



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zur

Volksmotion

Nr. 169 2010/2012

von Daniel Galliker, Christof Helmlin, Theodor Wydler und Mitunterzeichner/innen

vom 11. März 2011

(StB 39 vom 11. Januar 2012)

**Wurde anlässlich der
28. Ratssitzung vom
8. März 2012
abgelehnt**

„Kein Hochhaus im Steghof!“

Der Stadtrat nimmt zur Volksmotion wie folgt Stellung:

Die am 11. März 2011 eingereichte Volksmotion verlangt, dass im Gebiet Steghof keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hochhauses mit einer Fassadenhöhe von 45 Metern in die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgenommen werden sollen.

Argumentiert wird im Wesentlichen damit,

1. dass die Vorteile, welche ein Hochhaus allenfalls mit sich bringen würden, in einem kras-
sen Missverhältnis zu den massiven Nachteilen wie insbesondere der Beeinträchtigung des
Ortsbildes und der Lebensqualität der umliegenden Quartiere stehen;
2. dass keine öffentlichen Interessen am Bau eines Hochhauses bestehen, an dessen Verhin-
derung jedoch sehr wohl;
3. dass sich die Argumente der Hochhaus-Befürworter wie z. B. der Beitrag zur Verdichtung
als nicht haltbar erweisen;
4. dass ein Hochhaus im Steghof mit seinen 45 Metern Fassadenhöhe dem regionalen Hoch-
hauskonzept widerspreche.

Im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) haben sich die Fach-
verantwortlichen der Stadt und der Stadtrat intensiv mit der Frage von weiteren Hochhäusern
in der Stadt auseinander gesetzt und vier Hochhausstandorte im neuen Zonenplan bezeichnet
(Steghof, Bundesplatz, Pilatusplatz und Seeburg). Dabei stützten sie sich zum einen auf das
regionale Hochhauskonzept und auf lokale Studien ab. Im Falle des Steghofes ist es das Ent-
wicklungskonzept für das Schlüsselareal Steghof vom März 2010 der Architekten Andreas
Rigert und Patrik Bisang, aus dem verschiedene städtebauliche Entwicklungsprinzipien für
dieses Gebiet abgeleitet wurden.

Im regionalen Hochhauskonzept von Feddersen und Klostermann vom September 2008 wer-
den Gebiete bezeichnet,

- a) die sich für den Bau von höheren Häusern bis zu 35 Metern Fassadenhöhe und für Hoch-
häuser mit mehr als 35 Meter Fassadenhöhe eignen;
- b) in denen höhere Häuser ausgeschlossen sind;
- c) die sich eventuell aufgrund eines speziellen Nachweises für höhere Häuser bzw. Hochhäu-
ser eignen.

Gestützt auf die städtebaulichen Entwicklungsprinzipien aus dem Entwicklungskonzept Steg-
hof und aufgrund einer Beurteilung der Stadtbaukommission vom 11. März 2011 hat es sich
gezeigt, dass im Steghof in Abweichung zum regionalen Hochhauskonzept ein Hochhaus mit
mehr als 35 Metern Fassadenhöhe denkbar ist. Gemäss den nachfolgend zitierten städtebauli-

chen Entwicklungsprinzipien aus dem Entwicklungskonzept Steghof geht es unter anderem darum:

1. städtebauliche Akzente zu setzen

Die spezielle Lage des ewl-Steghof-Areals am Ende des „eisernen Flusses“ des Bahnareals soll durch einen städtebaulichen Akzent ausgezeichnet werden. Ein bis 50 Meter hohes Hochhaus soll diesen besonderen Ort an der Promenade Allmend–See akzentuieren. Es soll die neue Mitte des Schlüsselareals Steghof formen und diesem ein unverkennbares, weithin sichtbares Gesicht geben. (...) Die profilübergreifenden Akzente unterstreichen die Schnittstellen zwischen den dichten Baustrukturen und den grossen Freiräumen Gleisfeld und den neuen Stadtplätzen.

2. visuelle Bezüge zu stärken

Aus dem Steghofquartier werden wenige, gezielte Blickachsen auf das Gleisfeld und die umliegenden Berge inszeniert. Dadurch wird die topografische Lage des Gebietes spürbar. Umgekehrt zieht das neue Hochhaus die Blicke aus verschiedenen Strassenfluchten gezielt auf sich. Die Positionierung ist, im Sinne einer Akzentuierung und Ausbildung eines Orientierungspunktes, auf die Blickachsen der Strassen und auf die Brückenkopf-/Haltestellen-Situation der zukünftigen S-Bahn-Haltestelle auszurichten. Das neue Steghofquartier und dessen Zentrum rücken somit in das Bewusstsein der gesamten Stadt. Aussergewöhnliche Ausblicke ergeben sich vom Hochhaus in die umliegende Landschaft – die Berge, den See und die Altstadt. (...)

