



**Stadt  
Lucern**

Stadtrat

## **Bericht und Antrag**

an den Grossen Stadtrat von Lucern  
vom 6. Dezember 2006 (StB 1207)

B+A 49/2006

**Parkhaus Luzern-Zentrum /  
Gütschstrasse 2/4/6**

**Änderung im Zonenplan  
Änderung im Bebauungsplan  
B 135 Baselstrasse/Bernstrasse**

**Von den Stimmberechtigten  
angenommen am  
17. Juni 2007**

**Vom Grossen Stadtrat  
beschlossen am  
8. Februar 2007**

## Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

**Leitsatz A:** Luzern wächst zur starken Region heran.

**Stossrichtung A1:** Die Stadt setzt sich mit Rücksicht auf die kommenden Generationen für eine nachhaltige Entwicklung ein.

**Fünfjahresziel A1.3:** Die Stadt fördert die städtebauliche Qualität und Urbanität.

**Leitsatz B:** Luzern macht mobil.

**Stossrichtung B1:** Die Stadt fördert und unterstützt die Umsetzung eines nachhaltigen Gesamtverkehrssystems, welches die verschiedenen Verkehrsmittel zweckmässig einsetzt und auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt ist.

**Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.

**Stossrichtung D2:** Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.

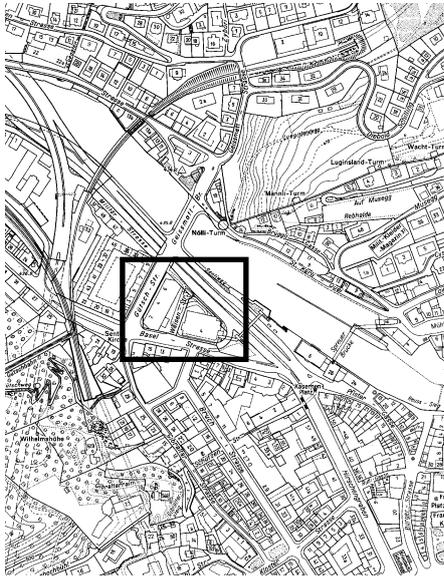
**Fünfjahresziel D2.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.

## Übersicht

Die Parkhaus-Zentrum AG beabsichtigt, das bestehende Parkhaus Zentrum (Eigentümerin: Parkhaus-Zentrum AG, mehrheitlich im Besitz der Stadt Luzern) um zirka 100 Plätze zu erweitern; dafür ist eine Umzonung notwendig. Gleichzeitig soll, auf Gesuch der Eigentümerschaft hin, die Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 umgezont werden.

Beide Umzonungen betreffen den Zonenplan der Stadt Luzern vom 5. Mai 1994 (von den Stimmberechtigten genehmigt am 25. September 1994) und den Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse vom 14. Mai 1998 (vom Regierungsrat genehmigt am 22. September 1998). Da zwischen den betroffenen Grundstücken ein städtebaulicher und erschliessungstechnischer Zusammenhang besteht, wird ein gemeinsames Planänderungsverfahren durchgeführt.

## Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2 Zonenplan vom 5. Mai 1994</b>	<b>5</b>
<b>3 Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse vom 14. Mai 1998</b>	<b>7</b>
<b>4 Begründung</b>	<b>9</b>
4.1 Parkhaus Luzern Zentrum	9
4.2 Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6	11
<b>5 Anmerkungen zum Verfahren</b>	<b>14</b>
<b>6 Vorprüfung</b>	<b>14</b>
<b>7 Planaufgabe/Einsprache</b>	<b>15</b>
<b>8 Antrag</b>	<b>18</b>

## **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 beschlossen und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Der Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse wurde vom Grossen Stadtrat am 14. Mai 1998 beschlossen und vom Regierungsrat am 22. September 1998 genehmigt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Änderung im Zonenplan sowie im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse auf den Parzellen 789, 790, 795, 809, 810, 3682, und 3683 an der Baselstrasse, Gütschstrasse, Waisenstrasse und Militärstrasse beantragt. Für ausführliche Angaben verweisen wir Sie auf die Änderungsbegründung (Kap. 4).

