



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 13. April 2011 (StB 315)

B+A 4/2011

Bau- und Zonenordnung Phase III

Zusatzkredit

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
9. Juni 2011

Bezug zur Gesamtplanung 2011–2015

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Lebendige Quartiere und deren Lebensqualität erhalten und fördern
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

- Durch die Entwicklung von Schlüsselarealen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor das wirtschaftliche Wachstum stärken
- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern
- Stadtregion optimal ins regionale, nationale und internationale Verkehrsnetz einbinden

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- Energiesparende Bauweise und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern
- Naturnahe Lebensräume sichern, ergänzen und vernetzen

Politikbereich Verkehr

- Fünffjahresziel 6.1** Der Bahnknoten Luzern (Tiefbahnhof) ist im Programm „Bahn 2030“ enthalten. Die Finanzierung ist gesichert, und das Plangenehmigungsverfahren ist eingeleitet.
- Fünffjahresziel 6.2** Umsetzung der nachhaltigen städtischen Mobilität (B+A 7/2010): Der Anteil öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr ist erhöht. Ebenso wird Mehrverkehr durch den ÖV und Langsamverkehr aufgefangen. Das Monitoring Gesamtverkehr ist aufgebaut. Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm 2011–2014 sind umgesetzt.
- Fünffjahresziel 6.3** Im Rahmen der Umsetzung des Agglomerationsprogramms sind die begleitenden Massnahmen festgelegt. Sie entlasten die Innenstadt vom motorisierten Durchgangsverkehr.

Politikbereich Umwelt und Raumordnung

Fünffjahresziel 7.1 Die Bedeutung, Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume ist mit einem Konzept definiert. Erste Massnahmen sind umgesetzt.

Fünffjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft ist der Aktionsplan „Energie/ Luftreinhaltung/Klimaschutz“ verabschiedet. Erste Massnahmen sind umgesetzt. Eine 2000-Watt-Siedlung ist im Bau.

Politikbereich Volkswirtschaft

Fünffjahresziel 8.1 Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m² neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzonungen vorzunehmen.

Projektplan

I 79078.01 Bau- und Zonenordnung Phase III, Zusatzkredit

Übersicht

Am 24. Februar 2005 wurde vom Grossen Stadtrat ein Rahmenkredit von Fr. 640'000.– für die damalige Stadtplanung beschlossen. Davon waren Fr. 150'000.– für die BZO-Revision vorgesehen. Am 29. Januar 2009 bewilligte der Grosse Stadtrat für die zweite Phase der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und für die Bearbeitung von Schlüsselarealen aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung einen Rahmenkredit von Fr. 900'000.–.

Ursprünglich war vorgesehen, mittels einer Teilrevision Planungsgrundlagen zu schaffen, die den heutigen Anforderungen an eine moderne Stadtentwicklung gerecht werden. Damals wurde also davon ausgegangen, dass die gültige Bau- und Zonenordnung durch eine Teilrevision überarbeitet werden kann. Im Verlaufe der Bearbeitung hat sich jedoch gezeigt, dass die an die Revision gestellten Ziele (u. a. Vereinfachung des Regelwerks, Ersetzen der Volumenerhaltung durch ein neues Dichtemass, Ermöglichen einer inneren baulichen Verdichtung sowohl für mehr Wohn- wie für mehr Arbeitsflächen usw.) nur durch eine totale Überarbeitung der BZO möglich sein werden. Aus der Teilrevision wurde daher eine Totalrevision mit entsprechendem zeitlichem wie finanziellem Mehraufwand. Mit diesem Bericht und Antrag wird um einen Zusatzkredit von Fr. 500'000.– nachgesucht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
1.1 B+A 48/2008 Bau- und Zonenordnung Phasen I und II	5
1.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfung	5
2 Notwendige Arbeitsschritte Phase III	6
2.1 Auflage- und Einspracheverfahren	6
2.2 Erlass durch Parlament	6
2.3 Volksabstimmung / Genehmigung durch Regierungsrat	7
3 Zeitplan / Externe Ressourcen / Kostenaufwand	7
3.1 Zeitplan	7
3.2 Externe Ressourcen	8
3.3 Kostenaufwand	9
4 Zu beanspruchendes Konto	9
5 Antrag	10

