



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 29. Juni 2005 (StB 679)

B+A 23/2005

Adligenswilerstrasse 24 (ehemaliges Versicherungs- gericht)

**Änderungen im Zonenplan
und im Bebauungsplan B 133
Halde/Bellerive/Lützel matt
mit Einsprachebehandlung**

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
29. September 2005

Bezug zur Gesamtplanung 2005–2008

Leitsatz D: Luzern stärkt sich finanziell.

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

Vierjahresziel D2.1: Möglichkeiten für neue Dienstleistungsnutzungen erweitern.

Übersicht

Seit dem Umzug des Versicherungsgerichts ins Gotthard-Gebäude wird der ehemalige Sitz des Versicherungsgerichts an der Adligenswilerstrasse 24 nicht mehr öffentlich genutzt. An einer weiteren öffentlichen Nutzung des Gebäudes besteht nach Abklärungen des Bundes kein Interesse. Der Bund möchte das Grundstück 711 (Adligenswilerstrasse 24) deshalb an Dritte veräussern.

Die Umnutzung des Gebäudes macht eine vorgängige Umzonung des Grundstücks notwendig. Nach Ansicht des Stadtrates soll auf dem Grundstück Adligenswilerstrasse 24 eine wertschöpfungsintensive Nutzung – beispielsweise in den Bereichen Wohnen, Gesundheit, kommerzielle Dienstleistungen oder Tourismus – erreicht werden.

Das bestehende Gebäude mit dem südseitigen, nach unten versetzten Anbau weist eine innere Gebäudestruktur auf, die sich in erster Linie für Dienstleistungsnutzungen eignet. Mit der Umteilung des Gebäudes von der heutigen Zone für öffentliche Zwecke in die Wohn- und Geschäftszone wird eine hohe Flexibilität zwischen Wohn- und Dienstleistungsnutzung erreicht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	4
2 Änderung im Zonenplan	5
3 Änderung im Bebauungsplan	7
4 Begründung	9
4.1 Sachverhalt	9
4.2 Interpellation 319 2000/2004	9
4.3 Begründung Wohn- und Geschäftszone	10
4.4 Aufhebung Bauvorschrift 6 im Bebauungsplan B 133	10
5 Kantonale Vorprüfung	11
6 Planaufgabe	11
7 Einsprachebehandlung	12
8 Antrag	16

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Allgemeines

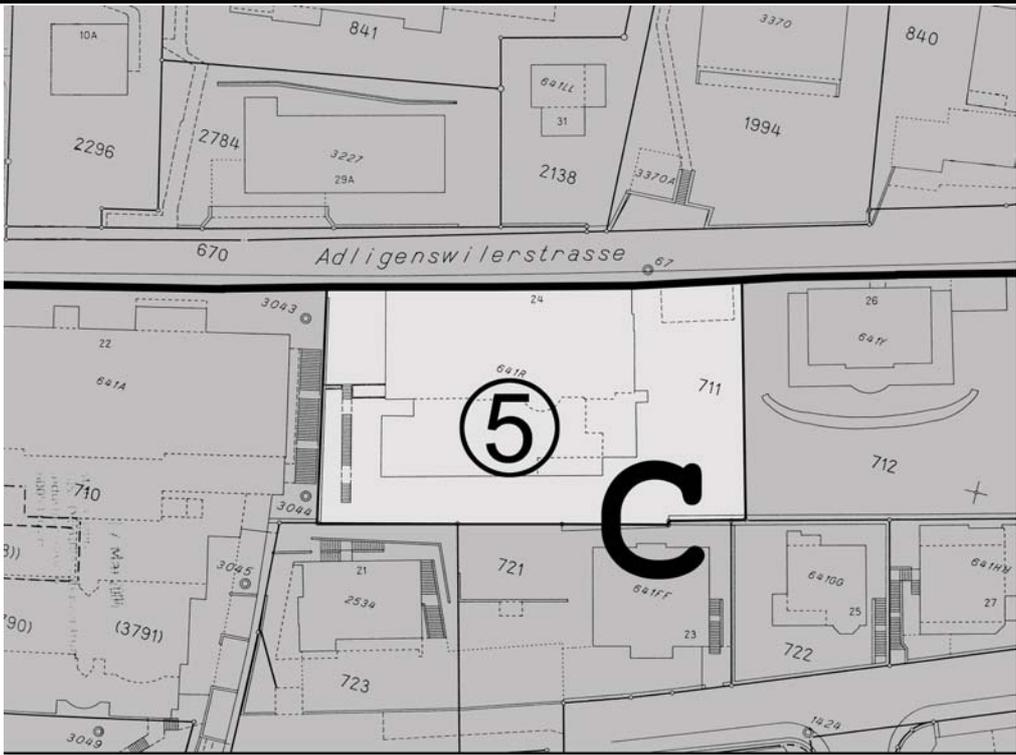
Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Der Bebauungsplan B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt wurde vom Grossen Stadtrat am 27. November 1997 beschlossen und vom Regierungsrat am 2. Juni 1998 genehmigt.

