

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 19. Dezember 2023

Medienmitteilung der Baukommission des Grossen Stadtrates

Seit der Fusion von Littau und Luzern gibt es in der Stadt zwei Bau- und Zonenordnungen. Der Grosse Stadtrat hat im November 2015 einen Rahmenkredit in der Höhe von 1,7 Mio. Franken für die Zusammenführung der beiden Bau- und Zonenordnung Stadtteile Littau und Luzern bewilligt (B+A 26/2015).

Wichtige Meilensteine seither waren:

- Der Grosse Stadtrat hat im September 2018 das Raumentwicklungskonzept (B 11/2018) zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Im Herbst 2021 fand eine öffentliche Mitwirkung statt, in deren Rahmen Interessierte Stellung zum Entwurf der BZO nehmen konnten.
- Vom 24. Oktober bis 22. November 2022 hat die öffentliche Auflage der neuen Bau- und Zonenordnung Stadt Luzern stattgefunden.

Die Baukommission hat das Verfahren während dieser Zeit begleitet und wurde über wichtige Themen und Entscheide informiert.

Ausgangslage

Um die Planbeständigkeit der Bau- und Zonenordnung Luzern sicherzustellen, sind für den Stadtteil Luzern im Rahmen des Zusammenführungsprozesses am Zonenplan nur Anpassungen an die übergeordneten Vorgaben geplant. Es werden deshalb weder Um- noch Aufzonungen vorgenommen. Basis ist der bestehende Zonenplan des Stadtteils Luzern. Dieser wird adaptiert auf die neuen Vorgaben gemäss IVHB angepasst. Das heisst, die bereits vorhandene Überbauungsziffer (ÜZ) wird beibehalten, die Anzahl der Geschosse und die Fassadenhöhen hingegen müssen durch die Gesamthöhe ersetzt werden.

Öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen der im Herbst 2021 durchgeführten öffentlichen Mitwirkung hat sich gezeigt, dass die im Stadtteil Luzern festgelegten Fassadenhöhen in Teilen zu einer Abzonung, das heisst, zu einer geringeren Dichte führen. Da dies im Widerspruch zu den Vorgaben der Planbeständigkeit und insbesondere der angestrebten Verdichtung nach innen steht (vgl. Raumentwicklungskonzept), wurden die Fassadenhöhen nochmals überprüft und im Hinblick auf die öffentliche Auflage angepasst.

Beratung in der Baukommission

Trotz der vorgenommenen Anpassungen bei den Gebäudehöhen bestanden innerhalb der Baukommission Zweifel, ob damit keine generelle Abzonung verbunden ist. Die hohe Komplexität der Materie führte

dazu, dass trotz Orientierungen der Baukommission durch die Verwaltung die Unsicherheiten nicht ausgeräumt werden konnten. In Absprache mit dem Stadtrat hat sich die Baukommission entschieden, den Sachverhalt durch ein neutrales Gutachten zu klären. In der Folge hat die Baukommission an ihrer Sitzung vom 27. April 2023 eine Subkommission eingesetzt, welche wie folgt zusammengesetzt ist:

- Rieska Dommann (FDP), Vorsitz
- Denise Feer (SP)
- Lukas Bäurle (G)

Auftrag an die Planteam AG

Die Subkommission hat den Auftrag für das Gutachten nach Rücksprache mit der Baukommission an die Planteam AG, Luzern erteilt. Das Gutachten sollte insbesondere folgende Punkte umfassen:

- Aufzeigen der Differenzen zwischen bisheriger und neuer Definition der Überbauungsziffer und weiterer für die Nutzung relevanter Baudefinitionen.
- Vergleich der bisherigen und künftigen Nutzungsmöglichkeiten in den für die Einzelbauweise relevanten Zonen, differenziert nach topografischen Gegebenheiten.
- Erörterung der bisherigen und neuen Möglichkeiten zur Abweichung von der Grundnutzung («Boni») bei Gestaltungsplänen.

Gutachten

Die Baukommission hat das Gutachten an ihrer Sitzung vom 19. Oktober 2023 zur Kenntnis genommen und den Inhalt diskutiert. Sie zeigt sich sehr erfreut darüber, dass das Gutachten keine Hinweise darauf gibt, dass die neuen Dichtebestimmungen gesamthaft zu relevanten Ab- oder Aufzonungen führen. Das sehr detailliert ausgearbeitete Gutachten zeigt auf, dass geringe Verschiebungen in einzelnen Zonen möglich sind. Die Auswirkungen der neuen Dichtebestimmungen sind dabei insbesondere abhängig von der Dachform (Flach- oder Steildach) sowie von der Hangneigung.

Das Gutachten zeigt auf, dass bei Neubauten mit Steildächern in vielen Fällen eine höhere Nutzung resultiert. Dieser Aspekt wurde in der Baukommission kritisch diskutiert. Im Unterschied zu Flachdächern leisten Steildächer in den meisten Fällen keinen Beitrag zum Stadtklima und die Nutzung mit Photovoltaikanlagen ist oft schwieriger.

Das Gutachten beschränkt sich auftragsgemäss auf eine generelle Überprüfung der neuen Dichtebestimmungen. Es werden keine Aussagen zu konkreten Einzelfällen gemacht. Für die Baukommission war wichtig festzustellen, ob die neuen Dichtebestimmungen die gesteckten Ziele erfüllen. Sie wird sich erst im Rahmen der Beratung der neuen Bau- und Zonenordnung mit den noch nicht bereinigten Einsprachen befassen.

Die Baukommission hat das Gutachten dem Stadtrat unterbreitet. Dieser zeigte sich in seiner Stellungnahme erfreut darüber, dass das Gutachten bestätigen konnte, dass die bisherigen Nutzungen in optimierter Bauweise auch gesichert sind und dass keine systembedingten Abzonungen erfolgen.

Die Baukommission hat entschieden, das [Gutachten](#) zu veröffentlichen. Es steht auf der Website der Stadt Luzern unter www.bzo.stadt Luzern.ch (Rubrik Dokumente) zum Download bereit.