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 B+A 48/2008 Bau- und Zonenordnung Phasen I und II

Am 24. Februar 2005 wurde vom Grossen Stadtrat ein Rahmenkredit von Fr. 640'000.– für die damalige Stadtplanung beschlossen. Davon waren Fr. 150'000.– für die Phase I der BZO-Revision vorgesehen. Am 29. Januar 2009 beschloss der Grosse Stadtrat für die zweite Phase der „Teilrevision“ der Bau- und Zonenordnung und für die Bearbeitung von drei Schlüsselarealen aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung einen Rahmenkredit von Fr. 900'000.–. Zudem nahm er vom Raumentwicklungskonzept REK 2008 zustimmend Kenntnis. Mit dem Rahmenkredit wurde, gestützt auf das REK, eine vollständig neue Bau- und Zonenordnung entwickelt. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung, bestehend aus dem Zonenplan, dem Wohnanteilplan, 13 Bebauungsplänen und dem Bau- und Zonenreglement, wurde u. a. ersetzt durch 14 Teilzonenpläne, einen Gefahrenzonenplan und ein Bau- und Zonenreglement. Daraus wird ersichtlich, dass es sich nicht mehr – wie ursprünglich vorgesehen – um eine Teilrevision, sondern um eine Totalrevision der Bau- und Zonenordnung handelt. Insbesondere dieser Umstand hat dazu geführt, dass ein wesentlicher Mehraufwand entstand, welcher sich auch dadurch zeigt, dass sich der ursprüngliche Zeitplan um rund ein Jahr verzögert. Die Arbeiten inklusive Erläuterungsbericht sind in einem ersten Entwurf abgeschlossen. Im Gesamtkredit von Fr. 900'000.– waren im B+A 48/2008 neben den Arbeiten für die BZO-Revision auch Fr. 150'000.– für das Auslösen von Entwicklungsprojekten für Schlüsselareale enthalten. Für die BZO-Revision wurden somit Fr. 750'000.– gesprochen. Der Grossteil der Arbeiten wurde durch externe Büros ausgeführt. Der Rahmenkredit wurde ausgeschöpft.

1.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfung

Das notwendige öffentliche Mitwirkungsverfahren und die Vorprüfung durch den Kanton sind erfolgt. Es wurden 225 Mitwirkungsbeiträge mit rund 550 Anträgen eingereicht. Aus der kantonalen Vorprüfung ergaben sich rund 70 Anträge unterschiedlicher Wichtigkeit. Gesamtheitlich sind somit etwa 620 Anträge zu erfassen, zu prüfen, anlässlich von Sitzungen zu besprechen und letztlich zu entscheiden. Es hat sich in der Zwischenzeit gezeigt, dass diversen Anträgen entsprochen werden kann. Insbesondere ist das neu definierte Dichtemass, das Festlegen der Überbauungsziffer in einigen Quartieren, das Festlegen der Baulinien und

anderes nochmals zu überprüfen. Diese Arbeiten werden verwaltungsintern durch die Dienst-
abteilung Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Geoinformationszentrum GIS durch-
geführt. Die Stadtentwicklung wird einen Mitwirkungsbericht verfassen. Zudem werden
sämtliche privaten Antragsteller, wie angekündigt, über die Stellungnahme der Verwaltung
schriftlich orientiert. Bereits diese Arbeiten erfordern einen enormen Aufwand seitens der
Verwaltung. Eine grobe Schätzung durch die Stadtentwicklung ergab für diese Arbeitsphase
einen Aufwand von rund 2'000 Arbeitsstunden. Darin inbegriffen ist auch das Anpassen der
Teilzonenpläne, des Gefahrenzonenplans und des Bau- und Zonenreglements inkl. Digitalisie-
rung durch das GIS, was geschätzte Kosten von Fr. 20'000.– auslösen wird.