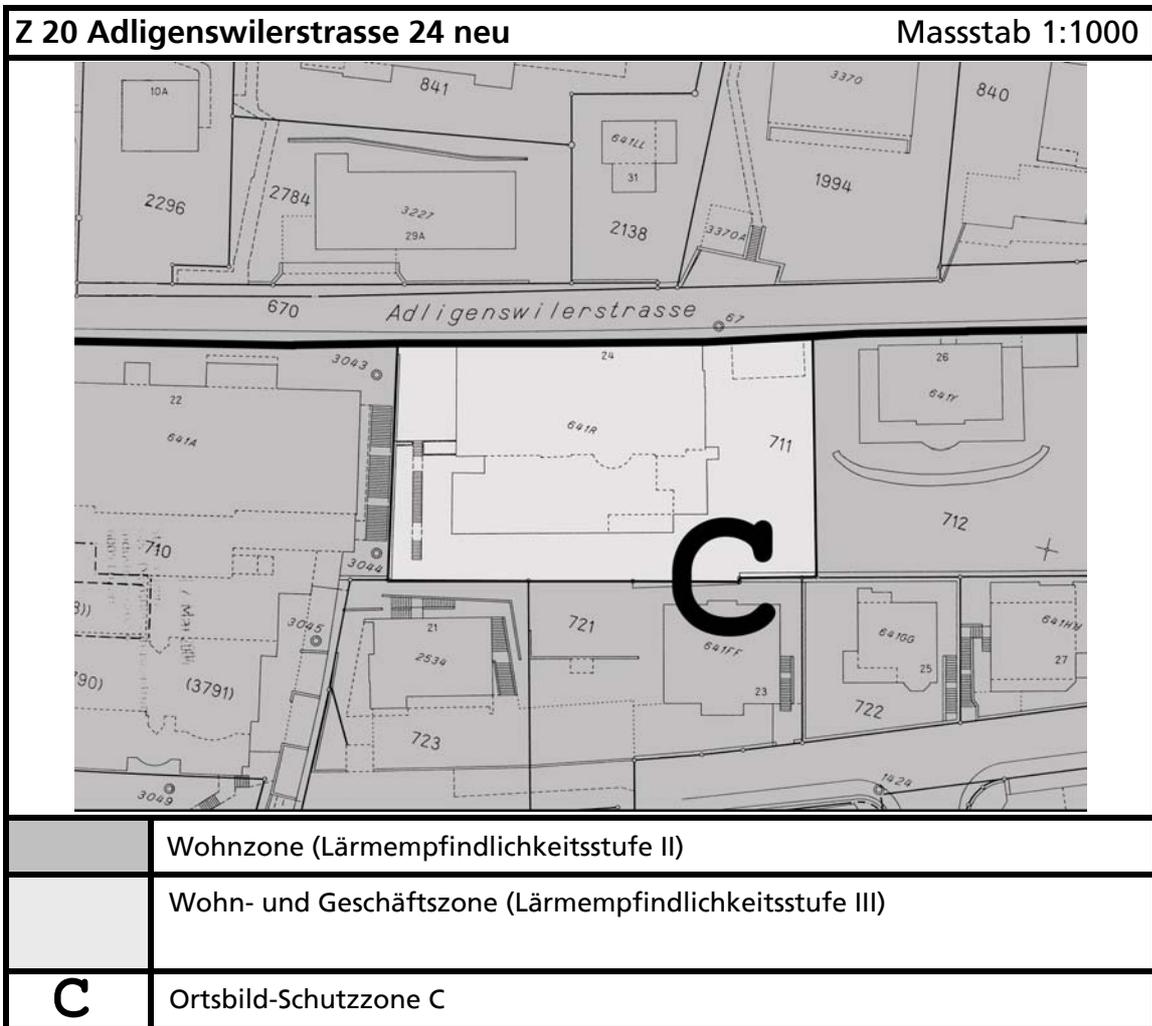
Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Änderung des Zonenplans sowie des Bebauungsplans B 133 auf dem Grundstück 711 des ehemaligen Versicherungsgerichts an der Adligenswilerstrasse 24 beantragt. Für ausführliche Angaben verweisen wir Sie auf die Begründung in Kapitel 4.