Die Erweiterung des Parkhauses Zentrum war – aufgrund der städtebaulichen Situation – Teil der Aufgabenstellung im Wettbewerbsverfahren für den Neubau Universität Luzern am Kasernenplatz. Die Parkhauserweiterung ist jedoch ein Vorhaben der Parkhaus-Zentrum AG und wird unabhängig vom geplanten und inzwischen fallengelassenen Universitätsgebäude realisiert.

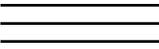


Z 21	Parkhaus Zentrum / Gütschstrasse 2/4/6 ohne Masstab	neu
8	Zone für öffentliche Zwecke, Zweckbestimmung 8: Strassenterrain, Verkehrsanlagen	
11	Zone für öffentliche Zwecke, neue Zweckbestimmung 11: Parkhaus	
	Wohn- und Geschäftszone	
2	Wohnanteilzone 2	
3	Wohnanteilzone 3	

### 3 Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse vom 14. Mai 1998

<b>B 135-A</b>		<b>Parkhaus Zentrum / Gütschstrasse 2/4/6</b>		<b>bisher</b>	
		ohne Masstab			
<b>Zone</b>		<b>Bauweise</b>		<b>Dichte</b>	
<b>10</b>	<i>Wohn- und Geschäftszone</i>	geschlossen		Volumenerhaltung	
<b>11B</b>	<i>Wohn- und Geschäftszone</i>	geschlossen		Ortsbild-Schutzzone B	
<b>12</b>	<i>Wohn- und Geschäftszone</i>	geschlossen		Gestaltungsplanpflicht Dichte analog Gestaltungsplan G 316	
		<p>Öffentliche Strassen und Wege</p> <p>Öffentliche Arkaden</p> <p>Baulinie</p> <p>Erdgeschossbaulinie</p>			
<b>B 128</b>		Bestimmungen in Bebauungsplan B 128 Bruch/Obergütsch			

B 135-A		Parkhaus Zentrum / Gütschstrasse 2/4/6 ohne Masstab		neu
Zone		Bauweise	Dichte	
10	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Volumenerhaltung	
10a	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Max. Fassadenhöhe 20 m	
11B	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Ortsbild-Schutzzone B	
12	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht Dichte analog Gestaltungsplan G 316	
16a	Zone für öffentliche Zwecke (Parkhaus)	geschlossen	Max. Fassadenhöhe 20 m	

	Öffentliche Strassen und Wege
	Unterniveau-Bauzone
	Baulinie
	Erdgeschossbaulinie
<b>B 128</b>	Bestimmungen in Bebauungsplan B 128 Bruch/Obergütsch

Die Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt:

#### **Bauvorschrift 9 (neu)**

In der Zone für öffentliche Zwecke 16a mit Zweckbestimmung 11: Parkhaus dürfen geschlossene Gebäudeteile die maximale Fassadenhöhe von 20 m gemessen am tiefsten Punkt nicht überschreiten. Über die maximale Fassadenhöhe dürfen offene Gebäudeteile maximal 2,9 m, Nottreppenhäuser maximal 3,7 m und Liftanlagen maximal 4,2 m ragen. Offene Gebäudeteile sind um mindestens 10,3 m von der bestehenden Nordfassade und 9,8 m von der bestehenden Südfassade zurückzusetzen.

**Bauvorschrift 9 (bisher) wird zu Bauvorschrift 10 (neu).**

## **4 Begründung**

### **4.1 Parkhaus Luzern Zentrum**

Im Entwurf zum Richtplan R3 Parkierung wird dem Parkhaus Luzern Zentrum aufgrund seiner hervorragenden Lage am Altstadtrand und der direkten Anbindung an die Autobahn eine wichtige Funktion für den Kunden- und Besucherverkehr der Innenstadt zugewiesen. Die geplante Erweiterung des öffentlichen Parkhauses soll primär für die Kompensation aufzuhebender öffentlicher Kurzzeitparkplätze (z. B. Mühlenplatz) zur Verfügung stehen, in zweiter Linie allenfalls als nutzungsbezogene Parkplätze der Umgebung dienen. Mit der Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans B 135 werden hierzu die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Anstelle des Richtplanes wurden Leitlinien für die Parkierung erarbeitet und am 29. Juni 2006 vom Grossen Stadtrat genehmigt. Die Erweiterung des Parkhauses Zentrum entspricht diesen Leitlinien.

