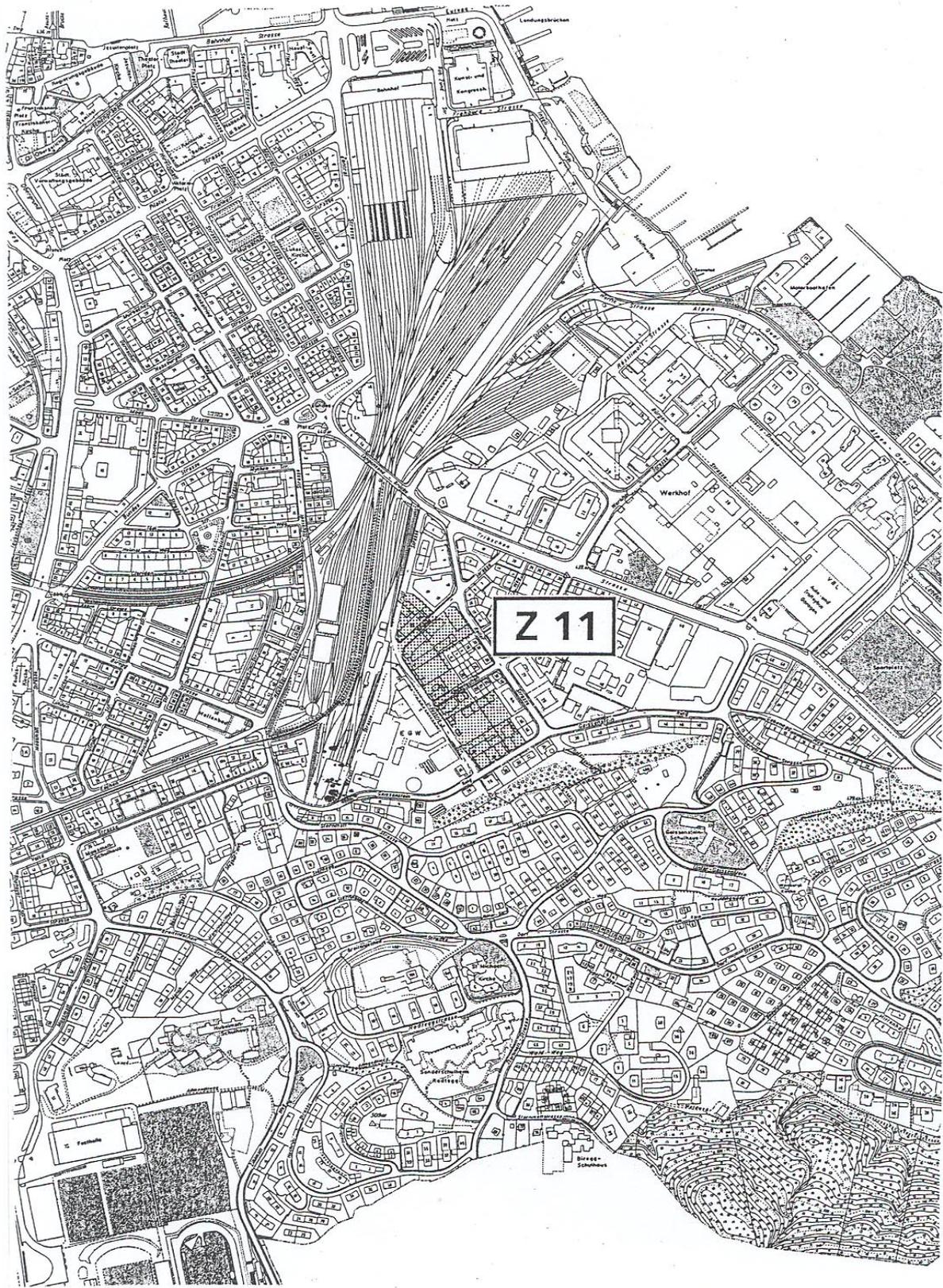
II.