2 Änderung im Zonenplan

Grundnutzungsplan

Z 20 Adligenswilerstrasse 24 bisher		Masstab 1:1000
		
	Wohnzone (Lärmempfindlichkeitsstufe II)	
	Zone für öffentliche Zwecke (Lärmempfindlichkeitsstufe II) ⑤ Verwaltungen, Gerichte, öffentliche Unternehmungen	
C	Ortsbild-Schutzzone C	

Grundnutzungsplan

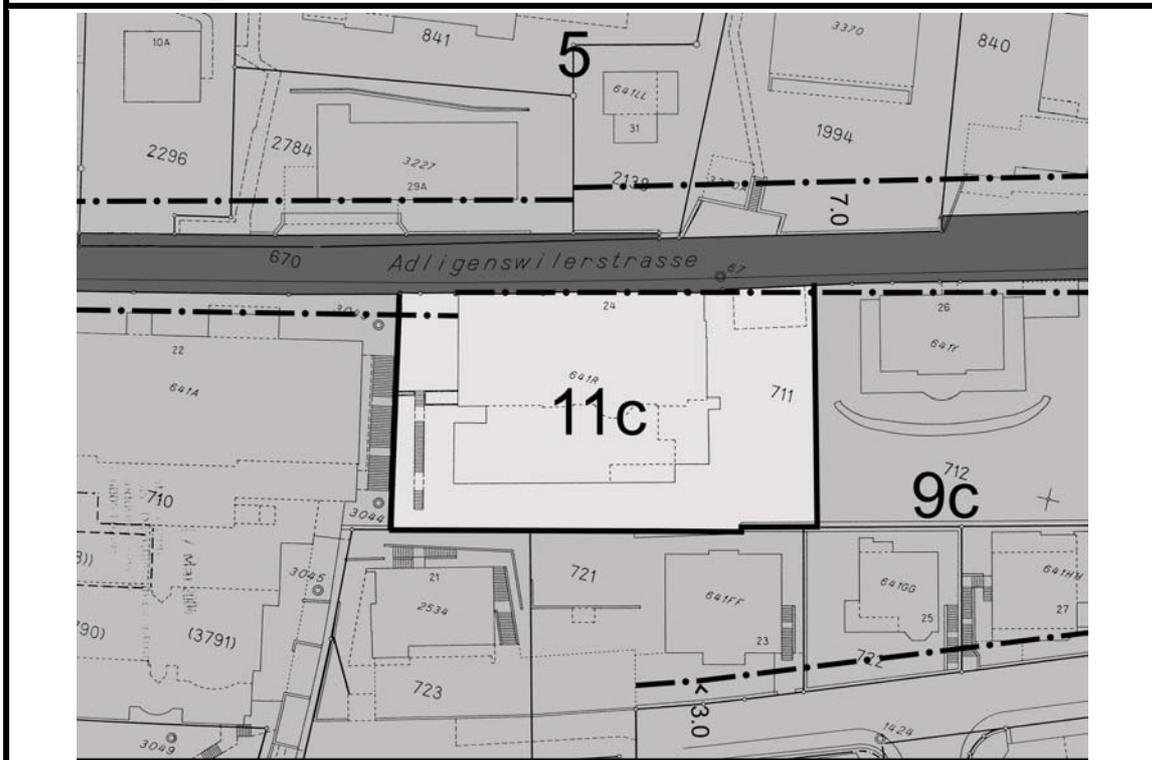


Wohnanteilplan

Mit der Zuweisung des Areals in die Wohn- und Geschäftszone wird auch der Wohnanteilplan geändert. Die Wohnanteile richten sich nach Art. 12 BZR.

3 Änderung im Bebauungsplan

B 133-B Adligenswilerstrasse 24 bisher Masstab 1:1000



Zone		Bauweise	Dichte
5	<i>Wohnzone</i>	offen	Volumenerhaltung
9c	<i>Wohnzone</i>	offen	<i>Ortsbild-Schutzzone C</i>
11c	<i>Zone für öffentliche Zwecke</i>	offen	<i>Ortsbild-Schutzzone C</i>