Das Baugesuch, das nach dem Planänderungsverfahren zur Erweiterung des Parkhauses Luzern Zentrum an der Baselstrasse 4 eingereicht werden soll, wird eine Aufstockung um zwei

zusätzliche Parkgeschosse beinhalten. Damit sollen rund 100 zusätzliche Parkplätze realisiert werden können.

Aus dem umwelttechnischen Begleitbericht (UBB) der Firma Roos + Partner AG vom 29. April 2005 geht hervor, dass die Anzahl der Fahrzeugbewegungen aus drei Parkplätzen im Parkhaus Zentrum zirka demjenigen aus einem Parkplatz auf dem Mühlenplatz entspricht. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass mit dem Ziel gleichbleibender Emissionen zum Beispiel die 35 öffentlichen Parkplätze auf dem Mühlenplatz aufgehoben werden müssten, falls keine der rund 100 Parkplätze als nutzungsbezogene Plätze privaten Nutzern mit Grundbucheintrag zugewiesen würden. Der definitive Nachweis, dass die Immissionen im näheren Umkreis mit der Erweiterung des Parkhauses nicht zunehmen, erfolgt in der obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

In den letzten Jahren nahm die Auslastung des Parkhauses, wenn auch wenig, so doch kontinuierlich ab, im Gegensatz zu den meisten anderen Parkhäusern wie Bahnhof, Schweizerhof, Löwencentner oder Casino. Es ist also keine generelle Entwicklung, sondern eine spezifische, bedingt durch die bisher fehlenden wirtschaftlichen Impulse in der näheren Umgebung und die schlechte Wahrnehmung von Seiten Altstadt. Mit der geplanten Überbauung Sentipark und der Aufhebung der Parkplätze auf dem Mühlenplatz kann eine bedeutend grössere Nachfrage nach Parkraum im Gebiet erwartet werden.

Das Parkhaus Zentrum ist gemäss dem Zonenplan der Stadt Luzern der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen und unterliegt gemäss dem Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse der Dichtebestimmung Volumenerhaltung. Eine Erweiterung des Parkhauses ist unter den geltenden Bestimmungen der Volumenerhaltung nicht möglich. Zusätzlich würde sich bei einer Erweiterung das Problem des Wohnanteils stellen. Für die heutige Nutzung (nur Parkhaus, kein Wohnanteil) besteht Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Im Fall einer Erweiterung des Parkhauses wären aber die Wohnanteilvorschriften gemäss Art. 12. Abs. 2 BZR einzuhalten, d. h., mindestens das oberste Vollgeschoss und ein allfälliges Dach- oder Attikageschoss wären für Wohnzwecke zu nutzen.

Das Parkhaus soll deshalb neu der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden. Dadurch entfallen sowohl die Bestimmungen bezüglich Wohnanteil wie auch die Dichtevorschriften der Volumenerhaltung. Die Nutzung als überwiegend öffentliches Parkhaus rechtfertigt eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke. Im Zonenplan der Stadt Luzern ist dafür eine neue Zweckbestimmung (Zweckbestimmung 11: Parkhaus) zu schaffen; dies auch im Hinblick auf allfällige spätere Umzonungen weiterer öffentlicher Parkhäuser. Gemäss der neu festgelegten Dichtebestimmung kann das Gebäude eine maximale Fassadenhöhe von 20 m erreichen. Dies entspricht der ebenfalls neu festgelegten Fassadenhöhe von maximal 20 m der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6.

Gleichzeitig soll im Rahmen der Umzonung der Baubereich entsprechend dem tatsächlich geplanten Bauvorhaben angepasst und die städtebauliche Situation geklärt werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan B 135 die Baulinien entlang der Militärstrasse (Autobahnzubringer), der Baselstrasse und der Waisenstrasse neu definiert. Die Baulinie entlang der Nordfassade wird 1 Meter von der bestehenden Fassade in Richtung Militärstrasse verschoben. Entlang der Baselstrasse wird sie bis an den Bereich Öffentliche Strassen und Wege gemäss B 135 (ebenfalls ca. 1 m) verschoben. Dieser Spielraum ist für zukünftige Sanierungsmassnahmen notwendig. Im Rahmen dieser Sanierungsmassnahmen soll die Gebäudehülle des Parkhauses neu gestaltet werden. Ziel ist es, das Erscheinungsbild des Parkhauses an der städtebaulich wichtigen Lage am Kasernenplatz zu verbessern. Zusätzlich wird entlang der Baselstrasse neu eine Erdgeschossbaulinie fixiert, um die öffentliche Fussgänger Verbindung zu sichern. Gleichzeitig wird die Überbaubarkeit der Autobahnausfahrt aufgegeben.