3. Massstabsbrüche weiterzuentwickeln

Bereits heute existieren innerhalb und an den Rändern des Steghofquartiers Massstabsbrüche innerhalb der Baustruktur. Sie sind Zeugen unterschiedlicher Nutzungsbedürfnisse und veranschaulichen den stetigen Transformationsprozess. Ausgeprägte bauliche Übergänge machen die Topografie und die Stadtgeschichte erlebbar. Bestehende Brüche sollen weiterentwickelt und neue entlang der weiten oder übergeordneten linearen Freiräume geschaffen werden. Das neue Hochhaus auf dem ewl-Steghof-Areal setzt diesbezüglich neue Massstäbe, die über das Steghofquartier ausstrahlen.

Im gesamtstädtischen Kontext hat sich der Stadtrat im Rahmen der laufenden BZO-Revision für eine Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen entschieden. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung der Stadt weitgehend innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen von 1994 zu erfolgen hat. Da die Kernstadt nirgends über ausgedehnte Brachflächen verfügt, die sich für eine Innenentwicklung im grösseren Ausmass eignen, hat die Umsetzung der Verdichtungsstrategie zur Folge, dass in sorgfältig ausgewählten Gebieten die Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit künftig dichter und/oder höher gebaut werden kann, als dies nach der BZO von 1994 möglich war. Das Gebiet Steghof ist ein solches Verdichtungsgebiet, in dem in der Fläche und punktuell auch in der Höhe verdichtet werden soll. Eine Verdichtung in der Fläche bringt es mit sich, dass dies zulasten der Freiflächen geschieht, dafür nicht profilübergreifend in Erscheinung tritt. Eine Verdichtung in die Höhe schont umgekehrt die Freiflächen, tritt dafür im Falle eines Hochhauses profilübergreifend in Erscheinung und wird dadurch von weitem sichtbar.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass an Hochhäuser bezüglich Eingliederung in das Ortsbild und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das unmittelbare Umfeld besonders hohe Anforderungen zu stellen sind. Er wird sich dementsprechend bei der weiteren Planung und Projektierung

eines Hochhauses dafür einsetzen, dass bei der Platzierung und der Gestaltung des Hochhauses strenge Qualitätsmassstäbe zu Anwendung gelangen. Für das Hochhaus Steghof ist zwingend ein Gestaltungsplanverfahren erforderlich, dem ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren vorauszugehen hat.

Das Gebiet Steghof ist eines der Gebiete, in dem vorab die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Luzern im Vordergrund steht. Dazu wird in diesem Gebiet eine differenzierte Verdichtungsstrategie verfolgt, indem sowohl in der Fläche und an einem speziell ausgewählten Punkt auch in der Höhe eine Verdichtung erfolgen soll. Mit dem Hochhaus soll im Sinne der städtebaulichen Prinzipien aus dem Entwicklungskonzept von Rigert und Bisang ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der dem Schlüsselareal Steghof eine neue Mitte und ein unverkennbares, weithin sichtbares Gesicht gibt. Mit dieser differenzierten Verdichtungsstrategie werden an dieser zentralen, gut erschlossenen Lage optimale Rahmenbedingungen für die Realisierung von unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsnutzungen geschaffen. Dies liegt ganz auf der Linie der mit der Gesamtplanung 2012–2016 der Stadt Luzern angestrebten Stossrichtungen:

- Durch die Entwicklung von Schlüsselarealen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor das wirtschaftliche Wachstum stärken.
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern.
- Attraktiven urbanen Wohnraum schaffen.

Gestützt auf die städtebaulichen Entwicklungsprinzipien aus der Entwicklungsstudie Steghof sowie im Kontext mit der gesamtstädtischen Verdichtungsstrategie, die im Rahmen der BZO-Revision verfolgt wird, und nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Stossrichtungen aus der Gesamtplanung der Stadt ist der Stadtrat der Meinung, dass an der geschilderten differenzierten Entwicklungsstrategie im Steghof ein grosses öffentliches Interesse besteht. Daher will der Stadtrat in der laufenden BZO-Revision an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hochhaus mit 45 Metern im Gebiet Steghof festhalten. Er wird sich aber bei der weiteren Planung und Projektierung des Hochhauses dafür einsetzen, dass den städtebaulich-architektonischen Qualitätsanforderungen grosse Bedeutung beigemessen wird und negative Auswirkungen des Hochhauses wie insbesondere die Beschattung der umliegenden Gebiete möglichst gering gehalten werden.

Zudem behält sich der Stadtrat vor, bei einer allfälligen Volksabstimmung über die revidierte BZO-Revision die Hochhausfrage separat zur Abstimmung zu bringen.

Der Stadtrat lehnt die Motion ab.

Der Stadtrat von Luzern