Legende

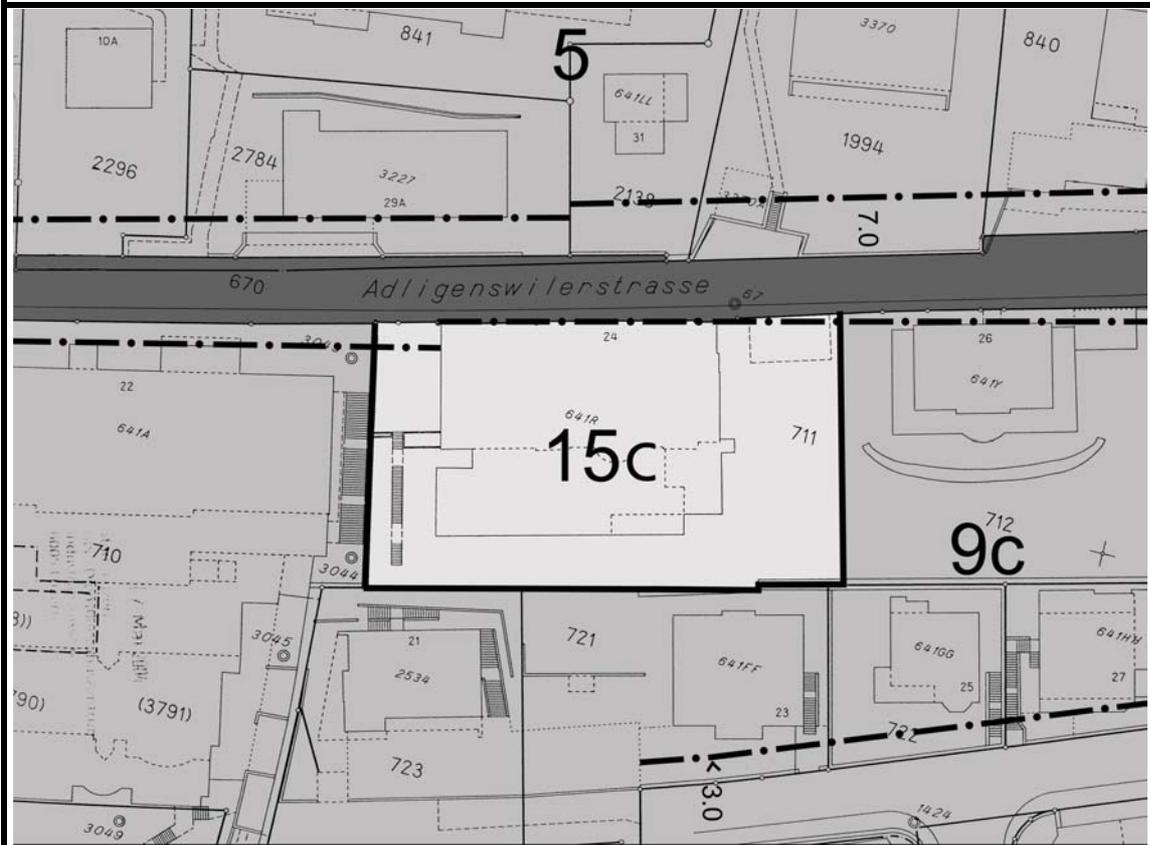
- Baulinie
- Öffentliche Strassen und Wege

Bauvorschrift 6:

Für die Zone 11c (Versicherungsgericht) gelten die Grenzabstände der geschlossenen Bauweise. Der minimale Grenzabstand beträgt 5,0 m.

B 133-B Adligenswilerstrasse 24 neu

Masstab 1:1000



Zone	Bauweise	Dichte
5	Wohnzone	offen
9c	Wohnzone	offen
15c	Wohn- und Geschäftszone	offen

Legende

- Baulinie
- █ Öffentliche Strassen und Wege

Bauvorschrift 6 wird aufgehoben.

4 Begründung

4.1 Sachverhalt

Das Gebäude Adligenswilerstrasse 24 wurde um 1890–1892 als Neurenaissance-Villa mit Laboratorium für den Kantonschemiker Emil Schumacher-Kopp errichtet. Seit 1917 wurde es als Verwaltungsgebäude für das eidgenössische Versicherungsgericht genutzt, im Jahr 1930 erfolgte ein westseitiger Anbau. Der nach unten versetzte, südseitige Anbau wurde 1970 erstellt. Seit dem Umzug des eidgenössischen Versicherungsgerichts in das „Gotthard-Gebäude“ am Schweizerhofquai 6 wird das ehemalige Versicherungsgericht an der Adligenswilerstrasse 24 nicht mehr öffentlich genutzt. Da an einer anderweitigen öffentlichen Nutzung kein Interesse besteht, soll das Gebäude an Dritte veräussert werden.

Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) hat mit Schreiben vom 27. April 2004 den Stadtrat ersucht, das Gebäude von der Zone für öffentliche Zwecke in eine andere Zone umzuteilen. Das BBL hat sich dabei nicht auf eine bevorzugte Variante der Umzonung festgelegt. Aus Sicht der Stadt Luzern kommen für eine Umzonung grundsätzlich die Wohnzone oder die Wohn- und Geschäftszone (WG-Zone) in Frage. Der Stadtrat hat sich mit dem Kommunikationsgeschäft vom 2. Juni 2004 für eine Umzonung des ehemaligen Versicherungsgerichts in die WG-Zone ausgesprochen. Die Vertreter des BBL haben sich mit Schreiben vom 15. Juni 2004 der Ansicht des Stadtrates angeschlossen und befürworten ebenfalls eine Umzonung in die WG-Zone.