Im Rahmen der laufenden städtischen Bemühungen um eine Aufwertung des Quartiers Baselstrasse/Bernstrasse (Projekt BaBeL) wird zur Attraktivierung der Baselstrasse eine neue Gebäudehülle für das Parkhaus sowie eine Geschäftsnutzung in Teilen des Erdgeschosses vorgeschlagen. Der Stadtrat unterstützt im Grundsatz die Option, auf dem Areal des Parkhauses ergänzende Büro- und Geschäftsnutzungen zu realisieren. Konkrete Pläne für eine Umsetzung bestehen zurzeit nicht. Eine untergeordnete Büro- und Geschäftsnutzung wäre aber in der Zone für öffentliche Zwecke zulässig (§ 48 Abs. 2 PBG).

**Mit der Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans B 135 im Bereich Parkhaus sollen folgende Ziele erreicht werden:**

- Ermöglichen einer Erweiterung des Parkhauses (ohne Wohnanteil)
- Erweiterung des Baubereichs und städtebauliche Klärung
- Sichern der öffentlichen Fussgänger Verbindung entlang der Baselstrasse
- Zuordnung der bestehenden A2-Ausfahrt in den Bereich öffentliche Strassen und Wege und Verzicht auf die Überbaubarkeit der Ausfahrt.

## **4.2 Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6**

Die Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 ist im Zonenplan der Wohn- und Geschäftszone und der Wohnanteilzone 2 zugewiesen und unterliegt gemäss dem Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse der Dichtebestimmung Volumenerhaltung.

Die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 hat ein Gesuch um Änderung des Zonenplans bzw. des Bebauungsplans B 135 Baselstrasse/Bernstrasse gestellt. Sie beantragt, auf die Zuordnung der Liegenschaft zur Wohnanteilzone 2 sei zu verzichten und die Volumenerhaltung sei zu lockern. Das Gesuch wird mit der hohen Lärmbelastung auf drei Seiten der Liegenschaft (Baselstrasse, Gütschstrasse, Autobahnausfahrt) begründet, die eine

Wohnnutzung in den unteren Geschossen stark beeinträchtigt. Die heutige Nutzung des nördlichen Teils des Erdgeschosses für Durchfahrten, Erschliessung und Rampen sei wenig attraktiv; eine Geschäftsnutzung oder städtischere Wohnformen (z. B. Studentisches Wohnen) könnte den Standort interessanter und urbaner machen. Schliesslich könnte eine Erschliessung der Liegenschaft über das benachbarte Parkhaus eine Verbesserung der verkehrlichen Situation zugunsten aller Beteiligten bewirken.

Der Stadtrat hat das Gesuch geprüft. Er kommt zum Schluss, dass die Anträge berechtigt sind und stimmt einer Umzonung der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 aus folgenden Gründen zu:

- Auf der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 wird der Wohnanteil gemäss Art. 12 Abs. 4 BZR heute nicht eingehalten. Der Stadtrat hat in der Vergangenheit wiederholt Umnutzungen für die Erweiterung bereits in der Liegenschaft ansässiger Dienstleistungsbetriebe bewilligt.
- Der Hinweis der Eigentümerschaft auf die starke Lärmbelastung der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 ist berechtigt. Das auf drei Seiten von Strassen umgebene Grundstück ist den Lärmimmissionen des Strassenverkehrs in besonderem Mass ausgesetzt. Die Eignung für Wohnnutzung ist in den unteren Geschossen beeinträchtigt. Eine Reduktion des Pflichtwohnanteils für die Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 ist angesichts der besonders hohen Lärmbelastung berechtigt.
- Eine Reduktion des Pflichtwohnanteils ist auch mit Blick auf die Wohnanteilvorschriften anderer Grundstücke in vergleichbarer Lage gerechtfertigt. Entlang der Strassenachse Obergrundstrasse (ab Einmündung Moostrasse) – Hallwilerweg – Hirschengraben – Baselstrasse (bis Einmündung Gütschstrasse) sind die beidseits unmittelbar an den Strassenraum angrenzenden Grundstücke der Wohn- und Geschäftszone mit minimalem Wohnanteil zugeordnet (= Wohnnutzung im obersten Vollgeschoss und im Dachgeschoss). Für die hinterliegenden Grundstücke gilt in der Regel die Wohnanteilzone 2 (= Wohnnutzung oberhalb des ersten OG). Diesem Muster folgt auch die 2002 gutgeheissene Reduktion der Wohnanteile für die Grundstücke Baselstrasse 11–15 und Gibraltarstrasse 34, die unmittelbar gegenüber der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 situiert sind (siehe Bericht und Antrag 1/2002). Die weiter stadtauswärts gelegenen Grundstücke an der Baselstrasse sind den Wohnanteilzonen 2 und 3 zugewiesen.  
Einer ähnlichen Lärmbelastung wie die Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 ist der benachbarte Sentihof (Baselstrasse/Gütschstrasse/Militärstrasse) ausgesetzt, der ebenfalls der Wohnanteilzone 2 zugewiesen ist. Dieser Wohnanteil ist weiterhin gerechtfertigt, da der Sentihof (im Gegensatz zur Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6) über durchgehende Grundrisse verfügt und somit alle Wohnungen Zimmer gegen den lärmgeschützten Innenhof aufweisen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Pflichtwohnanteile Minimalforderungen darstellen. Es ist demnach möglich, mehr Wohnfläche zu realisieren als der Wohnanteil vorschreibt.

- Die von der Eigentümerschaft gewünschte Integration des offenen Teils des Erdgeschosses in das Gebäudevolumen ist unter den geltenden Bestimmungen der Volumenerhaltung nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine bessere Nutzung und eine attraktivere Gestaltung des Erdgeschosses der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 zu begrüssen. Wie beim Parkhaus wird zusätzlich entlang der Baselstrasse neu eine Erdgeschossbaulinie fixiert, um die öffentliche Fussgängerverbindung zu sichern. Die beiden Massnahmen stünden auch im Einklang mit den Bemühungen um eine Aufwertung des Quartiers Baselstrasse/Bernstrasse (Projekt BaBeL).
- Zur besseren Erschliessung der Einstellhalle der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 ist aus städtischer Sicht eine unterirdische Verbindung mit dem Parkhaus eine sinnvolle Option. Um eine allfällige unterirdische Verbindung planungsrechtlich zu sichern, ist die Schaffung einer Unterniveau-Bauzone erforderlich.

Gestützt auf diese Erwägungen wird die Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 neu der Wohn- und Geschäftszone mit minimalem Wohnanteil zugewiesen. Mit einer neuen Dichtebestimmung (max. Fassadenhöhe 20 m anstelle Volumenerhaltung) kann die Nutzung der offenen Erdgeschosshallen (Durchfahrten / Parkplätze / Rampen) im Umfang von rund einem Drittel des Erdgeschosses sowie eine bauliche Erweiterung bis an die Baulinie entlang der Waisenstrasse ermöglicht werden.

Die geplante neue Zufahrt zum Parkhaus Zentrum von der Gütschstrasse erfordert eine Erweiterung des Strassenterrains um wenige Quadratmeter im Bereich der Einmündung der Militärstrasse in die Gütschstrasse. Die Erweiterung geht zu Lasten der heute bestehenden Wohn- und Geschäftszone; sie wird in der Planänderung berücksichtigt.