2 Notwendige Arbeitsschritte Phase III

2.1 Auflage- und Einspracheverfahren

Gemäss § 61 ff. kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) sind sämtlichen betroffenen Grund-
eigentümern und allen Haushaltungen der Stadt Luzern (inkl. Teil Littau) der Zonenplan und
das Bau- und Zonenreglement inkl. Erläuterungsbericht und Begleitbrief für die öffentliche
Planaufgabe, welche nach den Sommerferien 2011 vorgesehen ist, zuzustellen. Dadurch
entstehen Kosten in der Grössenordnung von Fr. 90'000.–. Die Stadtentwicklung rechnet mit
etwa 150 Einsprachen (bei der Zonenplanung 1994 waren es 164 Einsprachen). Der Arbeits-
aufwand für das gesamte Auflage- und Einspracheverfahren, bestehend aus Verfassen des
Erläuterungsberichts, Sonderausgabe des „Stadtmagazins“, Öffentlichkeitsarbeit, Bearbei-
tung der Einsprachen, Führen von Einspracheverhandlungen und Abhandlung der Einspra-
chen im B+A, wird auf ungefähr 1'400 Stunden geschätzt. Zusätzlich sind im Falle der Gut-
heissung von Einsprachepunkten sowohl der Zonenplan als auch das Bau- und Zonenregle-
ment anzupassen. Durch das GIS entstehen so Anpassungskosten von etwa Fr. 50'000.–.

Da es sich bei der Revision der BZO um eine komplexe Materie handelt, bei welcher sich die
öffentlichen und die privaten Interessen nicht in jedem Fall unter einen Hut bringen lassen,
geht die Stadtentwicklung davon aus, dass ein zweites Auflage- und Einspracheverfahren
nötig sein wird. Für dieses Verfahren wird mit Druckkosten von zirka Fr. 20'000.– gerechnet.
Der Zeitaufwand für dieses Verfahren wird auf rund 370 Arbeitsstunden geschätzt.

2.2 Erlass durch Parlament

Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung handelt es sich um ein Projekt mit weitreichen-
den Auswirkungen. Die BZO ist neben der Gesamtplanung das entscheidende Instrument für
die Entwicklung der Stadt Luzern in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Um der Wichtigkeit der
Revision der Bau- und Zonenordnung gerecht zu werden, wird sich der Grosse Stadtrat vor-

aussichtlich an zwei Tagessitzungen damit beschäftigen, bevor er das Geschäft verabschieden kann. Die Baukommission wird sich im Vorfeld an mindestens vier Sitzungen ebenfalls mit der Revision beschäftigen müssen. Für die Verwaltung entsteht dadurch ein geschätzter Aufwand von etwa 250 Arbeitsstunden und Kosten von rund Fr. 50'000.– (GIS und Druckkosten).

Es ist vorgesehen, die Revision der Bau- und Zonenordnung noch in dieser Legislatur zu verabschieden. Das bedeutet, dass der Grosse Stadtrat das Geschäft spätestens an den beiden letzten Sitzungen im Juni/Juli 2012 behandeln muss. Der genaue Terminplan ist noch ausstehend. Dasselbe gilt für die vier vorgesehenen Baukommissionssitzungen. Es ist aber bereits heute absehbar, dass der Stadtrat das Geschäft spätestens im März 2012 zuhanden der Baukommission verabschieden muss.

2.3 Volksabstimmung / Genehmigung durch Regierungsrat

Der Beschluss des Grossen Stadtrates betreffend Bau- und Zonenordnung unterliegt dem fakultativen Referendum. Der Stadtrat rechnet damit, dass die Revision der BZO dem Volk zum Entscheid vorgelegt werden wird. Nach dem Parlaments- und dem Volksentscheid ist die Revision der BZO dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen. Aus heutiger Sicht wird die BZO-Revision Ende 2012 / Anfang 2013 rechtskräftig. Der Zeitaufwand für die Ausarbeitung der Botschaft mit Unterlagen, die notwendige Öffentlichkeitsarbeit und gegebenenfalls notwendige Anpassungen wird durch die Stadtentwicklung auf zirka 120 Arbeitsstunden geschätzt. Für den notwendigen Genehmigungsantrag an den Regierungsrat (Stadtratsbeschluss, Unterlagen kopieren usw.) werden nochmals 60 Arbeitsstunden veranschlagt. Die Kosten für die notwendige Öffentlichkeitsarbeit, den Druck von Plänen und weiteren Unterlagen werden auf Fr. 70'000.– geschätzt.