4.2 Interpellation 319 2000/2004

Zur Umnutzung des ehemaligen Versicherungsgerichts wurde von Louis L. Schumacher namens der FDP-Fraktion am 24. September 2003 die Interpellation 319: „Wie steht es um die zukünftige Nutzung des frei gewordenen Versicherungsgerichtsgebäudes an der Adligenswilerstrasse?“ eingereicht. Dabei wurde auf die bevorzugte Lage des Objekts hingewiesen. In der Interpellation wurde verlangt, dass durch die Umnutzung der Liegenschaft eine möglichst hohe Wertschöpfung für die Stadt und die Region Luzern erbracht werden sollte.

In seiner Antwort vom 21. April 2004 auf die Interpellation 319 hat der Stadtrat eine Umnutzung des Gebäudes für eine neue Verwendung mit hoher Wertschöpfung begrüsst. Die künftige Nutzung des Gebäudes sieht der Stadtrat in den Bereichen Wohnen, Gesundheit und Wellness, kommerzielle Dienstleistungen oder Tourismus.

Die Frage der künftigen Zoneneinteilung des ehemaligen Versicherungsgerichts (Wohnzone oder Wohn- und Geschäftszone) ist in der Interpellation 319 und in der Antwort des Stadtrates darauf offen geblieben.

4.3 Begründung Wohn- und Geschäftszone

Mit dem Kommunikationsgeschäft vom 2. Juni 2004 hat sich der Stadtrat für die Umzonung des ehemaligen Versicherungsgerichts in die Wohn- und Geschäftszone ausgesprochen. Mit Blick auf die Bebauung in der Umgebung der Liegenschaft Adligenswilerstrasse 24 scheint eine Umzonung in die Wohnzone zwar nahe liegend. Aufgrund der bestehenden Struktur des Gebäudes (seit 1917 wurde das Gebäude als Versicherungsgericht genutzt) könnte ein Umbau zu Wohnzwecken jedoch zu denkmalpflegerisch unerwünschten Eingriffen in die bestehende Bausubstanz führen. Zudem unterscheidet sich die aus der Nutzung für das eidgenössische Versicherungsgericht entstandene Gebäudestruktur wesentlich von den Gebäuden mit Wohn- und Hotelnutzung in der Umgebung. Eine ausschliesslich auf das Grundstück 711 bezogene Zonenzuteilung ist deshalb auch weiterhin gerechtfertigt.

Bei der Umzonung in die Wohnzone wären unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Wohnanteile gemäss Art. 12 BZR im Minimum 1'450 m² anrechenbare Geschossfläche (bei einer Gesamtfläche von 2'130 m²) für Wohnzwecke zu nutzen. Dies entspricht einem minimalen Wohnanteil von rund 68 %.

Bei der Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone besteht demgegenüber eine wesentlich höhere Nutzungsflexibilität. In der WG-Zone sind im Minimum 398 m² der anrechenbaren Geschossfläche (bei einer Gesamtfläche von 2'130 m²) für Wohnzwecke zu nutzen. Dies entspricht einem minimalen Wohnanteil von rund 19 %. Eine reine Wohnnutzung des Gebäudes bleibt in der Wohn- und Geschäftszone ebenfalls möglich. Somit können die Voraussetzungen für eine Umnutzung mit hoher Wertschöpfung im Sinne der Antwort des Stadtrates auf die Interpellation 319 geschaffen werden.

4.4 Aufhebung Bauvorschrift 6 im Bebauungsplan B 133

Im Bebauungsplan B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt vom 27. November 1997 gilt für das Gebäude des Versicherungsgerichts an der Adligenswilerstrasse 24 grundsätzlich die offene Bauweise. Mit der Bauvorschrift 6 besteht bezüglich der Grenzabstände jedoch die folgende, explizite Regelung:

Für die Zone 11 C (Versicherungsgericht) gelten die Grenzabstände der geschlossenen Bauweise. Der minimale Grenzabstand beträgt 5,0 Meter.

Diese – speziell auf das Grundstück des Versicherungsgerichts bezogene – Bauvorschrift im Bebauungsplan B 133 bezieht sich gemäss B+A 34/1997 vom 15. Oktober 1997 auf den 1969/70 realisierten, südseitigen Anbau. Dieser wurde aufgrund der damals geltenden baugesetzlichen Bestimmungen (Baugesetz der Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966) rechtmässig erstellt. Mit der Einführung des Mehrlängenzuschlags gemäss § 122 Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 hätte der Anbau bezüglich seiner südseitigen Fassade nicht mehr den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen.