**Mit der Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans B 135 im Bereich der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 sollen folgende Ziele erreicht werden:**

- Reduktion des Pflichtwohnanteils
- Verzicht auf die Dichtebestimmung Volumenerhaltung
- Sichern der Fussgängerverbindung entlang der Baselstrasse
- Sichern einer Unterniveau-Bauzone Waisenstrasse für eine unterirdische Verbindung zum Parkhaus Zentrum
- Sichern einer neuen Zufahrt zum Parkhaus Zentrum (Einmündung Militärstrasse / Gütschstrasse)

## 5 Anmerkungen zum Verfahren

### **Verhältnis zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Das vorliegende Umzonungsverfahren erfolgt unabhängig von der begonnenen BZO-Revision. Dies einerseits, weil die Gesuche der beiden betroffenen Liegenschaften (Parkhaus Luzern-Zentrum AG und Gütschstrasse 2/4/6) aus den Jahren 2003 beziehungsweise 2005 datieren und vom Stadtrat als im öffentlichen Interesse liegend betrachtet werden. Die Begründung der Umzonung (gemäss Kapitel 4) wird nach Einschätzung des Stadtrates auch im Rahmen der BZO-Revision Gültigkeit haben.

Die geplante Aufstockung ist aber vor allem rasch zu ermöglichen, weil die Bereitstellung von Parkplätzen an dieser Lage im Rahmen der zu erwartenden Aufwertung des Gebietes u. a. mit der Überbauung des Sentiparkes von öffentlichem Interesse ist. Die mit der Aufstockung vorgesehene Erneuerung der gesamten Fassade bringt eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes und ist damit ebenfalls im öffentlichen Interesse.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Die geplante Erweiterung des Parkhauses Zentrum ist UVP-pflichtig. Die formelle UVP findet im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für das Bauprojekt statt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind jedoch bereits auf Stufe der Nutzungsplanung zu untersuchen. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des Planänderungsverfahrens ein umwelttechnischer Begleitbericht (UBB) verfasst (siehe Beilage).

### **Kompensatorische Massnahmen, Parkplätze**

Als kompensatorische Massnahmen für die Erweiterung des Parkhauses Zentrum Luzern sollen öffentliche Parkplätze (Mühlenplatz) aufgehoben werden. Der Grundsatzentscheid für die Aufhebung der vorgesehenen öffentlichen Parkplätze hat gleichzeitig mit der Baubewilligung für die Aufstockung zu erfolgen. Die genaue Anzahl und Lage der kompensatorisch aufzuhebenden Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die dazu erforderlichen Verkehrsanordnungen haben koordiniert mit der Baubewilligung zu erfolgen (koordiniertes Verfahren).

## 6 Vorprüfung

Die Zonen- und Bebauungsplanänderung „Parkhaus Luzern-Zentrum / Gütschstrasse 2/4/6“ wurde mit Stadtratsbeschluss StB 735 vom 13. Juli 2005 dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 15. September 2005 wird festgehalten, dass die Änderungen recht- und zweckmässig seien unter Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen und Hinweise.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird festgehalten, dass auf Grund der Zielsetzung, die Immissionen mit der Parkhauserweiterung gesamthaft nicht zunehmen zu lassen, die Erweiterung aus umweltrechtlicher Sicht vertretbar sei. Es wird empfohlen, zur Kompensation der neu geschaffenen Parkplätze beim Parkhaus Zentrum die Aufhebung der öffentlichen Parkplätze auf dem Mühlenplatz zu realisieren. Dies, sofern keiner der neu geschaffenen Parkplätze nutzungsbezogen privaten Nutzern zugewiesen werde. Es wird auf Kapitel 5 verwiesen.

Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur weist darauf hin, dass es sich bei der Autobahnausfahrt Richtung Baselstrasse um eine Nationalstrassenparzelle handelt. Bei einer Beanspruchung dieser Parzelle sind die diesfalls anwendbaren nationalstrassenrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Zusätzlich empfiehlt die Dienststelle mit Blick auf die Absicht, im geänderten Bebauungsplan modifizierte Baulinien festzulegen, die geltenden nationalstrassenrechtlichen Baulinien in dem dafür vorgesehenen Verfahren abzulösen oder zu bereinigen.

Des Weiteren wird aufgeführt, dass notwendige Pfählungen bis in das untere nutzbare Grundwasser bewilligungspflichtig seien. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sei ein Gesuch für die Bewilligung und ein hydrologischer Unbedenklichkeitsbericht einzureichen.

Die im Vorprüfungsbericht erwähnte notwendige Bereinigung der nationalstrassenrechtlichen Baulinien wird im Verfahren der Bau- und Zonenordnungsrevision gelöst.