3 Zeitplan / Externe Ressourcen / Kostenaufwand

3.1 Zeitplan

Aus bisher Gesagtem geht hervor, dass für die Stadtentwicklung und die Mitarbeiter des GIS ein Arbeitsaufwand von zirka 4'200 Arbeitsstunden entstehen wird. Nachdem es sich um Schätzungen handelt, die sich auf viele Unbekannte abstützen (beispielsweise kann nicht genau vorhergesagt werden, wie viele Einsprachen eingereicht und welche Auswirkungen diese haben werden), sind für Unvorhergesehenes noch 10 %, also zirka 400 Arbeitsstunden, dazuzurechnen. Es entsteht ein Gesamtaufwand von zirka 4'600 Arbeitsstunden.

Es ist vorgesehen, dass primär zwei Mitarbeitende der Stadtentwicklung mit einem Arbeitspensum von je 80 % für die BZO-Revision freigestellt werden. Im Weiteren wird sich ein

Mitarbeiter des GIS mit der Digitalisierung der Pläne befassen. Nur unter dieser Voraussetzung wird es möglich sein, den engen Zeitrahmen bis Juni/Juli 2012 einhalten zu können. Zu berücksichtigen sind dabei u. a. auch, wie oben erwähnt, zwei öffentliche Planauflagen von je 30 Tagen und die Verfahrensfristen des Grossen Stadtrates.

Im Detail sieht der Zeitplan wie folgt aus:

▪ Bearbeiten der Anträge aus Mitwirkung und kant. Vorprüfung	Sommer 2011
▪ 1. öffentliche Planauflage (30 Tage)	August/Sept. 2011
▪ Einspracheverfahren / Zonenplan und BZR überarbeiten	Bis Ende Jahr 2011
▪ 2. öffentliche Planauflage (30 Tage)	Januar 2012
▪ Einspracheverfahren / Zonenplan und BZR überarbeiten	Februar/März 2012
▪ Stadtratsbeschluss: B+A an Grossen Stadtrat	Ende März 2012
▪ 4 Baukommissionssitzungen	April/Mai 2012
▪ Grosser Stadtrat	Ende Mai 2012
▪ Grosser Stadtrat	Mitte Juni
▪ Grosser Stadtrat (Reserve)	Anfang Juli 2012
▪ Volksabstimmung	Herbst/Winter 2012
▪ Genehmigung Regierungsrat	Frühjahr 2013

3.2 Externe Ressourcen

Nachdem absehbar ist, dass sich zwei Mitarbeitende der Stadtentwicklung ausschliesslich mit der BZO-Revision befassen werden, stellt sich die Frage, wer die täglich anfallenden Arbeiten des Ressorts Raumentwicklung innerhalb der Stadtentwicklung bewältigen kann. Nachdem zwei Mitarbeitende per Ende Januar bzw. Februar 2011 die Dienstabteilung verlassen haben, hat sich die Arbeitssituation bei der Stadtentwicklung zumindest kurzfristig verschärft; dies trotz der befristeten Anstellung einer Praktikantin. Ab April 2011 wird das Ressort Raumentwicklung wieder komplett besetzt sein. Allein für den Stadtteil Littau mit der Umsetzung der Masterpläne, den notwendigen Bebauungsplänen im Gebiet Reussbühl, den anstehenden bekannten Gestaltungsplänen usw. müssen zwei bisherige Mitarbeitende mit je einem 80%-Pensum eingesetzt werden. Im Stadtteil Luzern sind diverse Gestaltungspläne hängig bzw. in Vorbereitung. Zudem ist von politischer Seite her gefordert, die Schlüsselareale weiterzuentwickeln. Ebenfalls ist der Bebauungsplan Kantonsspital in Bearbeitung, und es kommen immer wieder Anfragen betreffend Volumenerhaltung. All diese Arbeiten müssen bewältigt werden können. Die Volumenberechnungen werden bereits extern bearbeitet. Es zeichnet sich aber ab, dass, je nach Arbeitsanfall, weitere Arbeiten eventuell extern vergeben werden müssen. Zudem ist vorgesehen, in der Dienstabteilung Stadtentwicklung ab September 2011 vorzeitig eine neue Arbeitskraft einzustellen, welche ab 2012 den Leiter Raumentwicklung, welcher per Ende 2011 pensioniert wird, ersetzt. Eine teilweise Weiterbeschäftigung des Leiters Raumentwicklung an der BZO-Revision im Jahr 2012 ist aus Know-how-Gründen zusätzlich vorgesehen. Die dafür notwendige Finanzierung muss ebenfalls gesichert sein.

3.3 Kostenaufwand

Der externe Kostenaufwand für die Bearbeitung der BZO-Revision beläuft sich gemäss den Kapiteln 1.2 und 2 auf zirka Fr. 350'000.– inkl. 10 % Unvorhergesehenes und 8 % Mehrwertsteuer. Um das Tagesgeschäft des Ressorts Raumentwicklung weiterhin gewährleisten zu können, ist einerseits befristet auf externe Ressourcen zurückzugreifen, andererseits ist auch die Anstellung einer neuen Arbeitskraft bereits ab September 2011 geplant. Die geschätzten Kosten dafür belaufen sich auf Fr. 150'000.–. Damit beläuft sich der Kostenaufwand für den Zeitraum der Phase III der Bau- und Zonenordnung auf Fr. 500'000.–.

Kostenzusammenstellung:

▪ Anpassung Zonenplan / Digitalisierung GIS (Mitwirkungsverfahren)	Fr. 20'000.–
▪ 1. Auflage- und Einspracheverfahren	Fr. 90'000.–
▪ Anpassung Zonenplan / Digitalisierung GIS (Einspracheverfahren)	Fr. 50'000.–
▪ 2. Auflage- und Einspracheverfahren	Fr. 20'000.–
▪ Anpassung Zonenplan / Digitalisierung GIS (Einspracheverfahren)	Fr. 50'000.–
▪ Anpassung Zonenplan / Digitalisierung GIS + Druckkosten	<u>Fr. 70'000.–</u>
▪ Zwischentotal	Fr. 300'000.–
▪ Unvorhergesehenes 10 %	Fr. 30'000.–
▪ Mehrwertsteuer 8 %	<u>Fr. 24'000.–</u>
▪ Kostenaufwand BZO-Revision Phase III (gerundet)	Fr. 350'000.–
▪ Kostenaufwand für externe Ressourcen (inkl. Weiterbeschäftigung bisheriger Leiter Raumentwicklung)	Fr. 150'000.–
▪ Total Kostenaufwand für BZO-Revision + zusätzliche Ressourcen	Fr. 500'000.–

Da der Sonderkredit gemäss B+A 48/2008 nicht dem fakultativen Referendum unterstellt war, kann der Grosse Stadtrat den beantragten Zusatzkredit abschliessend bewilligen (Art. 68 lit. d GO).

4 Zu beanspruchendes Konto

Dieses Vorhaben ist in der Gesamtplanung 2011–2015 noch nicht enthalten. Die Ergänzungen im Projektblatt sind bereits erfolgt.

Die beantragte Kredittranche für das Jahr 2011 in der Höhe von Fr. 240'000.– wird durch Minderausgaben bei anderen Projekten kompensiert, sodass der genehmigte Investitionsplanfond von 50 Mio. Franken eingehalten wird.

Die mit dem beantragten Zusatzkredit zu tätigen Aufwendungen für die Bau- und Zonenordnung Phase III, Zusatzkredit, sind dem Fibukonto 581.01, Projekt I79078.01, zu belasten.

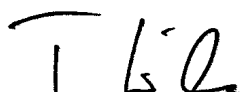
5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb für die dritte Phase der Revision der Bau- und Zonenordnung, beinhaltend die Bearbeitung bis und mit Genehmigung durch den Regierungsrat inklusive Kostenaufwand für notwendige externe Ressourcen, einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 500'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 13. April 2011


Urs W. Studer
Stadtpräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 4 vom 13. April 2011 betreffend

Bau- und Zonenreglement Phase III Zusatzkredit,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 62 Abs. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Für die dritte Phase der Revision der Bau- und Zonenordnung wird ein Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 500'000.– bewilligt.

Luzern, 9. Juni 2011

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher
Ratspräsident

Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

