



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation

Nr. 11 2012/2016

von András Özvegyi namens der GLP-Fraktion

vom 22. Oktober 2012

(StB 212 vom 27. März 2013)

Wie sichert der Stadtrat das „öffentliche Interesse“ bei erteilten Baubewilligungen mit höherer Ausnützung?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Mit StB 769 erteilte der Stadtrat am 1. September 2010 die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus an der Mettenwylstrasse 11a. Wie in der Interpellation richtig ausgeführt, wurde dabei eine zusätzliche Ausnützung für die im Gebäude Mettenwylstrasse 11 untergebrachte Kindertagesstätte gewährt. Die zusätzliche Ausnützung basiert auf einer Bestimmung im Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden vom 3. Juni 2004: „In der Wohn- und Geschäftszone 12 kann der Stadtrat für Flächen der Quartiersversorgung (Läden, Restaurant usw.) zusätzliche anrechenbare Geschossflächen gestatten. Er berücksichtigt dabei die örtliche Baustruktur.“ Die Umnutzung des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses an der Mettenwylstrasse 11 in eine Kindertagesstätte wurde vom Stadtrat bereits mit StB 276 am 2. April 2008 bewilligt.

Die neue Bau- und Zonenordnung von 2011 sieht für das Gebiet keine entsprechende Bestimmung mehr vor. Sie teilt das Grundstück 1720 (neu 1720 und 4073) der Wohn- und Arbeitszone, überlagert mit einer Ortsbildschutzzone B zu. In dieser Zone richtet sich die Ausnützung bzw. ein mögliches Volumen nach Eingliederungskriterien. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, beurteilt die Stadtbaukommission.

Zu 1.:

Wurde die Baubewilligung inklusive zusätzlicher Ausnützung mit einer rechtsverbindlichen Vereinbarung und einem Grundbucheintrag erteilt?

Die zusätzliche Ausnützung wurde nicht im Grundbuch angemerkt, da es sich nicht um eine eigentliche Ausnutzungsübertragung, in welchem die Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern einen solchen Eintrag explizit vorsieht, handelt. Vielmehr erlaubt der B 138 dem Stadtrat, die Ausnützung unter bestimmten Bedingungen (Quartiersversorgung, Baustruktur/Eingliederung) zu erhöhen. Diese Bestimmungen waren zum Zeitpunkt der Baubewilligungen erfüllt. Die beiden Stadtratsbeschlüsse sind jedoch rechtskräftig und auch für allfällige Rechtsnachfolger bindend. Eine Umnutzung der Kindertagesstätte ist wiederum baubewilligungspflichtig. In diesem Verfahren ist dann zu prüfen, ob die erneute Umnutzung die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen und insbesondere die nach wie vor geltenden

besonderen Bestimmungen des B 138 erfüllt. Wie einleitend ausgeführt, fallen diese aber mit der neuen BZO weg.

Zu 2.:

Ist es danach überhaupt möglich, dass die „öffentliche Leistung“ (KITA) aufgegeben werden kann?

Die Ausnützungserhöhung ist nicht explizit mit der KITA verbunden. Es geht um Flächen der Quartiersversorgung. Insofern kann, wenn eine neue entsprechende Nutzung gefunden wird, die KITA sofort aufgegeben werden. Solange der Bebauungsplan B 138 rechtsgültig ist, kann eine neue Nutzung aber nur bewilligt werden, wenn diese die Anforderung der Quartiersversorgung erfüllt. Wie bereits erwähnt, sieht die neue Bau- und Zonenordnung jedoch keine solche Einschränkung mehr vor.

Zu 3.:

Wie steht die Abteilung Städtebau zu dieser Bewilligung aus Sicht des Ortsbildschutzes?

Der Stadtrat hat den Neubau im September 2011 aufgrund der Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften bewilligt. Dieser Bewilligung ging auch eine Beurteilung des geplanten Volumens durch die Stadtbaukommission, welche die Eingliederung geprüft hat, voraus.

Zu 4.:

Zwischenzeitlich wurde dieses Grundstück in zwei eigenständige Parzellen geteilt. Wie steht es bei beiden Parzellen mit der öffentlichen Pflicht, einer besseren Quartiersversorgung zu dienen?

Eine Abparzellierung entbindet den Grundeigentümer oder allfällige Rechtsnachfolger nicht davon, Auflagen in einer Baubewilligung einzuhalten.

Zu 5.:

In der neuen BZO sind einerseits von Mindestanteilen Abweichungen möglich (höhere W- oder G-Anteile, Art. 14 Abs. 8 lit. d), andererseits eine höhere Ausnützung bei Realisierung von Genossenschaftsanteilen (Art. 24 Abs. 3). Beides kann erteilt werden, wenn ein „öffentliches Interesse“ besteht. Welche verbindlichen Absicherungen stehen dem Stadtrat zu, damit die Bedingung, die zur höheren Ausnützung führt, in jedem Fall und auch langfristig eingehalten wird?

Hier stehen dem Stadtrat verschiedene Mittel zur Verfügung. Seien dies die Auflagen in einem Gestaltungsplan, einer Baubewilligung oder der Eintrag im Grundbuch. Diese werden je

nach Geschäft in Abwägung der Verhältnismässigkeit und der rechtlichen Grundlagen angewendet.

Beim Art. 14 Abs. 8 lit d der neuen BZO handelt es sich um eine „normale“ Ausnahmebestimmung welche im Rahmen einer Baubewilligung geprüft und sofern die Voraussetzungen erfüllt sind auch erteilt wird. Eine praktisch gleichlautende Bestimmung sah auch bereits die alte BZO (Art. 13 Abs. 5 lit. c) vor. Wie bereits erwähnt, gelten allfällige mit einer solchen Ausnahme verbundene Auflagen in einer Baubewilligung auch für Rechtsnachfolger. In der Regel werden solche „normale“ Ausnahmen nicht im Grundbuch eingetragen. § 211 im PBG erlaubt es aber grundsätzlich, Auflagen und Bestimmungen einer Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Die in Art. 24 Abs. 3 der neuen BZO in Aussicht gestellte Ausnützungserhöhung bedingt als Voraussetzung die Erstellung eines Gestaltungsplanes. Auch hier gilt, dass die Bedingungen und Auflagen in einem Gestaltungsplan auch für Rechtsnachfolger bindend sind. Ein Gestaltungsplan wird basierend auf § 78 Abs. 4 PBG immer im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerket.

Stadtrat von Luzern