## **7 Planauflage/Einsprache**

Die Änderung im Zonenplan sowie im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse bezüglich „Parkhaus Luzern-Zentrum / Gütschstrasse 2/4/6“ wurde vom 10. Oktober bis zum 8. November 2005 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist wurde folgende Einsprache eingereicht:

- Frau Martina Masat, Gütschstrasse 4, 6003 Luzern, Herr Josef Mauchle, Gütschstrasse 4, 6003 Luzern, Frau Maya Meyer, Gütschstrasse 4, 6003 Luzern, Herr Werner Keller, Gütschstrasse 4, 6003 Luzern, alle vertreten durch Dr. iur. Helena Hess, Schulstrasse 23, 4132 Muttenz.

Die Einsprache richte sich nicht gegen die Umzonung der Parkhausparzelle von der Wohn- und Geschäftszone in die Zone für öffentliche Zwecke. Die Einsprache richte sich gegen die in der Bebauungsplanänderung verfolgte Absicht, das bestehende Parkhaus um zwei Stockwerke aufzustocken. Dies sei im bestehenden B 135 durch die Dichtebestimmung „Volumenerhaltung“ ausgeschlossen. Es bestehe kein Grund, dies zu ändern.

Die Einsprecher verweisen auf die heikle städtebauliche Lage des Parkhauses in direkter Nachbarschaft zu wichtigen historisch geschützten Bauten. Um eine Erweiterung des Parkhauses und der Liegenschaft Gütschstrasse 2/4/6 zu vermeiden, habe der Grosse Stadtrat die Grundstücke im bestehenden Bebauungsplan der Volumenerhaltung zugewiesen.

Nach Art. 6 BZR stünde es in der freien Kompetenz des Stadtrates, in der Zone für öffentliche Zwecke das neu zulässige Bauvolumen und damit auch die Höhe festzulegen. Ein solcher baurechtlicher „Freipass“ könne nicht in Frage kommen. Die Volumenerhaltung sei beizubehalten.

Die Einsprecher sehen kein Bedürfnis für die geplanten 106 zusätzlichen Parkplätze. Die 366 Parkplätze seien nur ausnahmsweise voll belegt (Fasnacht, Seenachts- und Altstadt-fest).

Die Stadt als Mehrheitsaktionärin solle bei der Wahrung des Ortsbildes mit gutem Beispiel vorangehen. Auf die wirtschaftliche Seite wird bloss ergänzend hingewiesen. Dahinter müssten Finanzpolitiker ein grosses Fragezeichen setzen.

An der Einspracheverhandlung vom 13. Dezember 2005 wurde keine Einigung erzielt. Die Baudirektion schlug aus diesem Grund vor, dass die Einsprecher bilateral mit der Parkhaus Luzern-Zentrum AG über einen möglichen Kompromiss verhandeln sollen. Das Verhandlungsergebnis müsse von der Baudirektion öffentlich-rechtlich geprüft werden. Auf Festlegungen, welche dem öffentlichen Recht nicht entsprechen, gehe die Baudirektion nicht ein.

In der Folge wurde von der Einsprechervertreterin mehrfach eine Fristerstreckung zur Lösungsfindung beantragt. Die Stadtplanung hat diesen Anträgen jeweils entsprochen. Am 14. Juli 2006 hat die Einsprechervertreterin der Stadtplanung mitgeteilt, dass eine konstruktive Lösung mit der Parkhaus-Zentrum AG erarbeitet wurde. Unklarheiten in Bezug auf den präsentierten Kompromiss wurden von der Einsprechervertreterin mit Schreiben vom 16. August 2006 geklärt.

Die Baudirektion hat anschliessend das Verhandlungsergebnis öffentlich-rechtlich geprüft. Mit Schreiben vom 7. September und 10. Oktober 2006 unterbreitete die Stadtplanung der Einsprechervertreterin folgenden Kompromissvorschlag:

#### **Baulinie**

- Die Baulinie entlang der Militärstrasse wird nicht, wie zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehen, bis an die Autobahnausfahrt verschoben. Sie wird entlang der Militärstrasse bis auf 1 Meter an die bestehende Fassade zurückverschoben. Entlang der Baselstrasse wird sie bis an den Bereich Öffentliche Strassen und Wege gemäss B 135 (ebenfals ca. 1 m) verschoben. Dieser Meter Spielraum ist für zukünftige Sanierungsmassnah-

men wünschenswert bzw. notwendig, um allfälligen Abweichungen zum aktuell diskutierten Vorprojekt gerecht zu werden.

#### **Dichte**

- Die Dichtebestimmung beim Parkhaus wird folgendermassen ergänzt: max. Fassadenhöhe 20 m

#### **Neues Dach / offene Gebäudeteile**

- Ein Dach soll über den beiden Rampenanlagen und dem Bereich dazwischen möglich sein. Dabei darf der Dachrand maximal 2,9 m über die maximale Fassadenhöhe von 20 m, gemessen am tiefsten Punkt, ragen. Im Vergleich zum ausgearbeiteten Vorprojekt beinhaltet dieses Mass einen zusätzlichen Spielraum von 24 cm. Dieser Spielraum ist für die zukünftige Projektierungsphase notwendig, um allfälligen Abweichungen zum aktuell diskutierten Vorprojekt gerecht zu werden. Der Konsensvorschlag der beiden Parteien wird gutgeheissen.
- Seitlich muss die neue Überdachung der obersten Parkdecks um mindestens 10,3 m von der bestehenden Nordfassade und 9,8 m von der bestehenden Südfassade zurückversetzt werden. Im Vergleich zum ausgearbeiteten Vorprojekt (Grundlage für den Kompromiss) beinhalten diese Masse einen zusätzlichen Spielraum von 26 bzw. 28 cm.

#### **Lift- und Nottreppenanlagen**

- Die Nottreppenanlagen dürfen maximal 80 cm und die Liftanlagen maximal 1,3 m über das neue Dach ragen. Der Konsensvorschlag der beiden Parteien wird gutgeheissen.

#### **Mobilfunknetz-Antennenanlagen**

- Im Falle einer Aufstockung muss die bestehende Mobilfunknetz-Antennenanlage abgebrochen werden, für die Anlage besteht keine Bestandesgarantie. Soll wieder eine Anlage installiert werden, müssten die Betreiber ein neues Gesuch stellen. Die Anordnung der nicht zwingend auf dem Parkhaus notwendigen Anlageteile (Mast und eigentliche Antennen) einer Mobilfunknetz-Antennenanlage ist privatrechtlich zu regeln. Der Konsensvorschlag der beiden Parteien wird gutgeheissen.

**Zusammenfassend wird festgehalten, dass, wie bereits in Kapitel 3 erwähnt, der B 135 mit folgender Bauvorschrift ergänzt wird:**

#### **Bauvorschrift 9 (neu)**

In der Zone für öffentliche Zwecke 16a mit Zweckbestimmung 11: Parkhaus dürfen geschlossene Gebäudeteile die maximale Fassadenhöhe von 20 m gemessen am tiefsten Punkt nicht überschreiten. Über die maximale Fassadenhöhe dürfen offene Gebäudeteile maximal 2,9 m, Nottreppenhäuser maximal 3,7 m und Liftanlagen maximal 4,2 m ragen. Offene Gebäudeteile sind um mindestens 10,3 m von der bestehenden Nordfassade und 9,8 m von der bestehenden Südfassade zurückzusetzen.

Gestützt auf diese Bauvorschrift wurde die Einsprache mit Schreiben vom 20. Oktober 2006 zurückgezogen.

## **8 Antrag**

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, die Änderung im Zonenplan und im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 6. Dezember 2006

Urs W. Studer  
Stadtpräsident



Toni Göpfert  
Stadtschreiber

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

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 49 vom 6. Dezember 2006 betreffend

### **Parkhaus Luzern-Zentrum / Gütschstrasse 2/4/6 Änderung im Zonenplan / Änderung im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern 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 Einsprache von Frau Martina Masat, Herrn Josef Mauchle, Frau Maya Meyer und Herrn Werner Keller (alle Gütschstrasse 4, 6003 Luzern) wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
2. Die Änderungen Z 21 im Zonenplan und B 135-A im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/ Bernstrasse werden beschlossen.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 8. Februar 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder  
Ratspräsidentin

Toni Göpfert  
Stadtschreiber