Mit der erwähnten Bauvorschrift 6 im Bebauungsplan B 133 wurden für das Grundstück des ehemaligen Versicherungsgerichts die Grenzabstände der geschlossenen Bauweise festgelegt. Die Gesetzesbestimmungen über den Mehrlängenzuschlag gelangten somit nicht zur Anwendung, der bestehende südseitige Anbau blieb gesetzeskonform. Begründet wurde die Bauvorschrift mit der Möglichkeit einer architektonischen Verbesserung durch den Abbruch und Wiederaufbau des südseitigen Anbaus. Dieser wurde auf Basis eines Studienauftrags im Jahr 1995 projektiert, das Baugesuch wurde öffentlich ausgeschrieben. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2003 wurde das Baugesuch vom BBL zurückgezogen.

Die Bauvorschrift 6 im B 133 hat sich eindeutig auf die öffentliche Nutzung des Grundstücks Adligenswilerstrasse 24 für das eidgenössische Versicherungsgericht bezogen. Mit der Festsetzung dieser Bauvorschrift hätte ein architektonisch vertretbarer Ausbau des eidgenössischen Versicherungsgerichts am alten Standort ermöglicht werden sollen.

Für die vorgesehene Umnutzung des Grundstücks zu privaten Zwecken lässt sich eine solche Bauvorschrift nicht begründen. Mit der Streichung dieser Bauvorschrift besteht für den südseitigen Anbau nach wie vor eine Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Bei einem Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes gelangen die Bestimmungen gemäss § 122 PBG (Ordentlicher Grenzabstand) zur Anwendung.

5 Kantonale Vorprüfung

Die Zonen- und Bebauungsplanänderung Adligenswilerstrasse 24 (ehemaliges Versicherungsgericht) wurde mit Stadtratsbeschluss 765 vom 30. Juni 2004 dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 22. Juli 2004 wird festgehalten, dass der vorgesehene Umzonung des Grundstücks 711 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohn- und Geschäftszone aus kantonalen Sicht keine Interessen entgegenstehen würden. Die Umzonung sei recht- und zweckmässig.

6 Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 27. September bis 26. Oktober 2004. Während dieser Frist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

- Frau Verena Hauser-Karmann, Adligenswilerstrasse 33, 6006 Luzern
Herr Dr. med. Urs Karmann, Egelseestrasse 13, 8963 Kindhausen

vertreten durch:

Dr. Stefan Mattmann, Rechtsanwalt und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern

7 Einsprachebehandlung

Die Einsprecher stellen folgende Anträge:

1. In Änderung des Zonenplans der Stadt Luzern sei das Grundstück Nr. 711 (Adligenswilerstrasse 24) der Schweizerischen Eidgenossenschaft in die Wohnzone – und nicht wie geplant in die Wohn- und Geschäftszone – einzuteilen.
2. In Änderung des Bebauungsplans B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt sei das Grundstück Nr. 711 (Adligenswilerstrasse 24) der Schweizerischen Eidgenossenschaft der Wohnzone der offenen Bauweise mit Volumenerhaltung – und nicht der Wohn- und Geschäftszone in der Ortsbild-Schutzzone C – einzuteilen.
3. Es sei über die Einsprache eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Unter der Leitung des Baudirektors fand am 7. Januar 2005 eine Einspracheverhandlung statt. Dabei machte der Baudirektor den Vorschlag, dass die Einsprecher mit der Grundeigentümerin des ehemaligen Versicherungsgerichts, der Schweizerischen Eidgenossenschaft, eine privatrechtliche Vereinbarung zur Wahrung ihrer Interessen suchen.

Eine solche Vereinbarung wurde sowohl von Seiten der Einsprecher wie auch von Seiten der Eidgenossenschaft geprüft. Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) hat im Namen der Eidgenossenschaft mit Schreiben vom 31. März 2005 die Baudirektion ersucht, das Umzönungsverfahren fortzusetzen, nachdem eine privatrechtliche Vereinbarung von Seiten des BBL abgelehnt worden ist.

Im Folgenden ist über die Einsprache zu entscheiden.

I. Zur Legitimation

Gemäss § 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 Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheides ein schutzwürdiges Interesse haben. Damit wird – zwecks Ausschluss der so genannten Popularbeschwerde – zum Ausdruck gebracht, dass nicht jedermann zur Einleitung des Einsprache- oder Beschwerdeverfahrens befugt sein soll, sondern nur derjenige, der in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache steht. Ein schutzwürdiges Interesse ist dann zu bejahen, wenn ein Einsprecher an der Abweisung eines Gesuchs mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist. Er muss in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt sein. Als schutzwürdig gelten sowohl die rechtlich geschützten als auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Das schutzwürdige Interesse muss folg-

lich nicht in einer Rechtsverletzung bestehen und hat mit dem durch die als verletzt gerügte Bestimmung geschützten Interesse nicht übereinzustimmen. Es ist zu bejahen, wenn der Einsprecher oder Beschwerdeführer eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will. Dabei erfolgt die Prüfung des Rechtsschutzinteresses im Bereich von § 207 Abs. 1 lit. a PBG praxisgemäss nicht generell, sondern rügespezifisch, mithin für jeden Einwand gesondert.