Die Beschlüsse gemäss Ziffer I. 2–4 treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

III.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

# Übersichtsplan 1: 10'000



## **Anhang**

zu B+A 26/2001 Industriestrasse: Änderungen im Zonenplan, Änderungen zum Bau- und Zonenreglement, Änderungen im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof  
Mit Einsprachebehandlung

### **Bereinigter Beschluss des Grossen Stadtrates (gestützt auf den Antrag der Baukommission vom 22. November 2001)**

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 26/2001 vom 22. August 2002 betreffend

#### **Industriestrasse Änderungen im Zonenplan Änderungen zum Bau- und Zonenreglement Änderungen im Bebauungsplan B 132 Tribtschen/Bahnhof Mit Einsprachebehandlung,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes 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.
  - Auf die Einsprachen 10 und 11 wird nicht eingetreten.
  - Die Einsprachen 1 bis 9 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Zonenplanänderung Z 11 wird beschlossen.
3. Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

#### **Art. 15** *Arbeits- und Wohnzone AW*

<sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die nur mässig stören.

<sup>2</sup> Wohnraum ist – beschränkt auf die beiden obersten Geschosse (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) – zulässig.

<sup>3</sup> In begründeten Fällen können die maximal zulässigen Wohnflächen auf weitere Geschosse umgelagert werden.

4. Die Bebauungsplanänderung B 132 wird beschlossen.

II.

Die Beschlüsse gemäss Ziffer I. 2–4 treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

III.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. Dezember 2001

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Felicitas Zopfi-Gassner  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber



## Antrag der Baukommission vom 22. November 2001

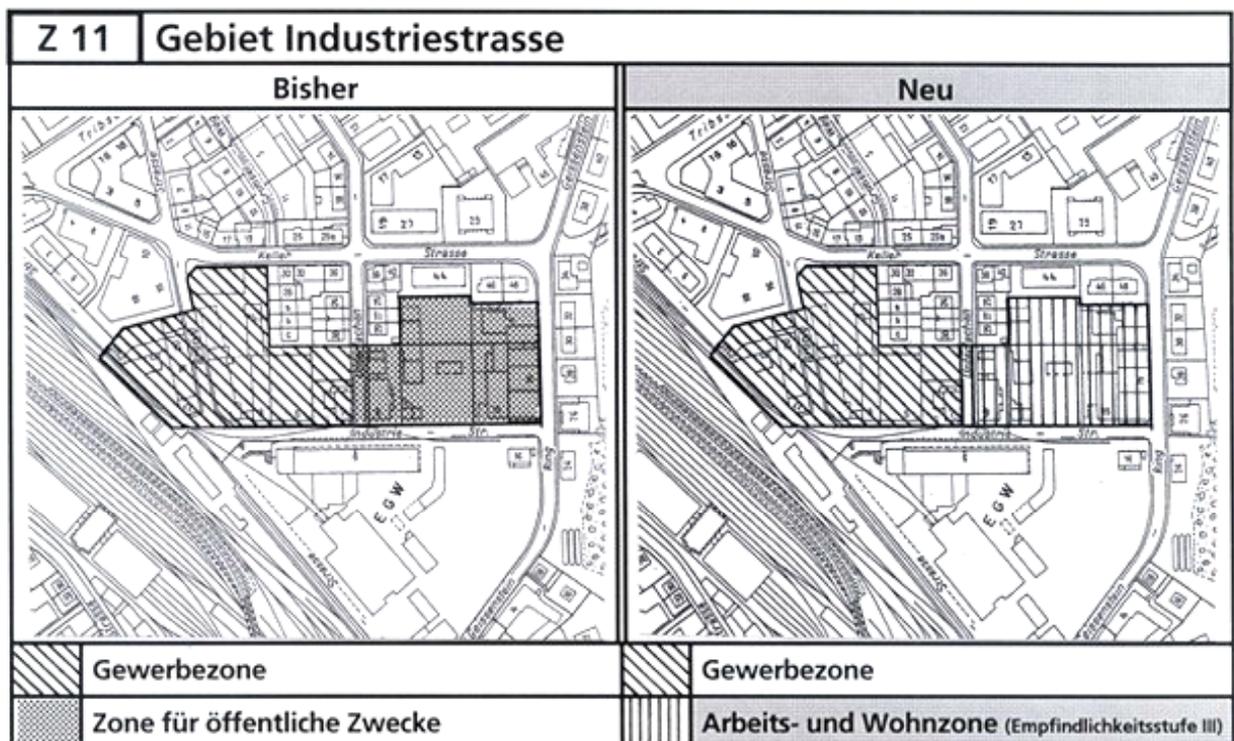
### 1. Einleitung

Der Bericht und Antrag 26/2001 vom 22. August 2001 wurde nach der Behandlung im Grossen Stadtrat am 25. Oktober und der Anmeldung des konstruktiven Referendums sistiert. Die in der Folge vom Stadtrat erarbeitete Verständigungslösung (vgl. StB 1244) hat bisher zu keiner Einigung geführt. Damit droht eine Verzögerung der Zonenplanänderung, die nicht im Interesse der Stadt Luzern liegen kann.

Die Baukommission des Grossen Stadtrates hat sich deshalb an ihrer Sitzung vom 22. November 2001 intensiv um einen Kompromissvorschlag bemüht. Nach eingehender Diskussion schlägt sie dem Grossen Stadtrat die nachfolgend aufgeführten Änderungen im Zonenplan, im Bau- und Zonenreglement sowie im Bebauungsplan B 132 Tribtschen / Bahnhof vor.

### 2. Änderungen

#### 2.1 Änderungen zum Zonenplan vom 5. Mai 1994



## 2.2 Änderung im Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994

Gestützt auf oben erwähnte Zonenplanänderung im Gebiet Industriestrasse muss das Bau- und Zonenreglement geändert bzw. mit einer neuen Zonenbestimmung ergänzt werden. Dies, weil der Begriff „Arbeitszone“ im rechtsgültigen BZR noch nicht vorkommt. Mit der neu zu schaffenden Arbeits- und Wohnzone soll ermöglicht werden, dass sowohl Gewerbe- als auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können. Zudem soll auch Wohnraum realisierbar sein.

Anstelle von Art. 15 „Zweckänderungsbeschränkung für Hotelbetriebe“, welcher nur als Begriff, jedoch ohne entsprechende Bestimmung (die ursprünglich vorgesehene Hotelzone wurde gestrichen), enthalten ist, wird ein neuer Art. 15 ins BZR aufgenommen. Dieser lautet wie folgt:

### **Art. 15 (neu) Arbeits- und Wohnzone AW**

<sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die nur mässig stören.

<sup>2</sup> Wohnraum ist – beschränkt auf die beiden obersten Geschosse (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) – zulässig.

<sup>3</sup> In begründeten Fällen können die maximal zulässigen Wohnflächen auf weitere Geschosse umgelagert werden.



**Erläuterungen:**

Die Arbeits- und Wohnzone 15 wird in die Baubereiche A und B unterteilt.

Die maximal festgelegten Dachrandkoten erlauben im Baubereich A ein maximal 5-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von 18,70 m (gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse [Mitte Parzelle 1325]) und im Baubereich B ein maximal 4-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von 14,70 m gemessen ab OK Trottoir Unterlachenstrasse [Mitte Parzelle 1325].

**B 132 Bauvorschriften**

Es ist eine neue Bauvorschrift 10 in den Bebauungsplan B 132 aufzunehmen. Diese lautet wie folgt:

**Bauvorschrift 10 (neu):** Die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich B der Arbeits- und Wohnzone 15 darf maximal 10'700 m<sup>2</sup> betragen. Baubewilligungen können nur gestützt auf ein qualifiziertes wettbewerbsähnliches Verfahren oder nach Beurteilung des Baugesuches durch die Stadtbaukommission erteilt werden. Die Anlieferung hat innerhalb des Baubereichs B zu erfolgen.

**Bauvorschrift 10 wird zu Bauvorschrift 11.**