II. Materielles

Zum Antrag 1 der Einsprache:

Die Einsprecher beantragen, das Grundstück 711 des ehemaligen Versicherungsgerichts sei neu der Wohnzone – und nicht der Wohn- und Geschäftszone – zuzuteilen. Der Antrag wird unter anderem damit begründet, dass sämtliche Grundstücke in der Umgebung des ehemaligen Versicherungsgerichts der Wohnzone zugeteilt seien. Die Einsprecher machen im Weiteren geltend, dass die geplanten und teilweise realisierten Umbauten und Erweiterungen des Versicherungsgerichts nur unter den Vorgaben der Zone für öffentliche Zwecke möglich waren. Mit der Umzonung in die Wohnzone soll das Grundstück 711 deshalb nicht von den – gegenüber einer Wohnzone höheren – Nutzungsmöglichkeiten einer Wohn- und Geschäftszone profitieren. Im Übrigen seien auch unter den Bestimmungen der Wohnzone bis zu einem bestimmten Mass Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung möglich. Im Übrigen machen die Einsprecher geltend, dass die Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone und die damit verbundenen weiteren Nutzungsmöglichkeiten auch zu erhöhten Immissionen durch den Strassenverkehr führen würden. Diese Immissionen wären wohl bei einem Anbau des Versicherungsgerichts wegen des öffentlichen Interesses dieses Bauvorhabens hinzunehmen gewesen, nicht aber, wenn das Grundstück in die private Nutzung übergeführt werde.

Die Einsprachelegitimation ist für den Antrag 1 der Einsprache grundsätzlich zu bejahen. Als Eigentümer des Grundstücks Adligenswilerstrasse 33 haben die Einsprecher aufgrund ihrer Nähe zum Grundstück 711 und der gemeinsamen Benützung der Adligenswilerstrasse als Erschliessung ein schutzwürdiges Interesse an der Frage der künftigen Nutzung des ehemaligen Versicherungsgerichts.

Wie die Einsprecher darlegen, ist eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich auch bei der Einteilung des Gebäudes in eine Wohnzone zulässig. Gemäss Art. 12 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern ist in Wohnzonen jedoch oberhalb des Erdgeschosses eine Nutzung zu Wohnzwecken zwingend. Gemäss § 138 PBG handelt es sich beim ehemaligen Versicherungsgericht um ein Gebäude mit vier Vollgeschossen. Die oberen drei Vollgeschosse des Hauptgebäudes wären bei einer Zuteilung in die Wohnzone somit zwingend für Wohnzwecke zu nutzen. Beim südseitigen Anbau wäre das oberste Geschoss ebenfalls für Wohnzwecke zu nutzen. Das Gebäude Adligenswilerstrasse 24 wurde 1890–1892 als Villa mit Laboratorium für den Kantonschemiker Emil Schumacher-Kopp errichtet. Seit 1917 wurde es für die Zwecke

des eidgenössischen Versicherungsgerichts genutzt. Unter dieser Voraussetzung erfolgte 1930 ein westseitiger Anbau im Stil des ursprünglichen Gebäudes, 1969 wurde der südseitige, nach unten versetzte Anbau realisiert. Da das Gebäude (mit Ausnahme einer bestehenden Wohnung im obersten Geschoss) nicht zu Wohnzwecken realisiert und genutzt wurde, wäre die Erfüllung der Wohnanteilvorschriften bei der Zuteilung in die Wohnzone mit erheblichen Eingriffen in die bestehende Baustruktur verbunden. Ein Umbau zu Wohnzwecken würde zu denkmalpflegerisch unerwünschten Eingriffen in die historische Bausubstanz führen. Das ehemalige Versicherungsgericht hebt sich mit seiner inneren und äusseren Baustruktur wesentlich von der Bebauung in der Umgebung ab. Die ausschliesslich auf das Grundstück 711 bezogene Zonenzuteilung in die Wohn- und Geschäftszone ist aus dieser Sicht deshalb auch weiterhin gerechtfertigt und aus denkmalpflegerischer Sicht erwünscht.

Mit der hohen Nutzungsflexibilität bei einer Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone wird zudem die politische Absicht des Stadtrates verfolgt, im ehemaligen Versicherungsgericht eine neue Verwendung mit hoher Wertschöpfung in den Bereichen Wohnen, Gesundheit und Wellness, kommerzielle Dienstleistungen oder Tourismus zu realisieren. Der Stadtrat hat diese Haltung in seiner Antwort vom 21. April 2004 auf die Interpellation 319 der FDP-Fraktion vom 24. September 2003 dargelegt.

Gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern vom 17. April 1986 befindet sich das Grundstück Adligenswilerstrasse in der Zone IV der Parkplatzkategorien. Mit der Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone erfolgt keine Änderung dieser Zuteilung. Die Anzahl der zulässigen Parkplätze und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Adligenswilerstrasse lassen sich nur im Rahmen eines konkreten Baugesuchs prüfen.

Der Antrag 1 der Einsprache wird abgewiesen.

Zum Antrag 2 der Einsprache:

Die Einsprecher machen geltend, das Grundstück 711 sei im Bebauungsplan B 133 neu der Zone mit Volumenerhaltung zuzuweisen. Die geplanten Erweiterungen auf der Ostseite des Gebäudes seien unter den Voraussetzungen der öffentlichen Zone / Schutzzone C nur in Zusammenhang mit der exklusiven Nutzung für das Versicherungsgericht möglich gewesen. Mit der Zuteilung des Grundstücks 711 in die Zone mit Volumenerhaltung könne dem äusserst exponierten und empfindlichen Siedlungsgebiet an der Adligenswilerstrasse Rechnung getragen werden. Die Einsprecher machen geltend, dass sie ein schützenswertes Interesse daran hätten, dass das Gebäude Adligenswilerstrasse 24 in seiner privaten Nutzung auf der Ostseite nicht erweitert werden könne, weil dem dahinter liegenden Grundstück Adligenswilerstrasse 33 dadurch die Aussicht genommen werde.

Die Einsprachelegitimation ist auch für den Antrag 2 der Einsprache im Grundsatz zu bejahen. Aufgrund ihrer Nähe zum Grundstück 711 haben die Einsprecher ein schutzwürdiges Interesse

an der Festsetzung der baulichen Dichte (z. B. Schutzzone C oder Volumenerhaltung) auf dem Grundstück 711 (Adligenswilerstrasse 24). Hinsichtlich der als möglicherweise beeinträchtigt gerügten freien Sicht auf das wunderschöne Panorama und das eindrucksvolle Seebecken ist festzuhalten, dass diese für sich betrachtet kein selbstständig geschütztes Rechtsgut darstellt. Eine Beeinträchtigung der Aussicht kann nur im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens im Zusammenhang mit der Verletzung von Bauvorschriften geltend gemacht werden.

Das ehemalige Versicherungsgericht befindet sich gemäss Bebauungsplan B 133 in der Ortsbild-Schutzzone C. Die Einsprecher verlangen eine Umteilung des Grundstücks in eine Wohnzone mit Volumenerhaltung und gehen davon aus, dass in dieser Zone keine Erweiterungen des bestehenden Volumens möglich seien. Davon kann jedoch nicht a priori ausgegangen werden. Es gelangen grundsätzlich die Bestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements (BZR) zur Anwendung. In der Zone mit Volumenerhaltung sind zudem auch volumengleiche Umlagerungen zulässig (beispielsweise ein Rückbau des südseitigen Anbaus zu Gunsten einer ostseitigen Erweiterung). Die qualitativen Bestimmungen der Ortsbild-Schutzzone C würden bei einer Einteilung in eine Zone mit Volumenerhaltung jedoch nicht zur Anwendung gelangen. Die Festsetzung der Dichtebestimmung Volumenerhaltung bei gleichzeitiger Zuteilung zur Ortsbild-Schutzzone C wäre in sich widersprüchlich.

Sämtliche der benachbarten Bauten südlich der Adligenswilerstrasse befinden sich ebenfalls in der Ortsbild-Schutzzone C. Nach erfolgter Umzonung wären allfällige Erweiterungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens unter den neuen rechtlichen Voraussetzungen der Wohn- und Geschäftszone in Verbindung mit der überlagerten Ortsbild-Schutzzone C neu zu prüfen. Bei der Ortsbild-Schutzzone C handelt es sich dabei – im Vergleich zu den Bestimmungen der Volumenerhaltung – um eine qualitative Dichtebestimmung. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz und der baulichen Umgebung in einer landschaftlich exponierten Lage ist die Zuteilung des Grundstücks 711 in die Ortsbild-Schutzzone C richtig.

Aus diesen Gründen hält der Stadtrat an der Zuteilung des ehemaligen Versicherungsgerichts in die Ortsbild-Schutzzone C fest.

Der Antrag 2 der Einsprache wird abgewiesen.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, die Einsprache im Sinne der Erwägungen zu entscheiden und die Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 133 Halde/Bellerive/Lützel-matt in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 29. Juni 2005

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 23 vom 29. Juni 2005 betreffend

Adligenswilerstrasse 24 (ehemaliges Versicherungsgericht) Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt mit Einsprachebehandlung,

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 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

1. Die Einsprache wird abgewiesen.
2. Die Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt werden beschlossen.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 29. September 2005

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Guido Durrer
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber