

Bericht und Antrag 44 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan
- Einsprachebehandlung und Anträge
- Änderung des Reglements über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzreglement)

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 834 vom 6. Dezember 2023**

**Anlässlich der Ratssitzung vom 21. März 2024 nicht eingetreten im Sinne von Rückweisung zur
Überarbeitung.**

Politische und strategische Referenz

Legislaturprogramm 2022–2025

Legislaturziel Z3.3 Siedlungs- und Quartierentwicklung: Die Stadt Luzern setzt basierend auf dem Raumentwicklungskonzept 2018 auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit lebendigen Quartieren und dem angestrebten 1:1-Verhältnis von einer bzw. einem Beschäftigten pro Einwohnerin bzw. Einwohner.

Massnahme M3.3a: Die Stadt Luzern legt die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung Stadtteile Littau und Luzern 2022 öffentlich auf und bereitet diese für die Volksabstimmung 2024 vor.

Projektplan

I511002.01 Zusammenführung BZO Littau und Luzern

In Kürze

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist eines der wichtigsten strategischen Führungsinstrumente der Stadt Luzern. Sie bildet die Grundlage für die baulich-räumliche Entwicklung der Stadt. Seit der Fusion der Stadt Luzern mit der ehemaligen Gemeinde Littau im Jahr 2010 gibt es auf dem Stadtgebiet zwei BZO: die BZO Littau, welche im Mai 2009 beschlossen wurde, und die BZO Luzern, welche im Juni 2014 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Mit dem [Bericht und Antrag \(B+A\) 26 vom 9. September 2015](#): «Zusammenführung Bau- und Zonenordnungen Stadtteile Littau und Luzern» wurde die Zusammenführung der beiden BZO der Stadtteile Littau und Luzern beschlossen und ein Rahmenkredit von 1,7 Mio. Franken bewilligt. Der Stadtrat erhöhte den Kredit im Juni 2016 um Fr. 115'000.–. Der bewilligte Gesamtkredit beläuft sich somit auf 1,82 Mio. Franken.

In einer ersten Phase (2016–2018) wurden im Raumentwicklungskonzept vom 25. April 2018 (REK, [Bericht \(B\) 11/2018](#)) die Stossrichtungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten rund 15 Jahre aufgezeigt. Basierend auf dieser behördenverbindlichen Grundlage entstand in der Phase 2 (2018–2021) der Entwurf der BZO. In der Phase 3 (ab 2021) folgten die Vorprüfung durch den Kanton Luzern, parallel dazu die öffentliche Mitwirkung, die öffentliche Auflage sowie die Einspracheverhandlungen. Mit dem vorliegenden B+A werden die städtischen Arbeiten in diesem mehrjährigen Prozess abgeschlossen. Die zusammengeführte BZO der Stadt Luzern wird dem Grossen Stadtrat vorgelegt und unterliegt dem fakultativen Referendum. Anschliessend wird die BZO beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Im Stadtteil Littau führen die Anpassungen zu einer Gesamtrevision der BZO. Im Stadtteil Luzern werden grundsätzlich nur Anpassungen an die übergeordneten Vorgaben vorgenommen, um die Planbeständigkeit sicherzustellen. Inhaltlich stehen folgende Änderungen im Vordergrund:

- Anpassungen aufgrund übergeordneter Vorgaben wie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; [SRL Nr. 737](#)) und der Festlegung der Gewässerräume;
- Verdichtung nach innen: keine Neueinzonungen, mindestens gleiche Bebauungsdichte wie geltend, punktuelle Erhöhung der Baudichte gemäss REK;
- Gemeinnütziger Wohnungsbau: Längweiher/Udelboden, Staffelntäli, Grenzhof, Urnerhof, Sagenmatt;
- Branchenvielfalt, Verhältnis Wohnbevölkerung/Beschäftigte: Erhalt bestehender Arbeitszonen, produzierendes Gewerbe in Erdgeschoss Gebiet Staldenhof, publikumsorientierte Erdgeschossnutzung in Quartierzentren;
- Klimaschutz und Klimaanpassung: Solarpflicht auf Dächern, erneuerbare Wärmeenergie, Reduktion Hitzebelastung, Erhalt Durchlüftung, Verminderung Grenzabstände für Bäume;

- Ökologie: Naturschutzzone Schachen, Biodiversitätsförderung in Grünzonen;
- Gestaltungspläne: Aufhebung älterer Gestaltungspläne.

Der Stadtrat legte die neue Bau- und Zonenordnung im Herbst 2022 öffentlich auf. Es gingen 125 Einsprachen dagegen ein und fünf weitere infolge des rechtlichen Gehörs von Änderungen im Herbst 2023. Drei Einsprachen (E20, E51, E78) konnten aufgrund gütlicher Einigung erledigt werden. 53 Einsprachen wurden im Verlauf des Einspracheverfahrens zurückgezogen, sie sind als erledigt zu erklären. Bei 74 Einsprachen wurde im Einspracheverfahren keine oder nur eine teilweise Einigung erzielt. Diese Einsprachen werden dem Grossen Stadtrat zur Abweisung beantragt. Der Stadtrat beantragt ausserdem, die Teilzonenpläne 1 bis 22 (Beilage 1), das Bau- und Zonenreglement (Beilage 2), die Gewässerraumpläne 1 bis 22 (Beilage 3) sowie die Baulinienpläne (Beilage 4) zu erlassen und den Änderungen des Reglements über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzreglement) zuzustimmen sowie verschiedene politische Vorstösse abzuschreiben. Die BZO Luzern wird nach der Genehmigung durch den Regierungsrat frühestens Ende 2024 in Kraft treten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	9
2 Zielsetzungen	9
3 Rahmenbedingungen	10
3.1 Raumentwicklungskonzept.....	10
3.2 Planbeständigkeit.....	10
3.3 Vorgaben übergeordneter Gesetze	11
4 Systematik der Planung	12
4.1 Pendenzen aus vorangegangenen BZO-Revisionen.....	12
4.2 Teilrevisionen.....	13
5 Verfahren	14
5.1 Meilensteine.....	14
5.2 Öffentliche Mitwirkung	14
5.3 Kantonale Vorprüfung	15
5.4 Öffentliche Auflage.....	15
5.5 Einspracheverfahren	16
6 Änderungen	16
6.1 Dichtemasse	16
6.2 Gewässerräume.....	17
6.3 Verkehrszonen.....	18
6.4 Waldfeststellungen.....	18
6.5 Gefahrenkarten	18
6.6 Aufhebung Gestaltungspläne und neue in Erarbeitung	19
6.7 Stadtteil Littau	21
6.7.1 Zonenanpassung	21
6.7.2 Aufzonungen.....	22
6.7.3 Umzonungen.....	23
6.7.4 Gestaltungsplan- und Bebauungsplanpflicht	25
6.7.5 Baulinien	25
6.7.6 Deponiezonen	26

6.7.7	Naturschutzzone	26
6.7.8	Landschaftsschutzonen und Naturobjekte.....	27
6.7.9	Freihaltezone Wildtierkorridor.....	28
6.7.10	Friedhofsschutzzone	28
6.8	Stadtteil Luzern	29
6.8.1	Zonenanpassung	29
6.8.2	Areal Urnerhof.....	29
6.8.3	Areal Sagenmatt	29
6.8.4	Areal Reussinsel	30
6.8.5	Grünzone: Zweckbestimmung Biodiversitätsförderung.....	30
6.8.6	Wettsteinparkzone.....	31
6.9	Bau- und Zonenreglement.....	31
6.9.1	Ziele (Art. 1)	31
6.9.2	Arbeitszone (Art. 10)	31
6.9.3	Arbeitszone Nutzungseinschränkung Ibach und Teile Littauerboden (Art. 10 Abs. 2).....	33
6.9.4	Ortsbildschutzzone (Art. 20–32)	34
6.9.5	Wohn- und Arbeitsanteile (Art. 43).....	37
6.9.6	Gemeinnützige Wohnungen (Art. 46).....	38
6.9.7	Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss (Art. 48).....	38
6.9.8	Kulturdenkmäler (Art. 51).....	39
6.9.9	Gestaltungspläne (Art. 57–58).....	39
6.9.10	Festlegung Grenzabstand (Art. 62).....	39
6.9.11	Nebenräume für Wohnbauten (Art. 67)	41
6.9.12	Abstellplätze Entsorgung (Art. 68)	41
6.9.13	Grenzabstand bei Gewächsen (Art. 70)	41
6.9.14	Umgebungsgestaltung (Art. 71)	42
6.9.15	Spielplätze und Freizeitanlagen (Art. 72)	43
6.9.16	Unterhaltungspflicht von Bauten (Art. 74)	43
6.9.17	Hitzebelastung und Durchlüftung (Art. 75–76).....	44
6.9.18	Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen (Art. 77)	45
6.9.19	Verbot fossiler Wärmeerzeugung (Art. 79)	47
6.9.20	Verbot kleiner handbeschickter Holzheizkessel (Art. 80).....	48
6.9.21	Verkehrserzeugung (Art. 81)	49
6.9.22	Baumschutz (Art. 82–85).....	49
6.9.23	Reklamen und Werbebildschirme (Art. 86–90).....	51
6.9.24	Verzicht	52
7	Einsprachebehandlung	53
7.1	Übersicht	53
7.2	Einsprachen mit Rückzügen.....	60
7.3	Einsprachen mit gütlicher Erledigung.....	61
7.3.1	E20 Marlis Gander	61
7.3.2	E27 Jost Schumacher, E78 Stiftung Werkverein Bildzwang	61
7.3.3	E51 Rita Kruppenacher, Michael Siegrist.....	62
7.4	Einsprachen ohne gütliche Erledigung.....	63
7.4.1	ÜZ und GH.....	63
7.4.2	Einsprachen einzeln.....	64
7.4.2.1	E4 Abplanalp, E14 Wilhelm-Aeschlimann, E18 Schuler.....	64

7.4.2.2	E7 Sanchez Vesti, E9 Wandel, E17 Wicki, E21 Buob, E56 Weber-Christen, E57 Frank.....	65
7.4.2.3	E8 Annemarie und Peter Camenzind.....	66
7.4.2.4	E15 Anita und Theophil Schreck-Haas.....	66
7.4.2.5	E19 Gassmann Immobilien AG.....	67
7.4.2.6	E21 Roland Buob.....	68
7.4.2.7	E23 Nikaj-Prela, E26 F. Buchser AG, E71 Gomez Vazquez, E72 Bruggmann, E73 Käppeli, E74 Carrosserie Zenklusen GmbH, E75 Garage Senn AG und Rothenring-Garage GmbH, E77 Weber Liegenschaften AG, E80 HTZ AG, E113 Josef und Werner Jost, E114 Jato- Düsenbau AG.....	70
7.4.2.8	E24 Müller, Blättler.....	73
7.4.2.9	E27 Jost Schumacher.....	74
7.4.2.10	E29 Vreni Amrein.....	75
7.4.2.11	E30 Charlotte und Josef E. Brandenburg-Fuhrer.....	75
7.4.2.12	E31 Jost Balthasar.....	76
7.4.2.13	E33 Bernard Balthasar.....	76
7.4.2.14	E39 Allgemeine Plakatgesellschaft AG.....	77
7.4.2.15	E40 Jost Meyer.....	78
7.4.2.16	E46 Verena Corvasce-von Schumacher.....	79
7.4.2.17	E48 Erbgemeinschaft Jenny Ernst Wilhelm Erben.....	80
7.4.2.18	E49 Ariane T. von der Weid.....	81
7.4.2.19	E53 Katja und Giorgio C. Morandini.....	82
7.4.2.20	E55 Marc Balthasar.....	83
7.4.2.21	E59 Racheter, E60 Künzli-Brunner, E61 With.....	84
7.4.2.22	E62 Michèle Balthasar.....	85
7.4.2.23	E65 Karl-J. Müller.....	85
7.4.2.24	E67 Balthasar-Falck Cleopha Erben.....	86
7.4.2.25	E68 Hess Fenster AG.....	87
7.4.2.26	E69 Gebr. Ammann Immobilien AG.....	88
7.4.2.27	E76 Hotel Hermitage Luzern AG.....	89
7.4.2.28	E86 Rolf Willimann.....	90
7.4.2.29	E87 Marco, Silvia und Melina Korner.....	91
7.4.2.30	E89 Rainer Ammann und Barbara Westenbrink.....	92
7.4.2.31	E91 Jost von Moos.....	92
7.4.2.32	E92 Markus Reinhard.....	93
7.4.2.33	E93 Mathias Wyss.....	94
7.4.2.34	E96 Cylenus AG.....	95
7.4.2.35	E98 Patrick und Petra Riva.....	95
7.4.2.36	E99 Maréchaux AG.....	96
7.4.2.37	E100 Baugenossenschaft Matt.....	97
7.4.2.38	E101 Thomas und Beatrice Zumstein.....	98
7.4.2.39	E102 Barbara Kopp Döös.....	99
7.4.2.40	E104 Marie-Anne Gschwend-Baumann und weitere, E110 Sonja und Josef Küttel und weitere.....	100
7.4.2.41	E105 René Bosshard.....	102
7.4.2.42	E106 Anton Elmiger.....	102
7.4.2.43	E107 RELUV AG.....	104
7.4.2.44	E108 Matthias Heigold.....	105
7.4.2.45	E109 Jost von Moos.....	107
7.4.2.46	E112 Ammann, Odermatt, Schöb, Schaumann-von Stosch und Schleinzler.....	108
7.4.2.47	E117 Andreas Achermann.....	109
7.4.2.48	E121 Landschau Immobilien AG.....	110
7.4.2.49	E122 Baugenossenschaft Pro Familia.....	110
7.4.2.50	E123 Lakefall Immobilien AG.....	111

7.4.2.51	E124 Denise Tschümperlin-Heer	112
7.5	Rechtliches Gehör.....	112
7.5.1	Einsprachen zu rechtlichem Gehör	113
7.5.1.1	G1 Josef Jost und Nicole Zwysig-Jost	113
7.5.1.2	G2 Hansjörg Arnet, Sybille Furrer-Arnet, Roman Arnet	114
7.5.1.3	G3 Anton und Marie-Theres Wigger-Infanger.....	115
7.5.1.4	G5 Andreas Bachmann	116
8	Parkplatzreglement	117
9	Weiterer Verfahrensablauf	119
10	Finanzielle Abrechnung	119
11	Politische Vorstösse	119
12	Politische Würdigung	121
13	Antrag	122

Anhang

- 1 Öffentliche Mitwirkung
- 2 Kantonale Vorprüfung
- 3 Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau

Beilagen

- 1 Teilzonenpläne
- 2 Bau- und Zonenreglement
- 3 Gewässerraumpläne
- 4 Baulinienpläne Gewässerräume
- 5 Waldfeststellungen
- 6 Grenzhof: Erläuterungsbericht, Untersuchungsbericht Schadstoffe
- 7 Reussinsel: Erläuterungsbericht, städtebauliche Entwicklungsstudie
- 8 Längweiher/Udelboden: Städtebauliche Entwicklungsstudie
- 9 Sagenmatt: Machbarkeitsstudie
- 10 Staffelntäli: Erläuterungsbericht
- 11 Urnerhof: Erläuterungsbericht

- 12 Erdgeschossnutzungen
- 13 Stadtklimaanalyse
- 14 Ausscheidung Gewässerräume
- 15 Aufhebung Sondernutzungspläne
- 16 Anpassung Baubegriffe
- 17 Entfallende statische Waldgrenzen
- 18 Gefahrenkarte
- 19 Vorprüfungsbericht 1
- 20 Vorprüfungsbericht 2
- 21 BZR Stadtteil Luzern 2013
- 22 BZR Stadtteil Littau 2008
- 23 Zonenplan Littau 2008
- 24 Gutachten Nutzungsmöglichkeiten

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

2010 fusionierten die Stadt Luzern und die ehemalige Gemeinde Littau. Seither gibt es auf dem Stadtgebiet zwei unterschiedliche Bau- und Zonenordnungen (BZO).

Mit dem [B+A 26 vom 9. September 2015](#): «Zusammenführung Bau- und Zonenordnungen Stadtteile Littau und Luzern. Prozessdesign und Rahmenkredit (2016–2022). Details Phase 1 (2016–2017)» bewilligte der Grosse Stadtrat den Prozess für die Zusammenführung sowie einen Rahmenkredit von 1,7 Mio. Franken. Der Stadtrat erhöhte den Kredit im Juni 2016 um Fr. 115'000.–. Der bewilligte Gesamtkredit beläuft sich somit auf 1,82 Mio. Franken. Mit dem vorliegenden B+A wird dieser Prozess abgeschlossen. Mit der Zusammenführung der BZO Littau und Luzern werden Verunsicherungen und Mehraufwand beim Vollzug beseitigt, welche durch die unterschiedlichen kommunalen Rechtsgrundlagen bestehen. Zudem werden die übergeordneten Vorgaben aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe ([IVHB](#)), die Festlegung der Gewässerräume sowie Verkehrszonen und die aktuelle kantonale Planungs- und Baugesetzgebung¹ (PBG) umgesetzt. Das Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR Luzern 2013; [sRSL 7.1.2.1.1](#)) wird entsprechend in der Systematik revidiert und formell bereinigt. Gleichzeitig werden einzelne neue Artikel zu aktuellen Themen wie z. B. zu Klimaschutz und Klimaanpassung aufgenommen. Dies führt zu einem neuen BZR Stadt Luzern – im Folgenden mit BZR oder BZR Luzern abgekürzt.

Um die Planbeständigkeit der BZO Luzern sicherzustellen, werden für den Stadtteil Luzern am Zonenplan nur Anpassungen gemäss übergeordneten Vorgaben vorgenommen. Es werden grundsätzlich keine Um- und Aufzonungen vorgenommen. Einzelne Ausnahmen sind mit einem hohen öffentlichen Interesse begründet (vgl. Kap. 6.8). Im Stadtteil Littau führt die Anpassung zu einer Gesamtrevision der BZO, d. h., der Zonenplan wird vollständig überarbeitet, und das bestehende Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008 (BZR Littau 2008; [sRSL 7.1.2.1.2](#)) wird durch das neue BZR Luzern ersetzt.

2 Zielsetzungen

Der BZO-Zusammenführung liegen die folgenden Ziele zugrunde:

- Vereinheitlichung der kommunalen Rechtsgrundlagen unter grösstmöglicher Wahrung der Planungssicherheit im Stadtteil Luzern;
- Beseitigung der Verunsicherungen und des Mehraufwands beim Vollzug, welche durch die unterschiedlichen kommunalen Rechtsgrundlagen auftreten;
- Umsetzung der Handlungsanweisungen übergeordneter Gesetze oder Vorgaben;
- Umsetzung der Vorgaben aus dem städtischen Raumentwicklungskonzept 2018 im Stadtteil Littau (REK 2018, B 11/2018);
- Umsetzung der Handlungsanweisungen auf kommunaler Stufe wie der Wohnraumpolitik, Klima- und Energiestrategie, Klimaanpassungsstrategie und Biodiversitätsförderung.

¹ Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; [SRL Nr. 735](#)) mit Stand 1. Januar 2021 / Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV; [SRL Nr. 736](#)) mit Stand 1. Januar 2021.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Raumentwicklungskonzept

Um eine einheitliche BZO zu erreichen, ist eine Raumstrategie über das ganze Stadtgebiet nötig. Diese wurde mit dem Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches am 20. September 2018 vom Grossen Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde ([B 11/2018](#): «Raumentwicklungskonzept»). Im REK zeigt der Stadtrat die Stossrichtungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten rund 15 Jahre auf. Als behördenverbindliches Planungsinstrument stellt es die Gesamtsicht zur räumlichen Entwicklung über das Stadtgebiet sicher und war somit die Basis im inhaltlichen und formellen Zusammenführungsprozess der beiden BZO.

Mit der Zusammenführung der beiden Planwerke Littau und Luzern wird, wie in einem ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren, die bauliche Entwicklung im Stadtteil Littau entsprechend den sich verändernden Verhältnissen gesteuert (Art. 21 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; [SR 700](#)] und Art. 22 PBG). Ziel des Stadtrates ist es, das heutige Siedlungsgebiet durch qualitätsvolle Verdichtung und ohne neue Einzonungen weiterzuentwickeln. Die im Zusammenhang mit dem REK erarbeitete Siedlungsanalyse unterscheidet zwischen statischen und dynamischen Gebieten und zeigt auf, wo es Veränderungen der baurechtlichen Voraussetzungen benötigt. Unter anderem gestützt auf diese Handlungsempfehlungen wurden Auf- und Umzonungen im Stadtteil Littau geprüft, damit die geänderte BZO den Ansprüchen des künftigen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums sowie den Zielsetzungen aus dem REK genügt. Im Stadtteil Luzern bestand das Ziel, die bisherigen Dichtemasse beizubehalten. Die Angaben zur Verdichtung aus dem REK werden in eine zukünftige Revision einfließen.

3.2 Planbeständigkeit

Für die Verbindlichkeit der BZO gilt nach Art. 21 RPG, dass diese überprüft und nötigenfalls angepasst wird. Generell ist gemäss § 22 Abs. 2 PBG die Nutzungsplanung alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Vorher sind Anpassungen möglich, wenn erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. Die Umstände müssen nachträglich eingetreten sein. Jeder Anpassung muss – wie bei Eingriffen in das Eigentum überhaupt – eine Interessenabwägung vorausgehen. Das Gewicht der erheblich veränderten Umstände ist mit den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit eines Plans zu messen. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für die Planänderung sprechen. Liegen erhebliche Änderungen der Verhältnisse vor, ist folgende Interessenabwägung durchzuführen:

- Alter des Nutzungsplans;
- Gewicht des Änderungsgrunds;
- Gewicht der Planänderung: Je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen;
- Ausmass der Planänderung: Geringfügige Anpassungen ohne Auswirkungen auf die übrige Nutzungsplanung lassen sich eher und leichter rechtfertigen als räumlich ausgreifende Planänderungen;
- Das Planalter berechnet sich ab dem Zeitpunkt der Plangenehmigung der kantonalen Behörde (Art. 26 RPG).

Allgemeine Zonenpläne beanspruchen dabei in der Regel einen weniger langen Bestand als Sondernutzungspläne.

Weil im Rahmen der Zusammenführung der BZO für den Stadtteil Luzern nur eine Teilrevision durchgeführt wird und weil die letzte Gesamtrevision im Jahr 2013 – und somit vor mehr als zehn Jahren – erfolgte, gilt für diesen Stadtteil für zukünftige Teilrevisionen keine Planbeständigkeit. Für den Stadtteil Littau gilt mit der Gesamtrevision grundsätzlich eine neue Planbeständigkeit ab der Genehmigung der

Zusammenführung der BZO durch den Regierungsrat. Im Stadtteil Littau können je nach Interessenabwägung ab zirka 2034 wieder Teilrevisionen angegangen werden. Eine Ausnahme bildet das Gebiet Vorderropigen. Hierzu wird unter den weiteren Bestimmungen im Anhang des BZR unter der Ordnungsnummer (ON) 205 festgehalten, dass die Zonenbestimmungen im Rahmen einer Teilrevision anzupassen sind. Diese wird voraussichtlich 2027 stattfinden und ist somit von der Planbeständigkeit ausgenommen.

3.3 Vorgaben übergeordneter Gesetze

Änderungen übergeordneter Gesetze auf Kantons- und Bundesebene müssen in den Planungsinstrumenten auf kommunaler Ebene jeweils umgesetzt werden. Unter Beachtung der Planbeständigkeit wurden folgende Vorgaben übergeordneter Gesetze berücksichtigt:

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe – kurz IVHB – wurde am 22. September 2005 durch die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz verabschiedet. Ziel der IVHB ist die Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen (formelle, nicht materielle Vereinheitlichung), sodass das Planungs- und Baurecht für Wirtschaft und Bevölkerung vereinfacht wird. Die Vereinbarung umfasst 30 baurechtliche Begriffe und Messweisen, die sich mit dem Terrain, den Gebäuden, den Gebäudeteilen sowie der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern befassen. Das darauf abgestimmte, am 1. Januar 2014 in Kraft getretene, revidierte PBG des Kantons Luzern mit der dazugehörenden PBV erfordert eine umfassende Prüfung und Anpassung des BZR im Sinne der IVHB.

Überprüfung Gestaltungspläne

Die kantonale Gesetzgebung hat 2014 mit der Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe und der neuen Dichtemasse (Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH]) direkte Auswirkungen auf die Sondernutzungspläne. Alle geltenden Planungen sind dementsprechend auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu überprüfen und entweder anzupassen oder aufzuheben. Besonderes Augenmerk ist auf die neueren Gestaltungspläne (GP) im Stadtteil Luzern zu legen, welche noch in Erarbeitung oder noch nicht umgesetzt sind. Meist müssen hier die alten und die neuen Zonenvorschriften und Dichtemasse beachtet werden und daher Sonderlösungen gesucht werden.

Änderung Gewässerschutzgesetz

Mit der Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; [SR 814.201](#)), in Kraft getreten am 1. Juni 2011, hat der Bundesrat weitreichende Vorschriften zur Festlegung des Gewässerraums erlassen. Die Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997 (KGSchV; [SRL Nr. 703](#)) sieht vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in der Nutzungsplanung festlegen (§ 11a KGSchV). Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern liefert den Gemeinden Grundlagen für die Gewässerraumausscheidung (§ 2 Abs. 2 KGSchV).

Gefahrenkarten

Gemäss § 146 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die kantonalen Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Gefahrengebiete sind in einer separaten Gefahrenkarte (vgl. Beilage 18) ersichtlich, und im BZR werden die verschiedenen Gefahrengebiete und deren Bedeutung aufgeführt. Die Massnahmen werden im Baubewilligungs- oder Sondernutzungsplanungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation erlassen.

Verkehrszonen

Gemäss § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG wurden in der neuen BZO Vorschriften zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr für den Stadtteil Littau erlassen. Die neuen Vorgaben von § 52 PBG zur Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind in den Zonenplänen berücksichtigt.

4 Systematik der Planung

Im Stadtteil Littau erfolgte die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 (RRE Nr. 577 vom 12. Mai 2009) und damit unmittelbar vor der Fusion. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit sowie aufgrund des Fusionsvertrages wurde die BZO Littau bei der Fusion unverändert übernommen. Sie konnte dadurch nicht in die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision im Stadtteil Luzern im Jahr 2013 (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014) integriert werden. Im Fusionsvertrag Littau und Luzern steht unter Art. 31 Abs. 1, dass langfristig eine inhaltlich einheitliche BZO für das ganze Stadtgebiet erarbeitet wird. Es wurde festgehalten: «Nach Vollzug der Fusion wird die BZO der Gemeinde Littau durch die vereinigte Gemeinde Luzern übernommen und so lange angewendet, bis eine neue, für das gesamte Gemeindegebiet der vereinigten Gemeinde Luzern geltende BZO vorliegt.»

Bei der Genehmigung der BZO Littau und der BZO Luzern formulierte der Regierungsrat Auflagen für spätere Revisionen. Zudem beschloss der Grosse Stadtrat im Rahmen der Teilrevision der BZO Luzern ([B+A 13 vom 1. April 2020](#): «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern») drei Protokollbemerkingen. Der Umgang mit den Pendenzen aus vorangegangenen BZO-Revisionen wird nachfolgend aufgezeigt.

4.1 Pendenzen aus vorangegangenen BZO-Revisionen

Gemäss Regierungsratsentscheid 577 vom 12. Mai 2009 zur BZO Littau waren folgende Themen zu prüfen:

- Massnahmen im Bau- und Zonenreglement basierend auf der Entwicklungsschwerpunktplanung (ESP) Luzern Nord;
 - Einige Massnahmen wurden in separaten Prozessen umgesetzt, bspw. in den Bebauungsplänen Reussbühl Ost und West. Folgende Massnahmen werden teilweise in der vorliegenden Revision umgesetzt: Beschränkung publikumsintensiver Einrichtungen (vgl. Kap. 6.9.3), Nutzungsdifferenzierung in den Arbeitszonen (vgl. Kap. 6.9.2 und 6.9.3), Entwicklung Quartierzentrum Littauerboden (vgl. Kap. 6.7.3 und 6.9.7);
- Differenzierung der Arbeitszonen unter Berücksichtigung der verträglichen Verkehrsbelastung (vgl. Kap. 6.9.3);
- Ausweisung eines Teils der rekultivierten Gruben (Abbau- und Deponiegebiete) als Naturschutzzonen (vgl. Kap. 6.7.7);
- Die Einteilung des gesamten Gebiets Schachen in eine Naturschutzzone (vgl. Kap. 6.7.7). Ergänzung des kommunalen Erschliessungsrichtplans mit Kostenangabe und Kostenträger in grob erschlossenen Gebieten sowie Umsetzungszeitraum. Der Erschliessungsrichtplan Littau wurde aktualisiert.

Gemäss Regierungsratsentscheid 631 vom 3. Juni 2014 zur BZO Luzern waren folgende Anträge zu prüfen und wurden entsprechend umgesetzt:

- Die Bau- und Zonenordnung wurde an die neuen Bestimmungen des PBG und der IVHB angepasst.
- Die Gewässerräume wurden festgelegt und gesichert.
- Die Gefahrenkarte wurde überarbeitet und liegt dem Zonenplan als orientierende Karte bei.

Die Protokollbemerkingen des Grossen Stadtrates zum [B+A 31 vom 22. August 2012](#): «Bau- und Zonenordnung» (Stadtteil Luzern) wurden im Rahmen der Teilrevision mit [B+A 13/2020](#) erledigt. Mit B+A 13/2020 wurden folgende Aufträge und folgende Protokollbemerking überwiesen, die mit der BZO in direktem Zusammenhang stehen:

- Auftrag: «Die Umzonung des Areals Urnerhof ist möglichst rasch anzugehen.» (vgl. Kap. 6.8.2).
- Auftrag: «Das Thema Airbnb ist möglichst rasch anzugehen.» Die Umsetzung der von der Stimmbewölkerung am 12. März 2023 angenommenen Initiative: «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» erfolgt in einem separaten Bericht zuhanden des Grossen Stadtrates. Der Auftrag wurde mit [B+A 21 vom 6. Juli 2022](#): «Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» vom Grossen Stadtrat am 27. Oktober 2022 abgeschrieben.

- Protokollbemerkung: «Auf die Zonenplanänderung Tribschenstadt CSS ist zu verzichten, wenn das Gewerbegebäude Tribschenstrasse 51 nicht abgebrochen werden darf.» Die Zonenplanänderung Tribschenstadt wurde bereits vollzogen, und es ist nicht zielführend, diese rückgängig zu machen. Die Zonenbestimmungen stehen nicht im Widerspruch zum Erhalt des Gebäudes.

4.2 Teilrevisionen

Im Stadtteil Littau erfolgte die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 (RRE Nr. 577 vom 12. Mai 2009). Im Jahr 2016 wurde aufgrund der Errichtung einer Deponie eine Zonenplanänderung in den Gebieten Huob/Neumatt sowie Spitzfluehof (RRE Nr. 1346 vom 20. Dezember 2016) beschlossen. Im Jahr 2022 erfolgten eine Zonenplanänderung und eine Anpassung des BZR Littau vom 29. Oktober 2008 aufgrund des Bebauungsplans B 141.1 Lindenstrasse (RRE Nr. 71 vom 18. Januar 2022) und im Jahr 2023 eine weitere Anpassung aufgrund des Bebauungsplans B 142 Littau West (RRE Nr. 18 vom 10. Januar 2023).

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision im Stadtteil Luzern erfolgte im Jahr 2013 (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014). Um das Projekt der Zusammenführung der beiden BZO nicht zusätzlich zu verkomplizieren und um den Prozess nicht in die Länge zu ziehen, wurden ausgewählte Anpassungsbegehren im Stadtteil Luzern in zwei vorgezogenen Teilrevisionen vorgenommen.

Verschiedene Anpassungen waren Bestandteil der Teilrevision im Jahr 2020 (RRE Nr. 1046 vom 7. September 2021). Es wurde aufgrund der Planbeständigkeit, der raumplanerischen Grundsätze und der öffentlichen und politischen Interessen entschieden, welche Anpassungsbegehren umgesetzt werden. Ziel war es, dass die vorliegende Zusammenführung im Stadtteil Luzern nicht zu einer Gesamtrevision führt, welche die Entwicklung der heute vorliegenden Potenziale blockieren würde. Bis auf die Anpassung Seeburg sind in der Zwischenzeit alle Anpassungen aus dem [B+A 13/2020](#) rechtskräftig genehmigt.

Die Teilrevision Verkehrshauszone, ursprünglich bereits für die Teilrevision 2020 vorgesehen, wurde mit [B+A 2 vom 1. Februar 2023](#): «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, Verkehrshauszone» an der Sitzung vom 4. Mai 2023 vom Grossen Stadtrat beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat steht noch aus.

In einem schnelllebigen Umfeld ist es wichtig, in möglichst kurzer Zeit auf die sich ändernden gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen einzugehen. Nach der Zusammenführung der beiden BZO der Stadtteile Littau und Luzern sollen möglichst nur noch Teilrevisionen erfolgen, da sie eine höhere Flexibilität in dynamischen Räumen zulassen. Die Teilrevisionen können sich z. B. an funktionalen Räumen orientieren, aufgrund neuer Vorgaben des Kantons thematisch oder auch projektbezogen motiviert sein.

5 Verfahren

5.1 Meilensteine

Die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts (B 11/2018) bildete die erste Phase im inhaltlichen und formellen Zusammenführungsprozess der beiden BZO der Stadtteile Littau und Luzern. Es diente als Grundlage für die Erarbeitung der neuen BZO (Phase 2). Die kantonale Vorprüfung leitete die Phase 3 ein, welche bis zur Genehmigung der neuen BZO dauert.

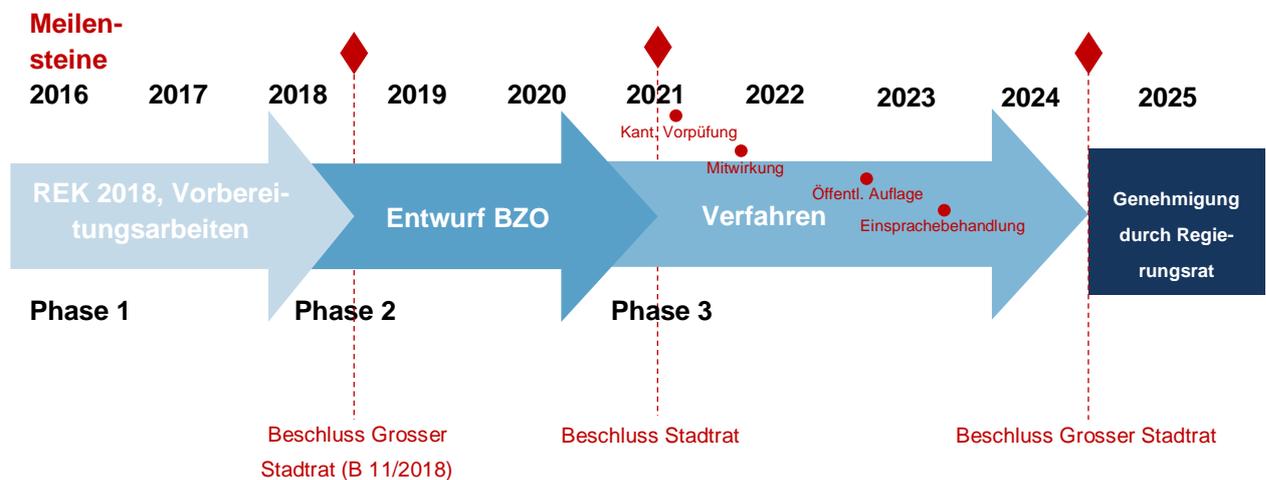


Abb. 1: Überblick über den Prozess der BZO-Zusammenführung

In der Phase 3 fand die öffentliche Mitwirkung im Herbst 2021 parallel zur kantonalen Vorprüfung statt. Nach der öffentlichen Auflage im Herbst 2022 wurden in der ersten Jahreshälfte 2023 die Einsprachen behandelt. Der Beschluss des Grossen Stadtrates wird voraussichtlich im Frühling 2024 erfolgen. Entgegen der ursprünglichen Absicht wird auf eine freiwillige Volksabstimmung verzichtet, da keine grundsätzlich umstrittenen Themen (z. B. Hochhäuser) Gegenstand der Vorlage sind und das Gutachten, das die Baukommission in Auftrag gegeben hat, keine kritischen Punkte aufweist (vgl. Beilage 24). Somit ist gemäss Art. 13 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, [GO: sRSL 0.1.1.1.1](#) das fakultative Referendum gegeben. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist frühestens Ende 2024 zu erwarten.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Vom 19. Oktober bis zum 10. Dezember 2021 fand die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf der BZO statt. Via www.dialogluzern.ch/bzo konnten Interessierte Stellung zum Entwurf nehmen. Online, vor Ort im Stadthaus oder im Stadtarchiv sowie an zwei Infoveranstaltungen bestand Gelegenheit, sich detailliert über den Entwurf der BZO zu informieren. Es sind rund 100 Mitwirkungseingaben mit etwa 150 Anträgen eingegangen. Jede Mitwirkungseingabe wurde schriftlich beantwortet, und vereinzelt fanden persönliche Gespräche statt. Die Auswertung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung führte zu einer Anpassung gewisser Inhalte der folgenden Themen:

- Gesamthöhe
- Terraingestaltung
- Gestaltungsplanpflicht
- Dichtebestimmungen
- Grenzabstand
- Areal Urnerhof
- Gewässerräume, Verkehrszone, Deponiezone, statische Waldgrenzen

Eine detaillierte Ausführung zu den vorgenommenen Anpassungen sowie zu den eingebrachten Themen kann dem Anhang 1 entnommen werden.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der BZO wurde im April 2021 dem Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Es handelte sich um denselben Entwurf, der sich parallel im Herbst 2021 im Mitwirkungsverfahren befand. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 18. Februar 2022 zur Zusammenführung der BZO der Stadtteile Littau und Luzern (Stand 26. Oktober 2021, vgl. Beilage 19) Stellung genommen und ist dabei zusammenfassend zu einer positiven Gesamtwürdigung gekommen.

Das Mitwirkungsverfahren führte punktuell zu Änderungen gegenüber der vorgeprüften Fassung, weshalb diese im April 2022 zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht wurde, welche der Kanton mit Vorprüfungsbericht vom 13. September 2022 beurteilte (vgl. Beilage 20). Es handelte sich um Änderungen zu den Vorschriften zum Grenzabstand, zu den Reklamebestimmungen und um Anpassungen betreffend die Parzelle der Reformierten Kirche (Grundstück 1215, GB Littau) sowie die beiden Gebiete Grenzhof und Reussinsel.

Die beiden Vorprüfungsberichte kamen insgesamt zum Ergebnis, dass die Vorlage weitgehend vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig sei. Basierend auf den Vorprüfungsberichten wurden im Hinblick auf die öffentliche Auflage gewisse Änderungen vorgenommen. Die Gesamtwürdigung und die Anträge, welche nicht übernommen wurden, sind im Anhang 2 dargestellt.

5.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 24. Oktober bis 22. November 2022 statt (Publikation im Luzerner Kantonsblatt 42/2022 vom 22. Oktober 2022). Als verbindliche Inhalte wurden die folgenden Dokumente öffentlich aufgelegt:

- Bau- und Zonenreglement
- 22 Teilzonenpläne
- 22 Gewässerraumpläne und Baulinienpläne Gewässerraum
- 24 Pläne Waldfeststellungen

Zur Orientierung wurden die folgenden Dokumente öffentlich aufgelegt:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV²
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Bericht Aufhebung Gestaltungspläne
- Bericht Anpassung Baubegriffe an IVHB
- Berichte Gebietsentwicklungen:
 - Grenzhof: Erläuterungsbericht, Untersuchungsbericht Schadstoffe
 - Reussinsel: Erläuterungsbericht, städtebauliche Entwicklungsstudie
 - Städtebauliche Entwicklungsstudie Längweiher/Udelboden
 - Erläuterungsbericht Staffelntäli
 - Erläuterungsbericht Urnerhof
 - Machbarkeitsstudie Sagenmatt
- Bericht Erdgeschossnutzungen
- Bericht Stadtklimaanalyse: Hitzebelastung reduzieren
- Änderung Parkplatzreglement
- Entfallende statische Waldgrenzen
- Vorprüfungsbericht vom 18. Februar 2022
- Vorprüfungsbericht vom 13. September 2022
- Gefahrenkarte im Onlinezonenplan

² Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; [SR 700.1](#)).

5.5 Einspracheverfahren

Es sind total 125 Einsprachen eingegangen. Rund die Hälfte der Einsprachen bezieht sich auf den Stadtteil Luzern. Davon beantragen wiederum die Hälfte eine Erhöhung der Überbauungsziffer (ÜZ). Weitere Themenschwerpunkte sind Anträge zu Umzonungen und Änderungswünsche bezüglich des Umgangs mit den Gestaltungsplänen. Zentrale Themen sind die gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz neue Definition der ÜZ und die Überführung der Geschosszahl zur Gesamthöhe (GH).

Die rund 100 Einspracheverhandlungen (teilweise Sammeleinsprachen) konnten bis Ende März 2023 geführt werden. Rund 50 Einsprachen wurden zurückgezogen. Aus den Einspracheverhandlungen ergeben sich drei wesentliche Änderungen. Zu diesen Änderungen sind im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs fünf Einsprachen von betroffenen Personen eingegangen, wovon eine zurückgezogen wurde. Eine zweite öffentliche Auflage über das gesamte Stadtgebiet war nicht notwendig. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, alle noch hängigen Einsprachen abzuweisen und vier Einsprachen aufgrund der gütlichen Einigung im Sinne der Erwägungen als erledigt zu erklären. Eine Übersicht über sämtliche Einsprachen und deren Behandlung findet sich im Kapitel 7.

6 Änderungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten vorgesehenen Änderungen in der BZO erläutert. Es gibt Änderungen, welche für beide Stadtteile neu sind, da sie durch Änderungen auf Kantons- und Bundesebene ausgelöst werden. Diese sind in den Kapiteln 6.1–6.6 beschrieben. Die ausführlichen Erläuterungen finden sich in Beilage 16. Im Kapitel 6.7 sind Änderungen aufgeführt, die ausschliesslich den Stadtteil Littau betreffen. Einige wenige Änderungen wurden auch im Stadtteil Luzern vorgenommen. Sie sind in Kapitel 6.8 und in den Änderungen zum BZR in Kapitel 6.9 ersichtlich.

6.1 Dichtemasse

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ in Kombination mit der Gesamthöhe (GH) ersetzt die bestehende Ausnützungsziffer (AZ) im Stadtteil Littau und die bestehende ÜZ im Stadtteil Luzern. Im Stadtteil Littau wurden ÜZ und GH so gewählt, dass sie die Bebauungsmöglichkeiten der BZO Stadtteil Littau 2008 abbilden oder im Falle von Verdichtungsabsichten über diese hinausgehen (vgl. Kap. 6.7.1 und 6.7.2).

Im Stadtteil Luzern wird die ÜZ aus dem BZR Luzern 2013 übernommen, da keine Gesamtrevision beabsichtigt ist. Die bestehenden Dichtemasse im Stadtteil Luzern werden auf die neuen Vorgaben gemäss IVHB angepasst. Das heisst, die bereits vorhandene ÜZ kann beibehalten, die Anzahl der Geschosse und die Fassadenhöhe (FH) hingegen müssen zur GH geändert werden.

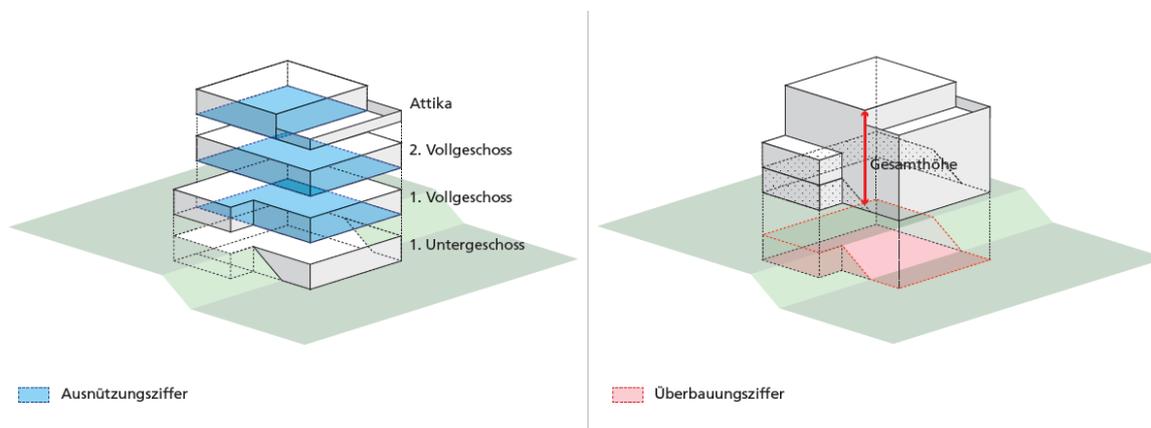


Abb. 2: Unterschied AZ und ÜZ

Gesamthöhe (GH)

Das PBG sieht für die Definition der Bauvolumen grundsätzlich die ÜZ in Kombination mit der GH vor. Ohne weitere Regelung führt diese Ausgangslage zu einem ökonomischen Druck auf das Schrägdach, da mit Realisierung des Steildachs gegenüber dem Flachdach Nutzfläche verloren geht. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht soll die bauliche Diversität der Dachformen weiterhin ermöglicht werden. Die zulässige GH fällt in Abhängigkeit von der gewählten Dachform deshalb unterschiedlich aus. Differenziert wird die GH nach den Dachformen Schrägdach und Flachdach, wobei die Ausbildung eines Flachdachs mit Terrasse unter die GH Flachdach fällt, eine separate Kategorie Attika wird nicht eingeführt. Alle Bauten, welche die Vorgaben für Schrägdachbauten gemäss Art. 63 BZR nicht erfüllen, fallen in die Kategorie Flachdach. Bauten der Kategorie Flachdach haben gemäss BZR Anhang 1 gegenüber Bauten mit Schrägdach eine um 1 m verminderte GH.

In Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen (WA) gibt es die Möglichkeit eines Zuschlags von 1,5 m auf die GH/FH für Arbeitsräume, wenn diese Höhe für höhere Geschosse und nicht für zusätzliche Geschosse eingesetzt wird. Um eine gute Wohnqualität sicherzustellen, wird die vom PBG vorgegebene Mindestgeschosshöhe von 2,3 m auf 2,4 m erhöht. Aufbauten, die aus technischen Gründen nicht zwingend auf dem Dach angebracht werden müssen wie z. B. Kühlanlagen, Verdampfer, Rückkühlgeräte und Monoblöcke, dürfen die Gesamthöhe in der Regel nicht überschreiten.

Bei Ordnungsnummern, bei welchen die GH über die weiteren Zonenbestimmungen festgelegt wird, gilt diese ortsspezifische Höhenfestlegung im Sinne der Strukturhaltung zwingend und geht den generellen Festlegungen in Art. 61 Abs. 2 BZR vor.

Terrainveränderungen

Um die Abgrabungen kontrollieren zu können, wird ein Artikel ins BZR aufgenommen. Dieser besagt, dass in der Ebene nur punktuelle Abgrabungen vom massgebenden Terrain zulässig sind und im Hang als Referenzgrösse die talseitige Fassadenlinie gilt, welche nicht um mehr als 1 m abgegraben werden darf. Alle anderen Abgrabungen bei den nicht talseitigen Fassadenlinien haben sich an diesem Wert zu orientieren. Um sehr hohe Mauern zu verhindern, dürfen Stützmauern und mauerartige Böschungen nicht höher als 1,5 m sein. Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen zudem eine Neigung von höchstens 40° aufweisen. Ausnahmen können für Garagenzufahrten erteilt werden. Mit einer neuen Bestimmung wird die Freilegung von Bauteilen unter dem massgebenden Terrain untersagt, falls diese über die realisierbare Grundfläche hinausragen.

Bezeichnungen im Zonenplan

Die Bezeichnung der Bauzonen ändert sich, da die «Geschosse» durch «Ziffern» ersetzt werden (Wohnzonen A–E und Mischzonen B–E). Auch die Bezeichnung der Arbeitszonen unterscheidet sich von den bisherigen Bezeichnungen. Die Ordnungsnummern analog zum Stadtteil Luzern ersetzen die bisherigen Zonentypen im Stadtteil Littau. Anstelle eines einzelnen Zonenplans wie bisher sind es neu auch für den Stadtteil Littau mehrere Teilzonenpläne, auf welchen die entsprechenden Ordnungsnummern vermerkt sind. Die Informationen zu den jeweiligen Ordnungsnummern finden sich in Anhang 1 BZR.

6.2 Gewässerräume

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gewässerräume in der Nutzungsplanung festzulegen (§ 11a Kantonale Gewässerschutzverordnung [[KGSchV](#)]). Bis zur Festlegung der Gewässerräume in der BZO gelten die strengeren Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung ([GschV](#)) vom 4. Mai 2011. Die Rechtsgrundlage für die Festlegung der Gewässerräume bildet das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, [GSchG](#); [SR 814.20](#)), dessen Änderung am 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist, und die zugehörige Gewässerschutzverordnung ([GschV](#)), deren Änderung am 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist. Diese Gesetze messen der Freihaltung des Gewässerraums vermehrt Bedeutung zu. Die Stadt Luzern hat die Gewässerräume in Zusammenarbeit mit den Fachstellen des Kantons ausgeschieden und im Zonenplan verbindlich festgelegt. Das Vorgehen und die Begründungen für die Festlegung der Gewässerräume können dem Bericht Ausscheidung

der Gewässerräume (vgl. Beilage 14) und den dazugehörigen Gewässerraumplänen (vgl. Beilage 3) entnommen werden.

Im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume wurden die Baulinien im Bereich der Gewässerräume geprüft und wo notwendig geringfügig angepasst oder aufgehoben, damit die baurechtlichen Vorgaben nicht widersprüchlich sind (vgl. Beilage 4). Die Anpassungen beschränken sich auf das notwendige Minimum, da eine Gesamtüberprüfung der Baulinien in der Stadt Luzern in einem separaten Projekt erfolgen wird.

6.3 Verkehrszonen

Heute sind Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Das revidierte PBG sieht für diese Flächen innerhalb der Bauzonen die Verkehrszone vor (§ 52 [PBG](#)). Die Verkehrszone wird unterteilt in Strassen-, Bahn- und Flugplatzareale. In der Verkehrszone gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung. Ausserhalb der Bauzonen werden die Flächen als Verkehrsflächen (Übriges Gebiet A) ausgewiesen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugeteilt werden. Es wird zwischen Strassen- und Bahnarealen unterschieden.

Strassenparzellen sind laut den kantonalen Vorgaben in der Regel vollständig der Verkehrszone zuzuweisen. Es können bestehende Strassen und strassenbegleitende Trottoirs sowie Flächen aus einem bewilligten Strassenprojekt als Verkehrszone ausgewiesen werden. Die Verkehrszone kann jedoch nicht präventiv ausgeschieden werden, sie kann also keine Planungsabsicht festhalten. Bei nicht ausparzellierten Strassen sind diejenigen Flächen der Verkehrszone zuzuweisen, die im Fall einer Ausparzellierung der Strassenparzelle zugewiesen würden. Dies wurde so umgesetzt. Aufgrund der Änderungen der Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche infolge IVHB (§ 11 [PBV](#)) können Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet werden, diese sind der Verkehrszone zuzuweisen. Die Flächen der Hauszufahrten gelten weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche und werden, falls diese heute noch im ÜG sind, der angrenzenden Bauzone zugewiesen, damit sie an die Grundstücksfläche angerechnet werden können. Ebenso werden alle Fusswege, welche im ÜG sind, der Bauzone zugewiesen, da sie aufgrund der Änderung der Definition der ÜZ sonst nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet werden können.

6.4 Waldfeststellungen

Sobald Wald an eine Bauzone grenzt, ist eine statische Waldgrenze erforderlich. Wegen der Zuweisung der Strassen zur Bauzone aufgrund der Einführung der Verkehrszone waren einige neue Waldfeststellungen erforderlich (vgl. Beilage 5). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf umliegende Grundstücke. Die Waldfeststellungsentscheide werden von der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) erlassen. Zu den Waldfeststellungen sind keine Einsprachen eingegangen.

In drei Gebieten fallen statische Waldgrenzen weg, da der Wald nicht mehr an eine Bauzone grenzt (vgl. Beilage 17). Diese werden nicht beschlossen oder vom Regierungsrat genehmigt, die Pläne dienen der Orientierung.

6.5 Gefahrenkarten

Die Gemeinden sind laut § 146 PBG dazu verpflichtet, die kantonalen Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung umzusetzen. Sie stellen ein wichtiges Element des integralen Risikomanagements bei Naturgefahren dar. Die Inhalte und Aussagen der Gefahrenkarten sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen und können dementsprechend zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen führen. Bei

der Umsetzung konnte zwischen zwei Modellen gewählt werden. Dem Gefahrenzonenmodell, bei welchem rechtsverbindliche Gefahrenzonen ausgedehnt werden, steht das Gefahrenhinweismodell gegenüber, welches die Gefahrengebiete im Zonenplan nur orientierend als Hinweis darstellt. Für die Umsetzung im Rahmen der BZO-Zusammenführung wurde das Gefahrenhinweismodell gewählt. Für das Hinweismodell spricht vor allem die Möglichkeit der flexibleren Anpassung, weil die Gefahrenkarten laufend aktualisiert werden können, ohne dass bei Änderungen ein Zonenplanverfahren notwendig ist. Die bisherigen, teilweise sehr ausführlichen und präzisen Formulierungen in den beiden BZR wurden verallgemeinert und gekürzt, was die Lesbarkeit und Verständlichkeit verbessert. Im Stadtteil Littau wurde im Jahr 2008 ein Gefahrenzonenplan rechtskräftig, welcher mit der vorliegenden Revision aufgehoben wird. Im Stadtteil Luzern wurden bei der letzten Ortsplanungsrevision lediglich orientierende Gefahrenbereiche in den Zonenplan übernommen. Aus Gründen der Lesbarkeit des Zonenplans wird auf die orientierende Schraffur im Zonenplan als Hinweis auf die Naturgefahren verzichtet. Es besteht eine separate Gefahrenkarte, in der die Gefahrengebiete erkennbar sind.

6.6 Aufhebung Gestaltungspläne und neue in Erarbeitung

Die Bearbeitung von Baugesuchen und somit indirekt die bauliche Entwicklung der Stadt Luzern wird durch den Fortbestand altrechtlicher Planungsinstrumente erschwert. Folgende Probleme mit bestehenden, teilweise bereits sehr alten Sondernutzungsplänen treten auf:

- Ungenaue Geltungsbereiche (vor allem bei älteren Gestaltungsplänen und infolge von Änderungen)
- Unvollständige Auflistung von rechtskräftigen Gestaltungsplänen im BZR Littau vom 29. Oktober 2008
- Fehlende Unterlagen (teils Pläne, Beschlüsse oder Bestimmungen)
- Unvollständige Unterzeichnung von rechtsverbindlichen Unterlagen
- Fehlerhafte oder fehlende Einträge im Grundbuch
- Inhaltliche Widersprüche zu den Planungsabsichten der Stadt Luzern
- Teilweise nicht RPG-konform, da älter als 20 Jahre
- Widersprüche zu aktuellen und zukünftigen BZO-Bestimmungen (frühere Änderungen PBG/PBV, neuer Wechsel zu IVHB)

Seit dem 1. Januar 2014 ist es den Gemeinden des Kantons Luzern möglich, Gestaltungspläne im Zusammenhang mit dem Ortsplanungsverfahren aufzuheben (§ 22 Abs. 3 [PBG](#)). Dies betrifft den Stadtteil Littau, aber auch den Stadtteil Luzern. Auch wenn im Stadtteil Luzern keine Gesamtrevision stattfindet, ist es dennoch notwendig, diese Gestaltungspläne zu überprüfen. Denn mit der Zusammenführung der BZO wird die IVHB für die Stadt Luzern definitiv eingeführt, und die Übergangsbestimmungen gemäss PBG werden entfallen. Dies hat zur Folge, dass eine Mehrheit der heute rechtskräftigen Gestaltungspläne ab dem Zeitpunkt der Genehmigung der neuen BZO nicht mehr anwendbar sein wird. Damit dort kein faktisches Bauverbot entsteht, müssen die Inhalte gemäss neuer IVHB angepasst werden, was Auswirkungen insbesondere auf die Bauziffern und Boni hat. Besonderes Augenmerk ist auf die rund 14 neueren Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern zu legen, welche noch in Erarbeitung, noch nicht rechtskräftig oder noch nicht umgesetzt sind.

Die Aufhebung eines Gestaltungsplans im Einzelverfahren durch Private erfordert den Nachweis der Notwendigkeit auf Basis einer Interessenabwägung. Dabei sind die Inhalte des Gestaltungsplans zu prüfen und die Geltungsdauer zu beachten. Das Ausmass dieser Änderung gilt es zu dokumentieren und zu begründen. Die zusammengefasste Aufhebung mit einer gleichzeitigen Revision der BZO ermöglicht bei Bedarf Anpassungen der Zonenbestimmungen oder eine Umteilung zu einer anderen Ordnungsnummer. Die Aufhebung sämtlicher nicht mehr anwendbarer Gestaltungspläne im Rahmen der BZO-Revision ist daher zielführend. Bei der Überprüfung wurde folgendem Grundsatz Rechnung getragen: Je neuer ein Gestaltungsplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung bzw. -aufhebung sprechen.

Umsetzung im Stadtteil Littau

Es wurden alle Gestaltungspläne im Stadtteil Littau geprüft. Mithilfe eines standardisierten Bewertungsverfahrens wurde das öffentliche Interesse an einer Aufhebung des jeweiligen Gestaltungsplans beurteilt. Gestützt auf das kantonale Infoblatt³ «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen» und die Resultate der Bemessung des öffentlichen Interesses wurde geprüft, welche Gestaltungspläne sich für eine Aufhebung eignen. Als Resultat wurde jedem Gestaltungsplan eine der folgenden Massnahmen (nachfolgend als Fälle bezeichnet) zugeordnet, mit Angabe der entsprechend betroffenen Anzahl Gestaltungspläne (GP):

- Fall 0: Beibehaltung (3 GP)
- Fall 1: Ersatzlose Aufhebung (Überführung in Grundnutzung, 25 GP)
- Fall 2: Aufhebung und Erlass einer entsprechenden Spezialzone (Ruopigen, 1 GP)
- Fall 3: Aufhebung, Anpassung Grundnutzung mit Gestaltungsplanpflicht (Fanghöfli, 1 GP)

Insgesamt werden im Stadtteil Littau mit der vorliegenden Revision 27 Gestaltungspläne aufgehoben. Wo erforderlich, werden wichtige Inhalte wie Freihalte- und Grünbereiche übergeführt und im Zonenplan direkt ausgeschieden. Drei Gestaltungspläne werden belassen, da diese noch aktuell sind, in keinem Widerspruch zu den Planungsabsichten der Stadt Luzern stehen und mit dem neuen Zonenplan kompatibel sind.

Umsetzung im Stadtteil Luzern

Analog dem Vorgehen bei den Gestaltungsplänen im Stadtteil Littau wurden alle Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern geprüft. Die Anpassung erfolgt über verschiedene Massnahmen gemäss unten aufgeführten Fällen. Im Grundsatz gilt: Wo Gestaltungspläne bereits vollständig umgesetzt sind und keine Abweichungen zur Grundnutzung (Zonenplan) bestehen, werden Gestaltungspläne, wenn immer möglich, aufgehoben.

- Fall A: Beibehaltung (19 GP)
- Fall B: Ersatzlose Aufhebung (44 GP)
- Fall C: Aufhebung und Erlass einer Strukturerhaltung (3 GP)
- Fall D: Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung (4 GP)
- Fall E: Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht (3 GP)

Im Stadtteil Luzern bleiben 19 rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen, und es werden 44 Gestaltungspläne ersatzlos aufgehoben.

Drei Gestaltungspläne werden aufgehoben, und die bestehende Zonen- und Dichtebestimmung gemäss Anhang 1 BZR wird mit der Auflage «Bebauungsstruktur erhalten» ergänzt. Damit kann die bauliche Struktur und Wohnqualität gesichert werden, und es wird ein minimaler Spielraum für Sanierungen ermöglicht. Betroffen von diesem Fall sind die Gestaltungspläne Büttenen III, Oberseeburg und Bodenhof-Terrasse Ost.

Vier Gestaltungspläne können aufgehoben werden, indem die Grundnutzung angepasst wird, d. h., diese Gebiete werden einer neuen Zonen- und Dichtebestimmung gemäss Anhang 1 BZR zugeteilt. Es betrifft dies die Gestaltungspläne Moosmatt, Oberlöchli IV, Güterareal SBB und Weyrstrasse.

Weiter werden drei Gestaltungspläne aufgehoben und die betroffenen Areale aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage im Stadtgefüge von Luzern mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht versehen. Demnach muss für grössere bauliche Anpassungen und Erweiterungen zuerst ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden. Es betrifft folgende Gebiete: Schädritthalde II, Lindenfeld III und Gütschhöhe.

³ Infoblatt «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen» vom 5. Juli 2017, BUWD, Kanton Luzern.

Umsetzung neuere Gestaltungspläne

Neuere Gestaltungspläne, welche entweder in Erarbeitung, noch nicht rechtskräftig oder aber rechtskräftig, jedoch noch nicht umgesetzt sind, wurden speziell untersucht. Die erarbeiteten Richtprojekte sollen trotz Systemwechsel und neuen Bestimmungen nach IVHB weiterhin realisiert werden können. Die Dichtemasse wie ÜZ und GH wurden daher so festgelegt, dass zusammen mit den zulässigen Abweichungen (Gestaltungsplanboni) die Bauvolumen des gültigen Gestaltungsplans bzw. des Richtprojekts erreicht werden. Rund 18 Gestaltungsplangebiete wurden untersucht und wo nötig im Anhang des BZR der Erhalt der bisherigen Gebäudemasse postuliert. Einzelne wenige Gestaltungspläne können trotzdem aufgehoben und nach den Regelbestimmungen des BZR umgesetzt werden. Rund zehn Gestaltungsplangebiete werden mit entsprechenden Dichtemassen im Anhang 1 festgelegt, mit weiteren Bestimmungen definiert und in einer erläuternden Fussnote umschrieben.

6.7 Stadtteil Littau

6.7.1 Zonenanpassung

Die Umstellung im Stadtteil Littau von der heute geltenden AZ und Geschosszahl auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und GH, konnte nicht mathematisch berechnet und entsprechend übergeführt werden. Für die Festlegung der neuen Werte wird neben den heute geltenden Nutzungsmassen auch den Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies gemäss Raumentwicklungskonzept sinnvoll ist. Grundsätzlich soll im Sinne der Verdichtung nach innen zumindest dasjenige Nutzungsmass, welches heute zulässig ist, auch zukünftig realisiert werden können.

Für die Erarbeitung wurden sämtliche Parzellen erfasst und zu sogenannten «Zonenblöcken» zusammengefasst. Ein Zonenblock umfasst Parzellen, welche gleiche geltende Zonenbestimmungen haben, eine bauliche Einheit bilden und durch sinnvolle Begrenzungen wie beispielsweise Strassen und Wege definiert werden können. Als Orientierung für die Anpassung der einzelnen Zonenblöcke gilt das jeweilige Fassungsvermögen bzw. die Grundmasse der Bauzonen.⁴ Zusätzlich berücksichtigt wurde der gebaute Bestand. Mithilfe einer tabellarischen Erfassung der Kennwerte zu jeder Parzelle wurden die ÜZ und die GH pro Zonenblock festgelegt. Dabei fanden folgende Grundsätze und Besonderheiten Anwendung:

- Die Zonentypen Zentrumszone und Dorfzone werden grundsätzlich ersatzlos durch die Wohn- und Arbeitszone, wie sie bereits im Stadtteil Luzern vorkommt, ersetzt bzw. in spezifische Zentrumszonen entsprechend den Bebauungsplänen übergeführt. Der Perimeter des Bebauungsplans Reussbühl Ost erhält die Zentrumszone Reussbühl Ost, der Perimeter des Bebauungsplans Reussbühl West die Zentrumszone Reussbühl West und der Perimeter des Bebauungsplans Lindenstrasse die Zentrumszone Rüsstal.
- Das Gebiet Ruopigen wird mit einer Erhaltungszone Ruopigen überlagert. Damit kann die städtebauliche Struktur langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird damit die Aufhebung der entsprechenden Gestaltungspläne älteren Datums unter Berücksichtigung von Qualitätsanforderungen für künftige Veränderungen möglich.
- Das Mass der Grundnutzung im Perimeter von Gestaltungsplänen, welche aufgehoben werden, ist entsprechend den Gestaltungsplanboni zu erhöhen. Damit werden Neubauten im Rahmen des Bestandes ermöglicht. Ausser es sei, dass dies explizit nicht gewünscht ist und nur die Bestandesgarantie gelten soll.
- Die zonenrelevanten Inhalte des Bebauungsplans Littau West werden in den Zonenplan übernommen. Dies bedeutet eine Rück- und Aufzonung der heute zweigeschossigen Wohnzone, eine Umzonung des «Übrigen Gebiets» und die Schaffung einer Grünzone.
- Die Zonen für öffentliche Zwecke und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen im Stadtteil Littau wurden überprüft und in das System der Zweckbestimmungen in Anhang 2 und Anhang 3 des BZR Luzern übergeführt.

⁴ Vgl. Art. 6 Grundmasse Bauzonen, Seite 6, BZR der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008.

- Die Grünzonen wurden auf ihren Zweck hin überprüft und in das System mit den Zweckbestimmungen des Stadtteils Luzern übergeführt. Die Zweckbestimmungen sind in Anhang 4 BZR aufgeführt.

Bei der Festlegung des Nutzungsmasses zeigte sich, dass die Grösse der ÜZ nur theoretisch aus der AZ in Bezug auf die Geschoszahl hergeleitet werden kann. Die besonderen Gegebenheiten wie beispielsweise Hanglage, aus dem Terrain herausragende Untergeschosse oder heute nicht zur AZ zählende Nebenbauten wie oberirdische Garagen verkomplizieren die Umrechnung. Diesen Umständen wurde in der Gesamtstadt mit der Einführung der ÜZ für Kleinbauten und dem Umfang der GH begegnet. Zudem wurde nach dem Grundsatz der Verdichtung nach innen die ÜZ im Stadtteil Littau grundsätzlich aufgerundet.

6.7.2 Aufzonungen

Im Rahmen der Zonenanpassung wurde in laut Raumentwicklungskonzept (REK) zu verdichtenden Gebieten geprüft, wo zukünftig tatsächlich eine höhere Bebauungsdichte möglich sein soll. In der Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau» im Anhang 3 sind die wichtigsten Aufzonungen dargestellt.

Die wichtigsten Gebiete sind nachfolgend aufgelistet und kurz beschrieben (in Klammer die Bezeichnung auf der Plandarstellung):

- **Schrotmättli (A1)**: Unternutztes Gewerbegebiet in der Wohn- und Arbeitszone, welches gemäss REK mit Kleingewerbe und wertschöpfungsintensiven Nutzungen verdichtet werden soll. Verdichtung mit einer höheren Geschoszahl von 5 statt 4 und einer ÜZ von 0,3 statt 0,2 (Umrechnung von der geltenden AZ auf eine theoretische ÜZ). Mit der Auflage einer Arbeitsnutzung im Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von mind. 5 m wird auf der baulichen Ebene die Nutzungsflexibilität für verschiedene Gewerbenutzungen gesichert.
- **Wohnzone zwischen Bennenegg und Löwengrube entlang der Renggstrasse (A2)**: Trennung mit dahinterliegenden Grundstücken und Verdichtung zur Strasse hin (Vorgabe REK 2018). Aufzonung von 3 auf 5 Geschosse. Damit liegt das Höhenmass im Bereich der zulässigen GH der gegenüberliegenden Wohn- und Arbeitszone. Es handelt sich nur um eine theoretische Aufzonung, da die neue Zonenbestimmung dem baulichen Bestand entspricht.
- **Jodersmatt (A3)**: Aufgrund des hohen Erneuerungspotenzials und der Unternutzung (vgl. Aussagen REK) wird die Wohnzone von 2 auf 3 Geschosse aufgezont. Damit soll auch eine bessere Eingliederung in die direkte Umgebung (3 bis 4 Geschosse) erreicht werden.
- **Wohn- und Arbeitszone entlang der Thorenbergstrasse West (A4)**: Die Parzellen sind teilweise unbebaut und grundsätzlich unternutzt. Mit einer Mischnutzung entlang der Strasse und rückseitigem Wohnen soll das Gebiet entwickelt werden (Vorgabe REK 2018). Die Aufzonung um ein Geschoss von 4 auf 5 Geschosse erlaubt eine höhere Dichte. Zur Qualitätssicherung wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgegeben.
- **Wohn- und Arbeitszone entlang der Thorenbergstrasse Ost (A5)**: Die Parzellen sind teilweise unbebaut und grundsätzlich unternutzt. Mit einer Mischnutzung entlang der Strasse und rückseitigem Wohnen soll das Gebiet entwickelt werden (Vorgabe REK 2018). Die Aufzonung um ein Geschoss von 4 auf 5 Geschosse erlaubt eine höhere Dichte. Der Abschnitt kann als eigentlicher «Stadteingang» bezeichnet werden mit einem grossen Potenzial für eine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung. Zur Qualitätssicherung und aufgrund des sehr heterogenen Bestandes wird eine Bebauungsplanpflicht über den ganzen Perimeter beidseitig der Strasse festgelegt.
- **Blattimoos (A6)**: Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, und eine massvolle Verdichtung der Wohnzone soll möglich sein (Vorgabe REK 2018). Mit einer Erhöhung um ein Geschoss (gegenüber der heutigen Grundnutzung mit Gestaltungsplan) ist eine Verdichtung möglich. Mit einer leichten Verringerung der gebauten ÜZ können bei einer Neuüberbauung die Freiflächen besser gesichert werden.
- **Grenzhof (A7)**: Mit einer deutlichen Aufzonung der Wohnzone von heute 4 auf 7 Geschosse erfolgt eine Anpassung an die angrenzende Zonierung des Stadtteils Luzern und an den effektiven baulichen Bestand. Es handelt sich also nur um eine theoretische Aufzonung.
- **Stollberg (A8)**: Mit der Aufzonung der Eckparzelle 608 um ein Geschoss kann die Bestimmung der Wohnzone an die tatsächlich gebaute Situation angepasst werden.

- **Staffeln** (A9): Die Wohntürme am Waldrand mit einer Höhe von über 40 m sind teilweise saniert. Infolge der Aufhebung des Gestaltungsplans wird der Bestand der Nutzfläche mit einer zulässigen GH von 30 m gesichert. Die 30 m erlauben zusammen mit einer ÜZ von 0,15 einen Ersatzbau mit ungefähr gleicher Nutzfläche.
- **Reussbühl** (A10): Die heute geltende dreigeschossige Wohnzone steht im Widerspruch zu den bestehenden Gebäuden, welche teilweise sogar im kommunalen Bauinventar aufgelistet sind. Mit der Erhöhung der GH um ein Geschoss wird der Bestand gesichert.
- **Reussbühl, Obermättlistrasse/Helgengüetlistrasse** (A11): Die Bauten entlang der Obermättlistrasse weisen heute gegenüber der zweiten Baureihe bereits eine höhere Geschosshöhe aus, obwohl die Zonenbestimmungen identisch sind. Dies ist aus städtebaulicher Sicht als Definition des Strassenraums gegenüber der monumentalen Kirche sinnvoll und soll sich auch in der Zonenbestimmung widerspiegeln. Die heute dreigeschossige Wohnzone wird dementsprechend in der ersten Bautiefe um ein Geschoss auf 4 Geschosse bzw. 17 m GH erhöht. Eine ähnliche Baustruktur weisen auch die Häuserzeilen entlang der Helgengüetlistrasse im Abschnitt Hauptstrasse bis Sandeggstrasse aus. Auch diese Wohnzone ist im Sinne einer städtebaulichen Einheit auf 17 m GH zu erhöhen.
- **Reussbühl, Täschmattstrasse** (A12): Die Wohn- und Arbeitszone entlang der Täschmattstrasse liegt gegenüber dem Bebauungsplangebiet Reussbühl West. Mit der Erhöhung der Geschosshöhe von 4 auf 5 Geschosse bzw. einer zulässigen GH von 20/21 m kann auf die zukünftig dichtere Bebauung, welche gegenüberliegend mit dem Bebauungsplan Reussbühl West (in Erarbeitung) realisiert werden kann, reagiert werden. Einzelne Bauten weisen bereits heute diese GH auf. Im Falle eines Neubaus besteht die Vorgabe, das Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu bauen und in diesem eine Arbeitsnutzung zu realisieren.
- **Staffelntäli** (A13): Die heutige Wohnzone wird auf der Basis einer Bebauungsstudie aufgezont (vgl. Beilage 10). Die Aufzonung bedingt eine Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke und eine grössere Umzonung zugunsten der Grünzone (vgl. Kap. 6.7.3, Umzonung U22). Der Wohnanteil soll zu 100 Prozent als gemeinnütziger Wohnraum erstellt werden.

6.7.3 Umzonungen

Mit der Gesamtrevision ist neben der Festlegung des Nutzungsmasses auch die Nutzungsart zu prüfen. Dabei können aktuelle Überlegungen des Raumentwicklungskonzepts und geplante Arealüberbauungen miteinbezogen und mit einer Umzonung berücksichtigt werden. Auch kleinere Bauvorhaben wurden, auf Basis eines Antrages der Grundeigentümerschaft, auf eine mögliche Zonenanpassung geprüft.

In der Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau» im Anhang 3 sind neben den Aufzonungen auch die Perimeter der wichtigsten Umzonungen dargestellt. Es sind dies:

- **Perimeter Gestaltungspläne** (U4, U5, U11, U16, U19): Im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne werden diverse neue Grünzonen festgelegt. Mit diesen werden die bestehenden Freiflächen gesichert.
- **Jodersmatt** (U1): Korrektur der Zonenabgrenzung zwischen Dorfzone (Wohn- und Arbeitszone) und Wohnzone. Ein Teil der Wohn- und Arbeitszone wird entsprechend der vorhandenen Bebauung in die Wohnzone umgezont.
- **Bennenegg** (U2): Korrektur der Zonenabgrenzung zwischen Dorfzone (Wohn- und Arbeitszone) und Wohnzone. Ein Teil der Wohnzone wird entsprechend der Strassenbegrenzungen, der Parzellenstruktur und der vorhandenen Bebauung in die Wohn- und Arbeitszone umgezont.
- **Obermatt** (U3): Erweiterung der Grünzone um rund 1'300 m² zulasten der Bauzone. Der Baubereich liegt in Hanglage, womit die Erstellung eines Baukörpers sehr schwierig ist. Dies entspricht den Überlegungen des Bebauungsplans Littau West, der im Jahr 2021 öffentlich aufgelegt wird.
- **Grünauring** (U6): Umzonung von der Wohnzone in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Nutzung als Spielplatz.
- **Bahnhof** (U7): Umzonung von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone. Die Umgestaltung des Bahnhofs Littau, der geplante Bushub, die Verlegung der Cheerstasse und die neuen Wohnsiedlungen bieten die Chance, im Bereich der heutigen Arbeitszone ein Quartierzentrum neu zu entwickeln. Der Bedarf an Nahversorgungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Treffpunkten im Quartier ist gegeben.

- **Mattstrasse** (U8): Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone in die Wohnzone, da in der zweiten Bautiefe eine Weiterführung der Wohn- und Arbeitszone nicht zweckmässig ist. Es ist schwierig, in der zweiten Bautiefe Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Dementsprechend werden die bestehenden Bauten bereits heute zu 100 Prozent als Wohnflächen genutzt.
- **Grenzhof** (U9): Im Gebiet Grenzhof (vgl. Beilage 6) sollen eine qualitätsvolle Bebauung ermöglicht und gleichzeitig vorhandene Freiraumqualitäten erhalten bleiben. Hierzu soll die heutige Zone für öffentliche Zwecke mit dem Schulhaus Grenzhof teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Flächen zum Wohnen werden an eine oder mehrere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im Baurecht abgegeben werden. Das bestehende Fussballfeld wird weiter als solches genutzt. Die Schule wird zukünftig nur zu Teilen (bspw. Turnhalle) benötigt. In der neuen Grünzone unterhalb des Waldes soll eine Parkanlage realisiert werden. Diese funktioniert als Bindeglied zwischen dem Gütschwald und den neuen Bauten und schliesst auch den bestehenden und zu sanierenden «Chrampfer-Spielplatz» am östlichen Ende des Perimeters mit ein. Die Parkanlage soll den künftigen Bewohnenden wie auch der bestehenden Quartierbevölkerung als öffentliche Naherholungsfläche dienen und gleichzeitig die Biodiversität fördern.
- **Längweiher/Udelboden** (U10): Das Gebiet Längweiher/Udelboden stellt ein wichtiges Entwicklungsgebiet dar. Diese grosse Baulücke im Siedlungsgebiet soll entsprechend einer städtebaulichen Entwicklungsstudie (vgl. Beilage 8) geschlossen und eine Verbindung zwischen den Quartieren Matt und Udelboden geschaffen werden. Der Landschaftsraum mit seinen Qualitäten wird planungsrechtlich mit einer Naturschutzzone (Streifen entlang der Weiherlandschaft) und einer Grünzone gesichert. Die drei Baufelder auf den städtischen Grundstücken werden je eine eigenständige Wohnzone. Die erste Bautiefe auf der Nordseite der Luzernerstrasse wird einer Wohnzone mit ES III (östlicher Teil) bzw. längerfristig einer Wohn- und Arbeitszone mit ES III (westlicher Teil) zugewiesen (ES = Lärmempfindlichkeitsstufe).
- **Stollberggrain** (U12): Umzonung der Zentrumszone (Wohn- und Arbeitszone) in die Grünzone. Es handelt sich um den Verbindungsweg zum Stollberggrain. Das Grundstück ist stark bestockt, in Hanglage und für eine Überbauung nicht geeignet.
- **Kath. Kirche Reussbühl** (U13): Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone. Damit kann der bereits heute grüne Hang entlang des Kirchhügels langfristig gesichert werden.
- **Obermättli** (U14): Umzonung von der Wohnzone in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Nutzung als Spielplatz.
- **Ruopigenhöhe** (U15): Umzonung der Wohnzone in die Grünzone. Es handelt sich um die Fläche der ehemals geplanten Verbindungsstrasse Reussbühl–Littau Dorf. Damit wird die bestehende Grünzone ergänzt und die Freifläche gesichert. Es handelt sich um einen wichtigen ökologischen Vernetzungskorridor, und das Gebiet ist für die Naherholung sehr beliebt.
- **Roten** (U17): Korrektur der Zonenabgrenzung aufgrund der Hanglage, der Parzellenstruktur und der tatsächlichen Bebauung. Die Reduktion der Gebäudehöhe um umgerechnet zwei Geschosse entspricht den Gegebenheiten vor Ort. Eine dichtere Bebauung ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- **Rothenweidli** (U18): Umzonung der Wohnzone in Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung. Indem die Schrebergärten als Freiraum erhalten bleiben, wird die beschlossene Familiengartenstrategie (vgl. [B+A 32 vom 29. August 2012](#): «Städtische Familiengartenstrategie») umgesetzt.
- **Rotewald** (U19): Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Freifläche.
- **Reussbühl** (U20): Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Nutzung als Spielplatz.
- **Staldehyof** (U21): Umzonung der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone. Damit werden die Zonenbestimmungen den effektiven Verhältnissen angepasst, und das gebaute Wohnhaus liegt nun nicht mehr teilweise in der Arbeitszone.
- **Staffelintäli** (U22): Die Bebauungsstudie (vgl. Beilage 10) hat aufgezeigt, dass die Konzentration des Bauvolumens städtebaulich in Form eines höheren Hauses überzeugt. Entsprechend wird eine kleinere Fläche (zirka 350 m²) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone umgezont. Gleichzeitig wird eine Fläche von rund 1'400 m² von der Wohnzone in die Grünzone umgezont.
- **Ruopigen** (U23): Umzonung des Gebiets von der Zone für öffentliche Zwecke in die Arbeitszone. Im Gebäude der ehemaligen Gemeindeverwaltung Littau sind Arbeitsnutzungen angesiedelt, welche

sowohl öffentliche Zwecke (Polizei, Informatikdienste Kanton und Stadt Luzern, Kindergarten) wie auch private Zwecke erfüllen (u. a. Arztpraxis, Coiffeursaloon, Apotheke). Wie im Prüfauftrag im REK 2018 festgehalten, wurden Überlegungen zur Umzonung des Gebiets gemacht. Die Informatikdienste des Kantons werden an den Standort Seetalplatz umziehen. Das Gebäude soll in Zukunft auch weitere private Dienstleistungsbetriebe aufnehmen können.

- **Ruopigen/Zimmereggwald (U24):** Umzonung des Gebiets von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück, für welches langfristig kein Bedürfnis für eine Bebauung besteht.
- **Umzonung Grundstück (GS) 1215 / Ref. Kirchenzentrum Littau (U25):** Mit Schreiben vom 28. September 2020 hat der Kirchenvorstand der Reformierten Kirche Luzern einen Änderungsantrag zur teilweisen Umzonung des GS 1215, Grundbuch (GB) Littau, von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone beantragt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Gemeindezentrum (Saal) und ein Wohnhaus, welches als Pfarrhaus genutzt wird. Der Saal wird auch zukünftig von der Kirchgemeinde genutzt. Hingegen besteht kein Bedarf mehr an einem Pfarrhaus. Aufgrund der rückläufigen Mitgliederzahlen und der damit zusammenhängenden, notwendigen finanziellen Einsparungen soll das Pfarrhaus in eine normale Wohnnutzung übergeführt und allenfalls durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden. Aus raumplanerischer sowie zonenrechtlicher Sicht ist eine Teilumzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone sinnvoll. Die Wohnzone soll die gleiche Zonenbestimmung wie die angrenzende bestehende Wohnzone erhalten (Ordnungsnummer [ON] 113, ÜZ 0,15, GH Flachdach 11 m / GH Schrägdach 12 m).

6.7.4 Gestaltungsplan- und Bebauungsplanpflicht

Im Stadtteil Littau wird für folgende Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht definiert:

- Längweiher/Udelboden
- Fanghöfli
- Uechteren
- Renggstrasse/Löwengrube
- Vorderruopigen
- Staldenhof/Schachenhof

Eine Bebauungsplanpflicht wurde für folgende Gebiete definiert:

- Reussbühl Ost
- Reussbühl West
- Lindenstrasse
- Fluhmühle
- Littau West
- Thorenbergstrasse West

Das Gebiet «Thorenbergstrasse West» ist aufgrund der Aufzonung und der örtlichen Bedeutung neu als Bebauungsplanpflichtgebiet dazugekommen. Für die anderen Gebiete gemäss Auflistung gilt bereits heute die Bebauungsplanpflicht.

6.7.5 Baulinien

Auf Baulinien im Stadtteil Littau kann nach wie vor verzichtet werden. Das Strassennetz Littau wurde systematisch auf den Bedarf an Verkehrsflächen, die über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehen könnten, geprüft. Dabei zeigte sich, dass der bestehende Strassenausbau keinen über den Mindestabstand von 6 m bei Kantonsstrassen bzw. 5 m bei Gemeindestrassen hinausgehenden Ausbaubedarf notwendig macht. Auch im Zusammenhang mit der Aufhebung der Sondernutzungspläne zeigte sich, dass die Notwendigkeit von Baulinien nicht gegeben ist. Wo keine Baulinien definiert sind, gelten gegenüber Strassen die Strassenabstände nach Strassengesetz und gegenüber anderen Grundstücken die Grenzabstände gemäss PBG.

6.7.6 Deponiezonen

Im Stadtteil Littau bestehen mehrere Deponien. Die Art. 17 und 18 BZR regeln, welche Abfalltypen deponiert werden dürfen, die zulässigen Bauten und Anlagen sowie den Umgang mit den rekultivierten Deponiebereichen. In der Deponiezone 1 (Art. 17) dürfen nur Abfälle des Typs A und B, also Aushub- und Ausbruchmaterial und Inertstoffe deponiert werden. Das Material soll zu 80 Prozent aus dem Kanton Luzern stammen, damit die Abfallbeseitigung kantonsintern gelöst werden kann und die Transportwege kurz gehalten werden. Die Deponiezone 2 (Art. 18) ist eine Deponie für die angrenzende Stahlindustrie. Damit wird sichergestellt, dass die Rückstände aus der Stahlproduktion direkt vor Ort entsorgt werden können. Da für die sachgerechte Deponierung der Rückstände zusätzliches Material notwendig ist, dürfen zudem Inertstoffe abgelagert werden.

Die Bestimmungen über die Deponiezonen gemäss gültigem BZR Littau werden aufgrund des Musterreglements redaktionell angepasst, inhaltlich erfolgt keine wesentliche Änderung.

Da die Deponierung jeweils etappiert erfolgt, ist ein grosser Teil der Deponieflächen bereits abgeschlossen und rekultiviert. Die für die Deponie nicht mehr benötigten Flächen werden der Landwirtschaftszone, der Naturschutzzone oder dem Wald zugewiesen, sofern die Fläche vollständig rekultiviert ist und sämtliche Ersatz- und Ausgleichsflächen für diese Etappe realisiert und abgenommen werden konnten.

Bei der Deponie Spitzfluehof muss die Zufahrt zur Deponie in Malters bis voraussichtlich 2025 sichergestellt werden. Aus diesem Grund bleibt eine Fläche für die Zufahrt nach Malters in der Deponiezone, obwohl auf dem Gebiet der Stadt Luzern die Deponie abgeschlossen ist. Die Umzonung in die Landwirtschaftszone erfolgt in einem späteren Verfahren, sobald die Deponiezufahrt nicht mehr genutzt wird.

6.7.7 Naturschutzzone

Naturschutzzonen dienen dem Schutz von Bächen und ihren Ufern sowie von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen (§ 60 PBG). Gemeinden haben Schutzmassnahmen für Naturobjekte bzw. schutzwürdige Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten (z. B. Gewässer und ihre Ufer, Hecken, Feldgehölze und Waldränder, Magerwiesen und Trockenstandorte) nach Möglichkeit im Rahmen der Ortsplanung in Form von Schutzzonen im Zonenplan sowie Vorschriften im Bau- und Zonenreglement zu treffen (§ 12 NLG, § 60 PBG). In Art. 19 BZR Luzern ist geregelt, dass der Ist-Zustand von Naturschutzzonen mindestens erhalten bleiben muss und dazu die Schutz- und Pflegemassnahmen in Vereinbarungen festgelegt werden.

Im Stadtteil Littau waren in der BZO Littau 2008 zwei Naturschutzzonen auf städtischen Grundstücken im Längweiher und im Staffelntäli sowie zwei Naturschutzzonen auf privaten Grundstücken im Gebiet Schachen festgelegt, welche mit der vorliegenden BZO verändert werden.

Die Naturschutzzone Längweiher wird aufgrund der Resultate der im Jahr 2017 durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsstudie erweitert und ergänzt. Damit werden gestützt auf aktuelle naturschutzfachliche Erhebungen weitere wertvolle Lebensräume (z. B. Feucht- und Nasswiesen, Hecken, Bäche) geschützt. Ausserdem werden die aus der zukünftigen baulichen Entwicklung resultierenden ökologischen Ersatzmassnahmen berücksichtigt, indem die dafür notwendigen Flächen mittels einer Schutzzone gesichert werden.

Im Staffelntäli wird der Perimeter der Naturschutzzone angepasst, einerseits indem die bestehende Sport- und Freizeitanlage beim Schulhaus Staffeln ausgenommen wird, andererseits über eine Erweiterung der Zone nach Westen unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen wertvollen Ufergehölze und Wiesen. Die Anpassungen betreffen ausschliesslich das städtische Grundstück.

Zum Gebiet Schachen wurde im Regierungsratsentscheid zur BZO Littau 2008 festgehalten, dass die Einteilung des gesamten Gebiets Schachen in Zukunft in eine Naturschutzzone anzustreben sei. Die Gemeinde Littau hatte ursprünglich das gesamte Gebiet als Naturschutzzone vorgesehen, aufgrund von Einsprachen jedoch auf die Festlegung der Naturschutzzone bei den entsprechenden Grundstücken der Einsprechenden verzichtet. Dies führte zu den zwei zerstückelten, unter fachlichen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbaren Naturschutzzonen im Gebiet Schachen. Das Gebiet weist sehr wertvolle Ried- und Streuwiesen mit regionaler Bedeutung und einer grossen Zahl gefährdeter Pflanzen- und Tierarten auf und zählt zu den Schwerpunkt- bzw. Kerngebieten des Naturschutzes in der Stadt Luzern, vergleichbar mit dem Rotsee oder der Luzerner Allmend. Die bestehenden wertvollen Flächen werden im Rahmen der

BZO-Zusammenführung der Naturschutzzone zugeteilt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um denselben Perimeter, der ursprünglich durch die Gemeinde Littau als Naturschutzzone definiert wurde. Hinzu kommt eine Fläche im Eigentum des Kantons Luzern, die nach dem Abbruch der dort ehemals vorhandenen Militärbaracken in den Jahren 2014/2015 ökologisch aufgewertet wurde. Ergänzend zum raumplanerischen Schutz des Littauer Schachens über eine Naturschutzzone sollen über eine Fortführung der vorhandenen kantonalen Naturschutzverträge die hohe naturschutzfachliche Qualität des Gebiets erhalten und die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale optimal ausgeschöpft werden.

Ausgehend vom Hochwasserschutzprojekt Kleine Emme werden in der vorliegenden Revision zwei Flächen, die in den jeweiligen Umsetzungsetappen als ökologische Vorrangflächen ausgewiesen werden, über eine Naturschutzzone gesichert. Es handelt sich hierbei einerseits um die insbesondere als Amphibienlebensraum aufgewertete sogenannte «Reusszopfaue» beim Zusammenfluss zwischen Reuss und Kleiner Emme, andererseits um eine Fläche im Bereich des Littauerbodens in der Nähe der CKW-Wehranlage. Hier wird eine Gewässeraufweitung umgesetzt und eine Insel ausgestaltet. Die definitive Ausweisung im Zonenplan kann erst mit Abschluss der Realisierung erfolgen. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum des Kantons Luzern.

Bei verschiedenen Deponieprojekten (v. a. Neumatt, Neubüel, Hochrüti) ist die Sicherung ausgewählter ökologischer Ausgleichsflächen über die Ausscheidung als Naturschutzzone vorgesehen. Bei den Deponien Neubüel und Hochrüti wird dies in Abhängigkeit vom Deponierungsvorgang erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. Bei der Deponie Neumatt kann bereits ein Teil der bis anhin realisierten ökologischen Ausgleichsflächen am nördlichen Deponierand als Naturschutzzone ausgeschieden werden. Unmittelbar angrenzend wird auf dem gleichen städtischen Grundstück eine weitere Fläche, welche Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen des bereits abgeschlossenen Deponieprojekts Büel ist, ebenfalls der Naturschutzzone zugewiesen. Damit kann ein wichtiger ökologischer Vernetzungskorridor auf dem Littauerberg raumplanerisch langfristig gesichert werden.

6.7.8 Landschaftsschutz zonen und Naturobjekte

Gestützt auf die Erhebungen des Lebensrauminventars (LRI) von 1990 wurden die Inventare von regionaler und lokaler Bedeutung der geologisch-geomorphologischen Objekte erarbeitet. Diese Inventare sowie weitere objektspezifische Untersuchungen (z. B. Findlingskartierungen im Zimmeregge- und Rotenwald) bildeten die fachliche Grundlage für die Aufnahme der betreffenden Objekte in den Zonenplan als überlagerte Landschaftsschutzzone oder im Falle von kleinflächiger Ausdehnung als Naturobjekt (Geotop). Die betreffenden Schutzbestimmungen finden sich in Art. 35 Landschaftsschutzzone sowie in Art. 49 Naturobjekte BZR Luzern.

Das Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte umfasst sowohl grössere Landschaftsausschnitte und -räume (z. B. Rundhöckerlandschaft Schürmätteli/Littauerberg, Tobeleinschnitte am unteren Rand des Littauerbergs, Ränggbach-Delta) wie auch Einzelobjekte, teils natürlicher Entstehung (z. B. Findlinge), teils auch künstlicher Entstehung (z. B. aufgelassene Steinbrüche). Unter den insgesamt 16 inventarisierten geologisch-geomorphologischen Objekten befindet sich ein Objekt mit nationaler Bedeutung (Rängglochschlucht), weitere sieben Objekte weisen eine regionale Bedeutung auf, die übrigen besitzen eine lokale Bedeutung. Für die Aufnahme in den Zonenplan im Stadtteil Littau wurde der kantonale GIS-Datensatz der inventarisierten Objekte überprüft und teilweise angepasst. Anpassungen wurden dort vorgenommen, wo Objekte teilweise oder ganz beeinträchtigt oder zerstört waren (z. B. aufgelassener Steinbruch Neumatt, durch Deponien verfülltes Tobel im Wald nördlich Ruine Thorenberg, durch Überbauung stark veränderte Deltaschotter-Terrassenböschungen nördlich Rothenwald) und wo im kantonalen Datensatz offensichtlich eine fehlerhafte Abgrenzung bestand. Im Zimmereggewald wurde aufgrund der grossen Zahl und der nahezu flächigen Verteilungen von Findlingen (zirka 200) auf die Ausscheidung von einzelnen Schutzobjekten verzichtet, stattdessen wurde der Zimmereggewald mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Beim Rotbach erfolgte die Abgrenzung des Objekts anhand des ausgeschiedenen Gewässerraums.

Zu den im Zonenplan ausgeschiedenen Naturobjekten zählen insbesondere verschiedene Hecken und Feldgehölze, die mit Schwerpunkt in den Landwirtschaftsgebieten des Littauerbergs sowie innerhalb des

Siedlungsgebiets im Bereich grösserer Frei- und Grünräume (z. B. Udelboden, Längweiher, Zimmeregg, Bergweid, Rothenbad) liegen. Sie unterstehen der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989 (Heckenschutzverordnung; [SRL Nr. 717](#)) und sind geschützt. Im Stadtteil Littau wurden die bedeutendsten Hecken im Zonenplan eingetragen. Im Stadtteil Luzern sind die Eintragungen bislang lediglich orientierend, eine grundeigentümergebundene Umsetzung wird in einer späteren Revision erfolgen. Unabhängig von der Eintragung im Zonenplan sind bestehende Hecken im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf ihre Schutzwürdigkeit bzw. Lebensraumfunktion hin zu überprüfen. Bei einem Nachweis der Schutzwürdigkeit sind die Regelungen der Heckenschutzverordnung anzuwenden. Des Weiteren sind besondere Pflanzen- und Tiervorkommen wie beispielsweise verschiedene wichtige Amphibienlaichgewässer (z. B. Moos, Rothenwald) ebenfalls als Naturobjekte klassifiziert, sofern diese nicht bereits in einer kommunalen Naturschutzzone liegen. Ausserhalb von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen wachsende Einzelbäume sind im Zonenplan nicht als Naturobjekte gekennzeichnet. Sie sind mittels des Artikels zum Baumschutz ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt, und es besteht eine Ersatzpflicht.

6.7.9 Freihaltezone Wildtierkorridor

Bisher waren Wildtierkorridore mit Eintrag im kantonalen Richtplan behördenverbindlich. Die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) fordert neu eine grundeigentümergebundene Umsetzung der Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan und eine Bestimmung im BZR (Art. 39). Ziel ist es, die Durchgängigkeit für Wildtiere effektiver zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Dienststelle lawa hat die bis anhin im kantonalen Richtplan festgelegten Korridore überarbeitet. Die Freihaltezonen für die Wildtierkorridore werden im Zonenplan als Überlagerung dargestellt. Auf Stadtgebiet gibt es drei Freihaltezonen Wildtierkorridor. Die Freihaltezone bei der Deponie Hochrüti (Kantonsstrassenprojekt) wurde in Absprache mit den Dienststellen lawa sowie Verkehr und Infrastruktur (vif) gegenüber dem Datensatz des Kantons leicht angepasst. Die Anpassungen beinhalten eine Ausweitung auf die zukünftige Naturschutzzone und eine Reduktion um zirka 3 m im Bereich der Kantonsstrasse. Bei den Freihaltezonen Stächerain und Silberlingen im Bereich des Littauerbergs wurden die kantonalen Grundlagen unverändert übernommen. Der Artikel im BZR wurde gegenüber dem Musterartikel des Kantons formal und sprachlich angepasst, entspricht diesem jedoch inhaltlich. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Freihaltezone ist gewährleistet. Allfällige neue Zäune müssen wildtierdurchlässig sein. Neue Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie Fusswege sind zulässig, solange sie den Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigen.

6.7.10 Friedhofschutzzone

Die Friedhofschutzzone (Art. 33 BZR) bezweckt den Schutz der Anlage als aktiv genutzter Friedhof unter Bewahrung der gärtnerischen Struktur, des ökologischen Werts, der erhaltenswerten Bauten und der Grabmalkunst. Mit der BZO-Zusammenführung werden im Stadtteil Littau die Friedhöfe Reussbühl und Littau der Friedhofschutzzone zugeteilt. Die Flächen umfassen neben städtischen Flächen auch Flächen der Kirchgemeinden Reussbühl (Pfarrkirche St. Philipp Neri, Plattengräber, Friedhofsmauer) und Littau (Kirche St. Theodul). Bei der Abgrenzung des Perimeters wurde darauf geachtet, dass der Friedhof mit der Kirche als Gesamtstruktur der Friedhofschutzzone zugeteilt wird, damit diese im Falle einer Veränderung gesamthaft betrachtet wird. Beide Friedhöfe verfügen über historisch wertvolle Grabmalkunst und ein Grabmalinventar. Da die Kirchen im kantonalen Bauinventar bereits als schützenswert eingetragen sind, bedeutet die Friedhofschutzzone in Bezug auf den Gebäudeerhalt keine zusätzliche Verschärfung. Der Friedhof Staffeln wurde aufgrund des geringeren denkmalpflegerischen Werts nicht als Friedhofschutzzone bezeichnet, ein Grabmalinventar besteht jedoch ebenfalls.

Im Stadtteil Luzern ist der Friedhof Friedental seit der BZO-Revision 2013 in der Friedhofschutzzone. Der zweite städtische Friedhof im Stadtteil Luzern, derjenige der Hofkirche, ist Bestandteil der Ortsbildschutzzone A, welche eine stärkere Schutzwirkung hat als die Friedhofschutzzone, weshalb diese nicht der Friedhofschutzzone zugeteilt wurde.

6.8 Stadtteil Luzern

Im Stadtteil Luzern musste aufgrund übergeordneter Vorgaben die Geschossregelung auf eine Gesamthöhenregelung angepasst werden. Ziel ist, dass die heutigen Dichten erhalten bleiben. Eine Anpassung der ÜZ wurde nur vorgenommen, wenn sie aufgrund der Aufhebung der Gestaltungspläne notwendig war oder bei Arealentwicklungen, an welchen ein hohes öffentliches Interesse besteht. Die mit den Gestaltungsplänen verbundenen Änderungen sind in einem separaten Dokument (vgl. Beilage 15) sowie in Kapitel 6.6 beschrieben. Die Änderungen betreffend die Areale Urnerhof und Sagenmatt sind nachfolgend erläutert.

Für gewisse Grünzonen wurde neu der Zweck «Biodiversitätsförderung: Förderung naturnaher Lebensräume, extensive Bewirtschaftung und Nutzung» eingeführt. Die ehemals in Art. 13 BZR Luzern 2013 geregelten Vorgaben zur Wettsteinparkzone wurden in den Anhang 1 des neuen BZR verschoben, was nachfolgend ebenfalls erläutert wird.

6.8.1 Zonenanpassung

Generell wurde die bisherige ÜZ beibehalten. Da die Klein- und Anbauten neu laut Definition der IVHB auch der ÜZ angerechnet werden, wurde zusätzlich eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten von 0,05 definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wurde nachfolgender Systematik in die GH umgerechnet:

Umrechnung Geschosszahl in Geschosshöhe (GH)

2-geschossige Wohnzone = $2 \times 3 \text{ m}$ (Geschosse) + 3 m (Dachgeschoss) + 2 m (Erdgeschoss im Terrain) = **11 m (Flachdach)** bzw. **12 m (Schrägdach)**

3-geschossige Wohnzone = $3 \times 3 \text{ m}$ + 3 m + 2 m = **14 m** bzw. **15 m**

4-geschossige Wohnzone = $4 \times 3 \text{ m}$ + 3 m + 2 m = **17 m** bzw. **18 m**

5-geschossige Wohnzone = $5 \times 3 \text{ m}$ + 3 m + 2 m = **20 m** bzw. **21 m**

6-geschossige Wohnzone = $6 \times 3 \text{ m}$ + 3 m + 2 m = **23 m** bzw. **24 m**

Zusätzlich kann bei Grundstücken in Hanglagen 1 m abgegraben werden.

6.8.2 Areal Urnerhof

Im Rahmen der Teilrevision der BZO Stadtteil Luzern im Jahr 2017 wurde das Änderungsanliegen bereits zu einer ersten und zweiten Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des Projekts «Spange Nord» und möglichen alternativen Linienführungen, welche das Areal Urnerhof tangiert hätten, wurde eine abschliessende Vorprüfung durch den Kanton zurückgestellt. Das Projekt «Spange Nord» wurde im Jahr 2021 definitiv ad acta gelegt, daher kann die Umzonung nun erfolgen. Basis für die Umzonung ist eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014. Diese zeigt auf, dass eine qualitätsvolle Verdichtung zweckmässig ist. Die Wohnnutzungen auf dem Areal sollen zu 100 Prozent durch eine gemeinnützige Trägerschaft umgesetzt werden.

6.8.3 Areal Sagenmatt

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) beabsichtigt ihr Grundstück an der Sagenmattstrasse (Parzelle 3368) in Luzern zu entwickeln. Da es sich um ein bereits länger bekanntes Vorhaben für 100 Prozent gemeinnützigen Wohnungsbau und damit um ein Projekt von hohem öffentlichem Interesse handelt, wurde die Umzonung in den Prozess der Zusammenführung der BZO integriert. Die abl hat mit einer Machbarkeitsstudie von 2019 (vgl. Beilage 9) das Entwicklungspotenzial aufgezeigt und damit die notwendigen Grundlagen für eine Anpassung der BZO geschaffen. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, wie unter den anspruchsvollen Bedingungen des Ortes eine qualitätsvolle Wohnnutzung realisiert werden kann. Dabei zeigte sich, dass der Ort als Hochhausstandort geeignet ist. Die Höhe des bestehenden Hochhauses soll dabei künftig nicht überragt werden, sodass die maximale Gebäudehöhe des Neubaus auf die Höhe des bestehenden Hochhauses mit festgelegten Höhenkoten beschränkt wird. Die geltende ÜZ von 0,6 kann auf 0,45 reduziert werden. Sie gilt für eine GH bis 21 m. Für eine GH über 21 m gilt eine ÜZ von 0,3. Diese Differenzierung erlaubt die Konzeption eines Hochhaussockels.

6.8.4 Areal Reussinsel

Die vorgesehene Umzonung der Reussinsel (vgl. Beilage 7) ist Teil einer langjährigen Aufwertungsstrategie des Quartiers Basel- und Bernstrasse. An diesem Ort treffen diverse wichtige öffentliche Interessen aufeinander. Am südlichen Ende des St.-Karli-Brückenkopfs befinden sich das Dammgärtli und die Baugenossenschaft Reussinsel mit insgesamt zwölf Wohnungseinheiten. Beide Grundstücke gehören der Stadt Luzern. Der südliche St.-Karli-Brückenkopf ist ein wichtiger Knotenpunkt für die Fuss- und Veloverkehrsverbindungen.

Gestützt auf die Ergebnisse aus einem umfangreichen Planungsprozess sowie auf eine eingehende Interessenabwägung soll auf den städtischen Grundstücken beim südlichen St.-Karli-Brückenkopf ein grosser zusammenhängender Freiraum geschaffen werden, bestehend aus zwei sich ergänzenden Bereichen. Auf der einen Seite soll der Reusspark auf der Reussinsel als grosszügiger und vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem öffentlichen Charakter entstehen. Auf der anderen Seite stellt das bestehende Dammgärtli mit seiner Eiche einen verwünschten und schattigen Quartiergarten mit einem Kinderspielplatz dar. Ein Punktbau mit rund 15 gemeinnützigen Wohnungen soll das Dammgärtli ergänzen, wobei die heutigen zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel mit der gleichen Anzahl Wohnungen kompensiert werden können. Zur Realisierung dieses Vorhabens werden in einem ersten Schritt die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Wohnzone / Ortsbildschutzzzone B) sowie das eigens für diesen Zweck erworbene Grundstück 250, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Wohnzone, in eine Grünzone umgezont. Damit bietet sich die einmalige Chance, eine Parkanlage mit Spielplatz und das letzte noch fehlende Stück des linken Reussuferweges zu realisieren. In einem zweiten Schritt soll nach dem Bau des Bypasses die BZO für den Punktbau neben dem Dammgärtli angepasst werden. Die vorliegende Umzonung umfasst deshalb lediglich die Anpassung des Zonenplans und des BZR für die Reussinsel.

6.8.5 Grünzone: Zweckbestimmung Biodiversitätsförderung

Die Zweckbestimmungen aus dem Stadtteil Luzern werden beibehalten, neu kommt die Zweckbestimmung Biodiversitätsförderung hinzu:

- Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten (bestehend), z. B. Nationalquai, Inseli
- Freihaltefläche (meist Landwirtschaftsland) in Kombination mit Parkanlagen, z. B. Dreilindenpark, Tribschenhorn
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur, jeweils kombiniert mit Parkanlage oder Freihaltefläche, z. B. Xylofonweg, Freigleis
- Biodiversitätsförderung (neu): Förderung naturnaher Lebensräume, extensive Bewirtschaftung und Nutzung

Ziel der neuen Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» ist es, die Biodiversität und die Vernetzung zu stärken. Die naturnahen Lebensräume sollen gefördert werden durch eine extensive Bewirtschaftung (Biodiversitätsförderflächen, Dünge- und Pestizidverbot) und Nutzung (wegbezogene Nutzung mit reduzierter baulicher Infrastruktur wie Fusswege und Sitzbänke). Nicht zulässig sind intensive Erholungs- und Freizeitnutzungen, insbesondere, wenn sie an bauliche Anlagen und Infrastrukturen, publikumsintensive Veranstaltungen und intensive landwirtschaftliche Nutzungen gebunden sind. Die Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» wird in Kombination mit der Zweckbestimmung «Freihaltefläche» angewendet und in wenigen Fällen zusätzlich mit der Zweckbestimmung «Parkanlage». Die Flächen orientieren sich am [B+A 25 vom 17. Oktober 2018](#): «Biodiversitätsförderung Stadt Luzern», welcher auf dem Planungsbericht Biodiversität des Kantons basiert. Insbesondere grössere zusammenhängende Freiflächen im und am Rand des Siedlungsgebiets sind ein wesentlicher Teil der ökologischen Infrastruktur. Sie haben wichtige ökologische Vernetzungsfunktionen, eine ausgleichende Wirkung auf das Stadtklima und dienen der Biodiversitätsförderung. Zugleich sind sie oftmals wichtige Naherholungsgebiete und bieten die Möglichkeit für vielfältige Naturerlebnisse vor der eigenen Haustür. Flächen mit der Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» weisen ein stärkeres Aufwertungsziel als die Landschaftsschutzzone auf, da bei der Landschaftsschutzzone der Erhalt der Geländestrukturen und weniger die Biodiversität im Vordergrund steht. Im Vergleich zur Naturschutzzone, bei der es sich um den Schutz wertvoller Fläche handelt, steht bei den Grünzonen mit Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» die Aufwertung im Vordergrund.

Synergien der neuen Zweckbestimmung liegen in der voraussichtlich einfacheren Finanzierung über Bundesmittel und der voraussichtlich besseren Beitragsberechtigung gemäss Direktzahlungsverordnung als landwirtschaftliche Nutzflächen. Die entsprechenden Flächen wurden im Stadtteil Littau und im Stadtteil Luzern mit der Nummer 6 vermerkt. Die ehemalige Deponie Gasshof und der Kulturhof Hinter Musegg wurden mit der Nummer 7 versehen. Diese Gebiete umfassen sowohl den Zweck der Parkanlage wie auch den Zweck der Freihaltefläche mit Biodiversitätsförderung. Die Flächenaufteilung ist nicht festgelegt, sondern kann frei bestimmt werden.

Entlang der Kleinen Emme wird es zukünftig aufgrund des Hochwasserschutzprojekts weitere Änderungen an den Grünzonenperimetern geben. Das Hochwasserschutzprojekt wurde erst in einem Teilbereich fertiggestellt und ist noch nicht vollständig vermasst.

Vereinzelte nicht bebaute Grünstreifen in der Bauzone im Stadtteil Littau wurden in die Grünzone umgezont, weil sie für die Vernetzung wichtig sind.

6.8.6 Wettsteinparkzone

Bei der Überarbeitung des BZR Luzern 2013 zeigte sich, dass es den separaten Art. 13 BZR Luzern 2013 nicht mehr braucht. Die Bestimmungen zur Wettsteinparkzone können in den Anhang 1 BZR, Ordnungsnummer (ON) 184, verschoben werden. Für die Häuser A und B wurde die zulässige Höhenkote aus dem ehemaligen Art. 13 Abs. 2 im Zonenplan vermerkt. Bei der Villa Friedheim (Haus C) wurde zusätzlich vermerkt, dass der Wiederaufbau des Hauses mit Garage bei Zerstörung durch höhere Gewalt im gleichen Volumen zulässig ist. Dies wurde zwar im B+A zur BZO 2013 festgehalten, jedoch nicht rechtsverbindlich ins BZR aufgenommen. Da keine Baulinien, keine Höhen und keine ÜZ festgelegt sind, hätte bei einem Grossbrand mit Zerstörung der Grundmauern das Haus nicht mehr aufgebaut werden können. Mit dem vorliegenden Eintrag wurde dies richtiggestellt.

6.9 Bau- und Zonenreglement

6.9.1 Ziele (Art. 1)

Dem BZR wurde ein einleitender Artikel «Ziele» vorangestellt. Der Artikel 1 definiert die übergeordneten Ziele der BZO basierend auf dem Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern vom 25. April 2018 (REK).

6.9.2 Arbeitszone (Art. 10)

Ein Ziel des Stadtrates ist es, die Branchenvielfalt in der Stadt Luzern mit attraktiven Arbeitsplätzen für unterschiedliche Qualifikationen zu erhalten. Die Stadt weist momentan ein ausgeglichenes Verhältnis mit rund gleich vielen Beschäftigten wie Einwohnerinnen und Einwohner auf. Dies schafft gute Rahmenbedingungen, um am gleichen Ort wohnen und arbeiten zu können. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Beschäftigten in der Stadt Luzern sogar stärker gewachsen als die Bevölkerung. In Luzern kann heute eine grosse Branchenvielfalt festgestellt werden, wobei fast 60 Prozent der Beschäftigten in kleinen und mittleren Betrieben (KMU) angestellt sind. Damit diese robuste wirtschaftliche Struktur zukunftsfähig bleibt, müssen Flächen bereitgestellt werden, welche den Ansprüchen der unterschiedlichen Branchen gerecht werden.

Eine Herausforderung innerhalb des Angebots von Arbeitsflächen stellt der Erhalt von produzierenden Nutzungen (2. Wirtschaftssektor) in der Stadt dar, da diese in der Regel ertragsschwächer sind als Dienstleistungsnutzungen. Dies zeigt sich daran, dass sich der relative Anteil an Gewerbenutzungen in den letzten Jahren verkleinert hat, während Dienstleistungsnutzungen deutlich zugelegt haben. Die potenzielle Verdrängung des produzierenden Gewerbes und der Industrie aus der Stadt widerspricht dem Ziel der Nutzungsdurchmischung und Branchenvielfalt. Dieser Entwicklung soll über das Instrument der BZO entgegengewirkt werden. Hierzu wird die Festlegung eines Mindestgeschosses (Erdgeschoss) an produzierenden Gewerbenutzungen in ausgewählten Gebieten der Arbeitszone vorgeschlagen. Auf Basis der strategischen Entwicklungsvorgaben des REK, der Eignung der Lage für emissionsintensivere Nutzungen sowie der bereits heute vorhandenen Nutzungen wurde dazu eine Auswahl von zwei Gebieten getroffen, welche für den Erhalt bzw. die Stärkung des produzierenden Gewerbes als geeignet erachtet werden: Die Gebiete «Staldenhof Nord» (vgl. Abb. 3) und «Grossmatte Süd» (vgl. Abb. 4) weisen bereits heute einen hohen Anteil an Betrieben des produzierenden Gewerbes auf, und die Nutzung soll gemäss

REK gehalten oder entwickelt werden. In den beiden Gebieten wird produzierendes Gewerbe im Erdgeschoss mit einer Mindestgeschosshöhe von 5 m vorgeschrieben. Derzeit vorhandene nicht gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss können auch nach Einführung der Gewerbeordnung im Rahmen der Bestandesgarantie weiterbestehen. Der Begriff des produzierenden Gewerbes umfasst dabei grundsätzlich die Herstellung, Verarbeitung und Reparatur von Waren sowie spezifisch die Branchen Baugewerbe/Handwerk, Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung, Grosshandel, Logistik (Lagerung und Transport) sowie Hightech- und Medienproduktion (Film-, Fernseh-, Ton- und Fotostudios). Auch Büros und Verkaufsläden sind in untergeordneter Masse in den Erdgeschossen der bezeichneten Gebiete möglich, sofern sie in direktem betrieblichen Zusammenhang zu den genannten Produktionsnutzungen gehören. Auf die Nutzung des Erdgeschosses durch produzierendes Gewerbe kann der Stadtrat ausnahmsweise verzichten, wenn es sich um die Weiterführung eines bestehenden Betriebes handelt, wenn keine Nachfrage nach Fläche für produzierendes Gewerbe vorhanden ist oder wenn an einer anderen Nutzung ein grösseres öffentliches Interesse besteht.

Um das produzierende Gewerbe weiter zu stärken und damit die Branchenvielfalt in der Stadt Luzern zu fördern, wurden zudem die Nutzungsbestimmungen in den Arbeitszonen mit den ON 310, 315–317 und 320 angepasst. In den besagten Gebieten ist neu neben Dienstleistungs- und Bildungs- auch Gewerbenutzung zulässig.



Abb. 3: Gebiet Staldenhof Nord



Abb. 4: Gebiet Grossmatte Süd

Neben der Einführung eines Mindestanteils an produzierenden Gewerbenutzungen in ausgewählten Gebieten wurden zwei weitere Prüfaufträge aus dem REK im Rahmen der BZO-Zusammenführung behandelt, die aus folgenden Gründen verworfen wurden:

1. Prüfauftrag: Stärkere Differenzierung der Arbeitszone gemäss strategischen Nutzungsschwerpunkten im REK: Eine grundeigentümergebundene Festlegung der strategischen Nutzungsschwerpunkte gemäss REK schränkt die Flexibilität zur Ansiedlung künftiger Betriebe zu stark ein.
2. Prüfauftrag: Erhöhung des Arbeitsanteils in der Wohn- und Arbeitszone: Eine Erhöhung des Mindestarbeitsanteils in der Wohn- und Arbeitszone würde dazu führen, dass auf die Veränderung der Marktnachfrage weniger flexibel reagiert werden könnte. Die heute geltenden Mindestanteile zum Wohnen und Arbeiten lassen grössere Spielräume zu, je nach Marktsituation Wohn- oder Arbeitsflächen zu schaffen, solange die Mindestanteile eingehalten werden. Diese Flexibilität wird höher gewichtet als die zwingende Schaffung zusätzlicher Arbeitsflächen, für welche zudem die Nachfragesituation derzeit nicht klar ist.

Für Wohnungen in Arbeitszonen gemäss § 46 Abs. 3 PBG ist ein Nachweis für die Betriebsnotwendigkeit erforderlich.

6.9.3 Arbeitszone Nutzungseinschränkung Ibach und Teile Littauerboden (Art. 10 Abs. 2)

In den Stadtteilen Littau und Luzern bestehen in verschiedenen Gebieten Einschränkungen gewisser Nutzungen, da diese zu hohem motorisiertem Individualverkehr führen können, wie z. B. Gewerbe, Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen mit überkommunalem Einzugsgebiet (Art. 6 Abs. 2 und 3 BZR Luzern 2013, Art. 8 Abs. 2 und Art. 44 BZR Littau 2008). In Gebieten, in denen über das neue Parkplatzreglement (PPR) und den geänderten Art. 81 Verkehrserzeugung im neuen BZR (Anwendung PPR inkl. PP-Beschränkung bzw. Fahrtenbeschränkung und Mobilitätskonzept) die Verkehrserzeugung genügend geregelt ist, werden die Nutzungsbeschränkungen aufgehoben (u. a. Arbeitszonen rund um den Bahnhof Luzern, Würzenbach, Grossmatte West). Wenn immer möglich soll die Nutzung unter Einschränkung der Parkplatzzahl zugelassen werden. Dies entspricht dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz.

Nutzungseinschränkungen bestehen weiterhin im Ibach (ON 311, 314, 318), in einem Teil des Littauerbodens und im Thorenberg, da die ÖV-Anbindung nicht gut und das Parkplatzreglement weniger streng ist (Hornbach und SwissSteel: Zone 4; alle anderen: Zone 3). Konkret sind dies die ON 311, 314, 318, 323, 327, 328 und 329 (Art. 10 Abs. 2 BZR). In diesen Gebieten sind Geschäfte mit Verkaufsflächen und überregionale Freizeiteinrichtungen nicht zulässig. Für Geschäfte mit Verkaufsflächen gibt es jedoch Ausnahmen, so sind zulässig:

- Bestehende Geschäfte mit Verkaufsflächen sowie deren angemessene Erweiterung und deren Ersatz, wenn gegenüber den bisherigen Nutzungen kein wesentlicher Mehrverkehr resultiert;
- Der Verkauf von am Ort produzierten Waren, wenn die Verkaufsflächen zu den Produktionsflächen von untergeordneter Bedeutung sind;
- Verkaufsflächen von an Ort produzierten Gärtnereiprodukten;
- Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von netto maximal 300 m² pro Betrieb.

Im Ibach bestand das Verbot von Verkaufsflächen und überregionalen Freizeiteinrichtungen bereits mit der BZO 2013. Es wurde lediglich der Begriff «überkommunale Freizeiteinrichtung» zu «überregionale Freizeiteinrichtung» geändert, was beispielsweise ein Fitnesscenter zulassen würde, nicht aber Freizeiteinrichtungen mit Einzugsgebiet über die Region hinaus, wie beispielsweise ein Kino. Auch in der BZO Littau 2008 bestand bereits ein Verbot von besucherintensiven Betrieben und Verkaufsflächen von grösser als 200 m².

6.9.4 Ortsbildschutzzone (Art. 20–32)

Für die Ortsplanung ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen. Dies hat die Stadt Luzern mit den Ortsbildschutzzonen A⁵ und B⁶ umgesetzt. In der Aufnahmekategorie C des ISOS (nicht zu verwechseln mit der früheren Ortsbildschutzzone C der BZO 1994) ist der Charakter zu erhalten. Es sind besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten zu erlassen. Teilgebiete dieser Aufnahmekategorie C sind in die Ortsbildschutzzone B aufgenommen.

Die Ortsbildschutzzone A umfasst insbesondere die Alt- und Kleinstadt sowie den Hofbezirk (vgl. Abb. 5). Sie ist homogen bebaut. Die Ortsbildschutzzone B ist über das alte Stadtgebiet verteilt und umfasst insbesondere die Neustadt mit dem Hirschmattquartier. Die Bebauung ist heterogen.

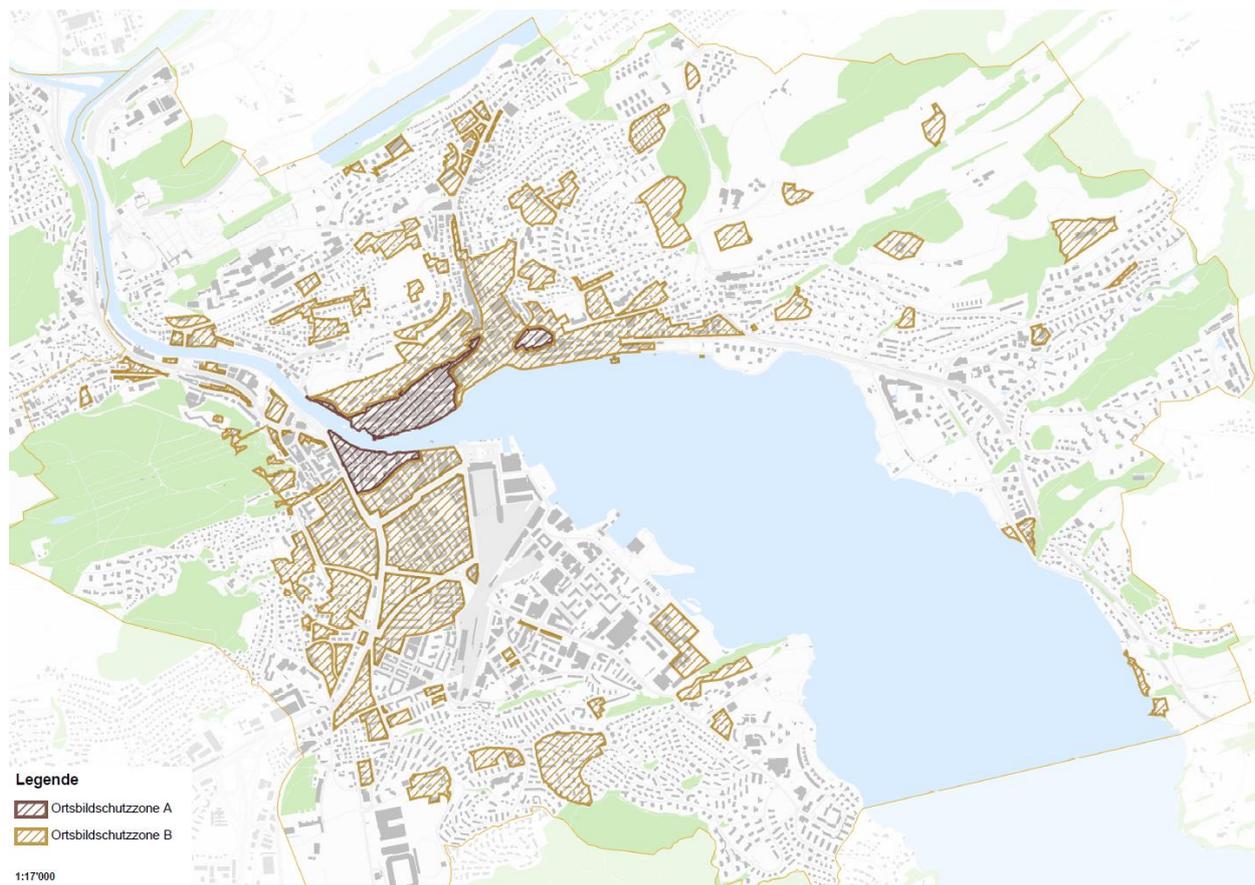


Abb. 5: Ortsbildschutzzonen A und B Stadt Luzern

In der Revision der BZO 2013 wurde die Ortsbildschutzzone B verschärft, indem neu aufgenommen wurde, dass die Primärstruktur aller Gebäude zu erhalten sei. Die Formulierung lautete: «Die Schutzzone B bezweckt die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten» (Art. 17 Abs. 1 BZR 2013 Luzern). Letztinstanzlich hat das Bundesgericht am 7. Januar 2016 dazu entschieden, dass dies für sämtliche Gebäude in der Ortsbildschutzzone B gilt, unabhängig von ihrer tatsächlichen Schutzwürdigkeit. Diese Verschärfung hatte die ungewollte Konsequenz, dass selbst für störende Gebäude in der Ortsbildschutzzone B die strengen Ausnahmegründe nach Art. 17 Abs. 2 BZR erfüllt werden mussten (Statik, wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit der Sanierung), damit sie abgebrochen werden konnten. Dies wurde mit der genehmigten Teilrevision 2019 korrigiert, indem im BZR ergänzt wurde, dass Abbrüche von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie für die Ortsbildschutzzone B störend sind (Art. 17 Abs. 2 BZR gemäss Teilrevision Stadtteil Luzern 2019).

⁵ Weitgehend Aufnahmekategorie A nach ISOS: Erhalten der Substanz, Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen.

⁶ Weitgehend Aufnahmekategorie B nach ISOS: Erhalten der Struktur, Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten.

Es wurde mit der Teilrevision 2019 angekündigt, dass die Ortsbildschutzzonen A und B in der Zusammenführung der BZO Luzern und Littau überarbeitet werden. Ziel war es, die Systematik zu überarbeiten, um die Hierarchie für die Ortsbildschutzzonen A (Substanzerhalt) und B (Strukturerhalt), wie sie aus dem ISOS abgeleitet ist, im Zweck der Artikel der zwei Ortsbildschutzzonen zu präzisieren. Dabei stellte sich insbesondere die Frage, welche Bauten in der Ortsbildschutzzone B für die Struktur von Bedeutung sind. Die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone A bleiben inhaltlich unverändert. Sie sehen auch nach dieser Überarbeitung den Substanzerhalt vor.

Ortsbildschutzzone A

Die Ortsbildschutzzone A bezweckt den Erhalt von historischen Bauten und Anlagen in der Bausubstanz sowie den Erhalt von Freiräumen. Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden. Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unausweichlich ist oder wenn es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die für die historische Struktur des Quartiers oder des Gebäudes nicht von Bedeutung sind. Dabei kann verlangt werden, dass von den Änderungen an der Bausubstanz betroffene störende Bauteile entfernt werden. Bestehende Fluchten sind auf der Strassenseite und bei der rückseitigen Fassade sowie bei Hofräumen einzuhalten. Bestehende Fassadenhöhen sind einzuhalten. Zudem werden Vorgaben zur Fassaden- und Farbgestaltung, zur Dachgestaltung und Materialisierung gemacht. Ausnahmen von diesen Bestimmungen können erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone A nicht widerspricht. Bauten, Anlagen und Teile davon können ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn sie für die Ortsbildschutzzone A störend sind. Vor dem Abbruch hat eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neu- oder Umbau vorzuliegen.

Ortsbildschutzzone B

Der Zweck der Ortsbildschutzzone B wurde umformuliert, damit der Schutzzweck deutlicher wird. Insbesondere wurde das Wort «schützenswert» durch «schutzwürdig» ersetzt, um eine Verwechslung mit dem Schutzstatus «schützenswert» aus dem kantonalen Bauinventar auszuschliessen, und der Begriff «schutzwürdig» wurde ausformuliert. Die Ortsbildschutzzone B bezweckt nach neuen Bestimmungen «das Bewahren von Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume in ihrem Gesamtbild und den Erhalt der für deren Struktur wesentlichen schutzwürdigen Bauten und Gärten» (Art. 28 BZR). «Schutzwürdig sind Bauten, wenn sie im kantonalen Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen oder wenn sie sonst für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind» (vgl. Abb. 6). Es wird davon ausgegangen, dass Bauten, die nicht im kantonalen Bauinventar eingetragen und trotzdem für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind, Einzelfälle sein werden.

Gemäss Ausnahmeregelung für Abbrüche können Gebäude, die nicht schutzwürdig sind, abgebrochen werden. Im Zweifelsfall ist über die tatsächliche Schutzwürdigkeit der Bauten, welche im kantonalen Bauinventar eingetragen sind oder für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sein könnten, ein Gutachten zu erstellen.

Die Regelung für den Abbruch von störenden Bauten aus der Teilrevision 2019 ist in dieser Formulierung enthalten, weshalb in der neuen Regelung auf die explizite Erwähnung von störenden Bauten verzichtet wird.

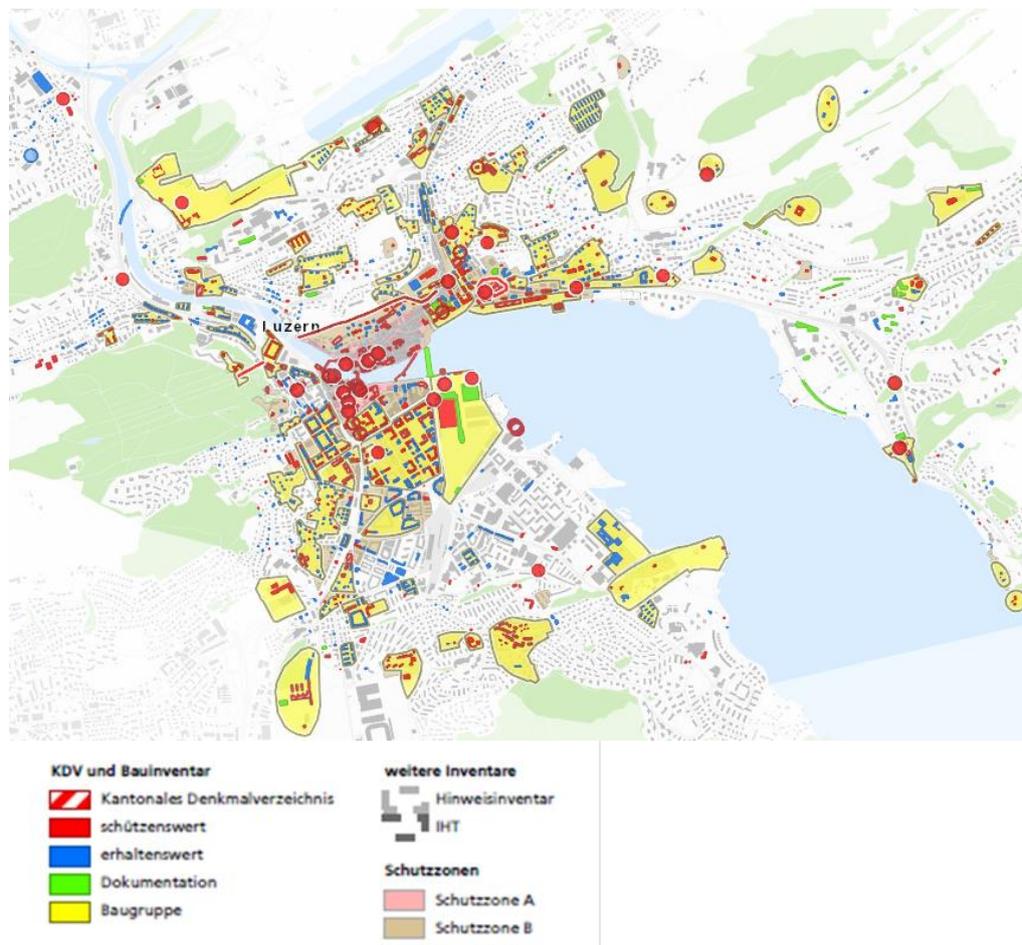


Abb. 6: [Kantonales Bauinventar Stadt Luzern](#)

Die beiden Ausnahmegründe «wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit» und «Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich» wurden formal zur Formulierung «Sanierung nicht verhältnismässig» zusammengefasst. An der Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Sanierung ändert sich dadurch nichts. Bauten können abgebrochen werden, wenn die Baute nicht schutzwürdig oder die Baute zwar schutzwürdig, deren Sanierung aber nicht verhältnismässig ist. Die Verhältnismässigkeit ist im Einzelfall zu betrachten. Im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit einer Sanierung ist das öffentliche Interesse am Schutz des Ortsbilds den Interessen der privaten Bauherrschaft gegenüberzustellen. Die privaten Interessen liegen dabei in der Realisierung einer finanziell tragbaren und zugleich wohngygienischen, baulich sicheren und nachhaltigen Erneuerung der bestehenden Baute. Zur Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit einer solchen Lösung sind die je zu erwartenden Kosten für die Neubauvariante und die Variante mit den notwendigen Sanierungsmassnahmen zu vergleichen. Wesentlich ist dabei, dass im Rahmen eines Vergleichs eine qualitative Sanierung des bestehenden Gebäudes einem Neubau von vergleichbarer Grösse gegenübergestellt wird. In welcher Relation die Kosten einer Sanierung zu denjenigen eines Neubaus stehen müssen, um noch als wirtschaftlich verhältnismässig zu gelten, ist letztlich davon abhängig, wie hoch der Ortsbildschutz einerseits und die privaten Interessen andererseits gewichtet werden. Unverändert bleibt die Bestimmung, dass An- und Nebenbauten sowie Teile von schutzwürdigen Bauten abgebrochen werden dürfen, wenn sie für das Ortsbild nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Wie bisher hat vor dem Abbruch eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neu- oder Umbau vorzuliegen, und falls die abzubrechende Baute nicht ersetzt werden soll, ist eine rechtskräftige Abbruchbewilligung erforderlich. Inhaltlich unverändert bleiben darüber hinaus die folgenden Bestimmungen:

- Schutzwürdige Bauten sind in der Primärstruktur zu erhalten. Die Primärstruktur besteht aus den Fundamenten, den tragenden Wänden, Böden, Decken, der Dachkonstruktion und Erschliessungsstruktur. Erweiterungen, Anbauten, grössere Grundrissveränderungen sowie Erker- und Balkonanbauten sind möglich, wenn es das jeweilige Objekt und die Situation zulassen.
- Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden.

- Neubauten und Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn sie sich bezüglich GH, Lage, Proportionen, Stockwerkzahl und Symmetrien in die quartierbildprägende Struktur einfügen. Dabei kann verlangt werden, dass von den Änderungen an der Bausubstanz betroffene störende Bauteile entfernt werden. Es sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Zudem werden Vorgaben zur Materialisierung und den Farben gemacht. Ausnahmen von diesen Bestimmungen können erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone B nicht widerspricht.

6.9.5 Wohn- und Arbeitsanteile (Art. 43)

Aufgrund des kantonal vorgegebenen Systemwechsels weg von der Höhendefinition über Vollgeschosse hin zur GH entfällt die Begriffsdefinition des Vollgeschosses aus dem PBG. Aus diesem Grund wird neu der Begriff «Stockwerk» anstatt «Vollgeschoss» verwendet. Da das frühere Attikageschoss ein Stockwerk darstellt und im Gegensatz zum früheren Vollgeschoss deshalb mitgezählt werden muss, haben sich die Zahlen verändert. Die Formulierung des Wohn- und Arbeitsanteils in der gemischten Wohn- und Arbeitszone wurde so angepasst, dass die Mindestanteile denjenigen von heute bestmöglich entsprechen:

- Bis 4 Stockwerke: keine Vorgabe
- 5 oder 6 Stockwerke: 3 Stockwerke wohnen, 1 Stockwerk arbeiten (Anordnung frei)
- Ab 7 Stockwerken: 4 Stockwerke wohnen, 1 Stockwerk arbeiten (Anordnung frei)

Es geht dabei um diejenigen Stockwerke, die als Arbeits- oder Wohnnutzung verwendet werden, nicht jedoch um beispielsweise solche mit Kellern oder Estrichen. Bei Dachräumen oder Einzelzimmern auf Stockwerken wird situativ aufgrund des Flächenverhältnisses zur anrechenbaren Gebäudefläche entschieden, wie diese behandelt werden.

Autoabstellplätze integriert in Erdgeschossen von Gebäuden sind in der Wohn- und Arbeitszone weiterhin nicht zulässig (vgl. Art. 9 Abs. 2). Mit «Erdgeschoss» ist dasjenige Geschoss gemeint, welches Kontakt zum Strassenniveau hat.

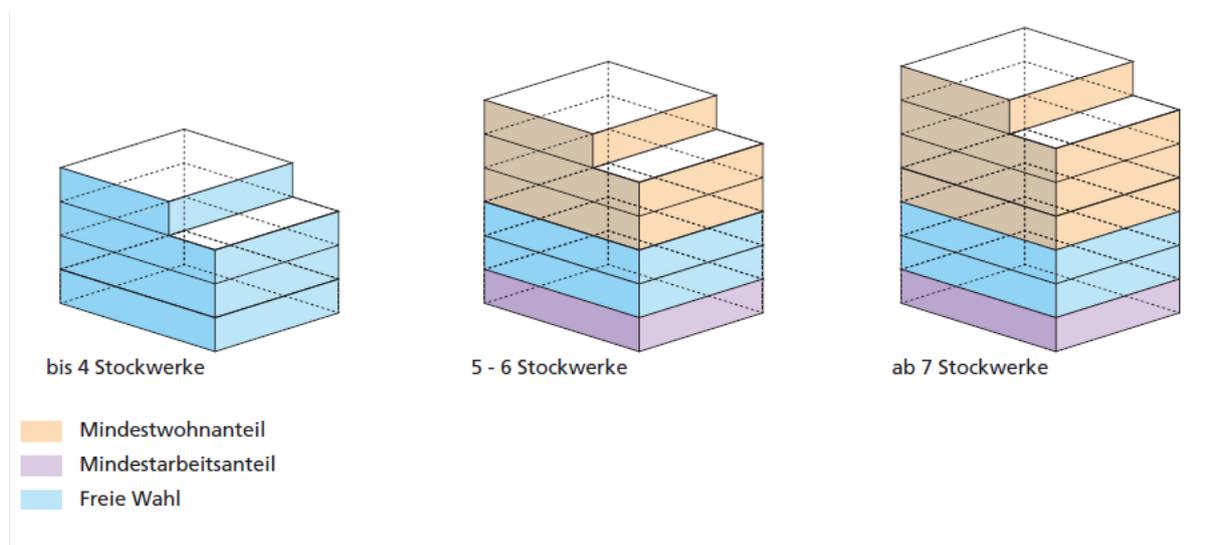


Abb. 7: Mindestanteile pro Anzahl Stockwerke

In der Wohnzone ist im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Stockwerkes (statt «des ersten Vollgeschosses») als Wohnraum zu nutzen. Im ersten Stockwerk, d. h. im Erdgeschoss, darf weiterhin gearbeitet werden.

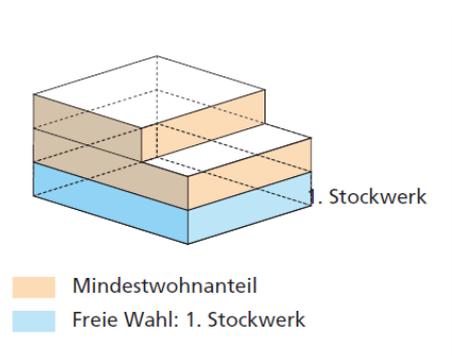


Abb. 8: Wohnanteil Wohnzone

6.9.6 Gemeinnützige Wohnungen (Art. 46)

Im Anhang des BZR Luzern sind Gebiete bezeichnet, in denen gemeinnützige Wohnungen zu erstellen sind. Mit dem [B+A 21 vom 3. Juli 2019](#): «Städtische Wohnraumpolitik III» wurde vom Grossen Stadtrat die Zustimmung erteilt, im Stadtteil Littau die städtischen Gebiete Vorderruopigen und Längweiher/Udelboden ebenfalls für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzusehen. Diese Gebiete werden im BZR grundeigentümerverbindlich als Gebiete für gemeinnützigen Wohnungsbau bezeichnet (Art. 56). Auch die städtischen Grundstücke Grenzhof, Urnerhof und Staffelntäli sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen.

Im BZR Luzern 2013 ist festgehalten, dass der Stadtrat «Details zum gemeinnützigen Wohnungsbau wie Anforderungen und Anteile pro Gebiet in einer Verordnung» festlegt (Art. 5 Abs. 4, Art. 7 Abs. 4 BZR Luzern 2013). Eine solche Verordnung wurde nicht erstellt, stattdessen ist die Abgabe von städtischem Land an gemeinnützige Wohnbauträger im [B+A 7 vom 15. März 2017](#): «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» geregelt worden. Die Anteile und Anforderungen werden projektspezifisch festgelegt, was eine gewisse Flexibilität ermöglicht und zu einem besseren Ergebnis führt. Über jede Abgabe im Baurecht entscheidet das Parlament. Dies ist ein stärkeres Einflussmittel als eine Verordnung, die durch den Stadtrat geändert werden kann. Aus diesem Grund wird das Erstellen einer Verordnung nicht als zielführend angesehen und der betreffende Absatz aus dem BZR gestrichen.

Die «Städtische Wohnraumpolitik II» ([B+A 12 vom 5. Juni 2013](#)) sieht eine Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- und Umzonungen vor (Massnahme 4). Diese Massnahme wird aktuell in den Bebauungsplänen Reussbühl Ost und Reussbühl West angewendet, da es sich um Gebiete mit grosser Erhöhung der Nutzungsziffern handelt. Um in der Praxis eine grössere Legitimation dieses Vorgehens gegenüber den Grundeigentümerschaften zu haben, wird die Aussage ins BZR aufgenommen, dass die Stadt in Bebauungsplänen Anteile für gemeinnützige Wohnungen vorschreiben kann.

6.9.7 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss (Art. 48)

Laut REK sind die Quartierzentren als Begegnungsorte mit Versorgungsstrukturen zu stärken, dazu sind auf der Ebene der BZO die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (z. B. Detailhandelsgeschäfte, Restaurants, Bibliothek) zu prüfen. Bereits im aktuellen BZR findet sich mit Art. 14 Abs. 3 BZR Luzern 2013 eine Bestimmung, welche im Zusammenhang mit der Förderung von Quartierzentren angewendet werden könnte. Mit dieser wird vorgeschrieben, dass die mit gelb bezeichneten Erdgeschosse baulich für eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung vorzusehen sind, wobei Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Was das «bauliche Vorsehen» konkret bedeutet, hängt vom Einzelfall ab. Meist ist damit jedoch gemeint, dass die Räume im Erdgeschoss mit einer Überhöhe zu realisieren sind, da höhere Räume für gewisse publikumsorientierte Nutzungen eine Voraussetzung sind (z. B. Restaurants) oder diese dadurch attraktiver werden.

Um Quartierzentren als Begegnungsorte mit Versorgungsstrukturen zu stärken, soll die publikumsorientierte Nutzung in gewissen Quartierzentren explizit vorgeschrieben werden, wie dies heute für die Erdgeschosse in der Tourismuszone der Fall ist (Art. 10 Abs. 5). Für die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung in Quartierzentren wird ein neuer BZR-Artikel erstellt. Im Zonenplan sind Strassen- und Fuss-

gängerbereiche bezeichnet, entlang derer im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe wie Kitas sowie kulturelle Einrichtungen. Unzulässig sind reine Büronutzungen (z. B. Advokatur- oder Architekturbüros, Treuhandbüros). Mit einer Ausnahmeregelung sollen langfristige Leerstände verhindert werden, indem ausnahmsweise andere Arbeitsnutzungen bewilligt werden können, Wohnnutzungen sind aber nicht zulässig. Weitere Erläuterungen können der Beilage 12 entnommen werden.

6.9.8 Kulturdenkmäler (Art. 51)

Art. 45 BZR Luzern 2013 wurde formuliert, bevor das kantonale Bauinventar in Kraft getreten ist. Seit Inkrafttreten gelten die kantonalen Bestimmungen (Verordnung zum Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 10. Juli 2009 [SRL Nr. 595a]), weshalb der Artikel angepasst wurde. Beim Bauinventar handelt es sich um ein Hinweisinventar. Gegen den Eintrag hatte die Grundeigentümerschaft kein Rechtsmittel. Um Massnahmen gestützt auf das Hinweisinventar verfügen zu können, müsste der Kanton Luzern eine Grundlage mit einem kantonalen Gesetz legen. Eine kantonale Regelung besteht jedoch nicht. Aus diesem Grund wird der Satz aus dem Musterartikel, wonach die Gemeinden Massnahmen verfügen können, nicht ins BZR aufgenommen.

6.9.9 Gestaltungspläne (Art. 57–58)

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht kann laut Art. 58 BZR ein Bonus von 10 Prozent (inkl. Energiebonus) auf die ÜZ und 3 m auf die GH gewährt werden. Der zusätzliche Bonus für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5 Prozent, insgesamt maximal 15 Prozent. Diese Boni können gewährt werden, wenn die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Zusätzlich kann der Stadtrat folgende Anforderungen gemäss Art. 57 Abs. 3 BZR stellen:

- Zonenbezogene und zonenübergreifende Parkplatzreduktion
- Erhöhte Anforderungen an Bau- und Siedlungsökologie sowie stadtklimatische Aspekte
- Verschiedene Wohntypologien für sozialräumliche Durchmischung

Bei der ersten Anforderung handelt es sich um bereits heute bestehende Kriterien für die Gewährung von Boni. Auch die Anforderung an Bau- und Siedlungsökologie besteht bereits heute, ergänzt wurden die stadtklimatischen Aspekte. Die Anforderung zu den Wohntypologien ist neu und erfolgt aus der Zielsetzung der sozialräumlichen Durchmischung aus dem Raumentwicklungskonzept.

Für freiwillige Gestaltungspläne wurden im Rahmen des PBG die maximalen Boni auf 10 Prozent bei der ÜZ (ehemals 15 Prozent) und auf 10 Prozent bei der GH (ehemals 1 Vollgeschoss) reduziert. Diese Änderungen machen Anpassungen im BZR notwendig. Der Bonus wird wie im kantonalen Gesetz vorgesehen auf maximal 10 Prozent der ÜZ (inkl. Energiebonus von 5 Prozent laut § 14 PBG) und maximal 10 Prozent der GH festgelegt. Es wird kein zusätzlicher Bonus mehr für gemeinnützige Wohnungen gegeben, da die möglichen Maximalboni durch den Kanton für freiwillige Gestaltungspläne reduziert wurden (§ 75 Abs. 2 PBG).

Es besteht kein Anspruch auf einen Bonus oder die Ausschöpfung des Maximums. Ein Gestaltungsplan hat eine hohe Qualität zu erfüllen, die über das bei einer Normalbauweise geforderte Mass hinausgeht. Der Bonus ist auf Hochhausstandorte nicht anwendbar.

6.9.10 Festlegung Grenzabstand (Art. 62)

Im heute geltenden PBG wird der ordentliche Grenzabstand abhängig von der FH festgelegt. Im Anhang 1 PBG sind die in der Übergangsfrist noch geltenden Bestimmungen aufgeführt. § A1-122 PBG regelt konkret, dass u. a. der Grenzabstand die Hälfte der FH, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten beträgt. In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massivbauten 4 m. Im Gebiet der Stadt Luzern ist gemäss gültigem BZR der Grenzabstand für Massivbauten weiter reduziert auf mindestens 3,5 m. Somit ermöglicht die heutige Regelung bei der Realisierung von geringeren Fassadenhöhen kleinere Grenzabstände. Durch diese Flexibilität kann gut auf die Geometrie der Grundstücke

reagiert werden. Dies ist insbesondere für schmalere Grundstücke ein Vorteil, damit das zulässige Dichtemass möglichst realisiert werden kann.

Mit dem Inkrafttreten der neuen PBG-Bestimmungen wird der ordentliche Grenzabstand abhängig von der zulässigen GH definiert. Das heisst, bei einer maximalen GH bis 11 m beträgt der minimale ordentliche Grenzabstand 4 m, bei einer maximalen GH bis 14 m beträgt der minimale ordentliche Grenzabstand 5 m usw. (vgl. § 122 Abs. 1 PBG). Diese fixe Zuordnung der Grenzabstände zur zulässigen GH lässt keinen Spielraum, ausser es wird dies mit einem zusätzlichen Artikel im BZR ermöglicht. Diese Option soll für die Stadt aufgenommen werden, damit der Grenzabstand bei einer niedrigeren Bauweise verringert werden kann. Das heisst, der Grenzabstand soll in Abhängigkeit von der tatsächlich realisierten GH stehen:

Art. 62 Festlegung Grenzabstand besagt: «Für die Festlegung des Grenzabstands gemäss Planungs- und Baugesetz ist die bewilligte Gesamthöhe massgebend.»

Wird also die zulässige GH nicht ausgeschöpft, kann ein geringerer Grenzabstand als in § 122 PBG definiert umgesetzt werden. Wenn beispielsweise in einer Zone eine zulässige GH von 17 m gilt, jedoch eine Überbauung mit einer GH von 14 m realisiert wird, ist ein minimaler ordentlicher Grenzabstand von lediglich 5 m statt 6,5 m einzuhalten. Diese ergänzende Regelung gibt Spielraum und verhindert, dass schmale und kleine Grundstücke gegenüber heute schlechter gestellt oder gar nicht mehr sinnvoll überbaut werden können.

Bezüglich Art. 62 hat der Kanton nach der Auflage Vorbehalte zur Genehmigungsfähigkeit angemeldet. Mit Art. 62 Abs. 1 werde das grundsätzlich angedachte gesetzliche System verletzt. Diese Aussage steht im Widerspruch zur positiven Vorprüfung, bei welcher die Stadt Luzern explizit auf diesen Artikel hingewiesen hat. Ob der Kanton die mit der Vorprüfung gemachte Zustimmung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens widerrufen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. In der Genehmigung wird der Regierungsrat darüber zu entscheiden haben.

Folgende heute geltende Spezialregelung bezüglich Grenzabstände erfordert eine genauere Betrachtung: Im rechtskräftigen BZR des Stadtteils Littau ist in der Kernzone Ruopigen, der Dorfzone Littau und den Zentrumszonen ein fixer Grenzabstand von 4 m festgelegt, und die Fassadenhöhen und Zuschläge für Mehrlängen haben keinen Einfluss auf die Grenzabstände (vgl. Art. 27 BZR Littau 2008). Mit der Zusammenführung der BZO der Stadtteile Littau und Luzern werden diese Spezialzonen aufgehoben und in Wohn- und Arbeitszonen oder Wohnzonen mit dazugehörenden GH übergeführt. Dies führt dazu, dass speziell im Gebiet der heutigen Dorfzone Littau künftig mit grösseren Grenzabständen zu rechnen ist (statt 4 m künftig 5 m oder 6,5 m). In den anderen Gebieten gilt mehrheitlich eine Bebauungsplanpflicht, mit welcher von der Grundnutzung und den dazugehörenden Grenzabständen abgewichen werden kann. Eine Analyse der Dorfzone Littau zeigt, dass die Bebaubarkeit bei den meisten dieser Parzellen trotz der grösseren Grenzabstände immer noch gegeben ist. Zudem würde auch hier der vorangehend beschriebene Art. 62 BZR gelten, welcher eine gewisse Flexibilität zulassen würde, sollte dieser durch den Regierungsrat genehmigt werden. Eine generelle Reduktion der Grenzabstände für die besagten Gebiete wird deshalb als nicht notwendig erachtet. Für die bereits heute eingeschränkte Bebaubarkeit einzelner Parzellen mit schwierigen Grundstücksformen gibt es auch mit der neuen BZO keine allgemeine Lösung. In diesen Fällen wird nach wie vor eine gemeinsame Planung mit den Nachbarparzellen notwendig sein.

Innerhalb der Arbeitszone wird der Grenzabstand auf 4 m festgelegt, damit die haushälterische Nutzung des Bodens verstärkt wird. Eine ÜZ ist wie bisher für die Arbeitszone nicht festgelegt, sondern wird projektbezogen von der zuständigen Behörde festgelegt. Diese muss städtebaulich verträglich sein und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung mit Grünflächen und Aufenthaltsorten ermöglichen. Im Stadtteil Littau betrug der Grenzabstand für Arbeitszonen bereits bisher 4 m, für den Stadtteil Luzern handelt es sich um eine Neuerung.

6.9.11 Nebenräume für Wohnbauten (Art. 67)

Es wird eine neue Bestimmung zu den Nebenräumen aufgenommen, da diese Vorgabe übergeordnet in der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV; [SRL Nr. 736](#)) nicht mehr geregelt ist (ehemals § 15 PBV in Version vom 27. November 2001). Zusätzlich wird eine Regelung zu den Einstellräumen aus Art. 39 BZR Littau 2008 ergänzt. Ziel ist es, dass Mietenden weiterhin genügend Nebenräume wie Estriche, Keller, Waschküchen und Einstellräume zur Verfügung stehen.

6.9.12 Abstellplätze Entsorgung (Art. 68)

Der Gemeindeverband Recycling Entsorgung Abwasser Luzern (REAL) hat im Verbandsgebiet die Gesamtverantwortung für die Bewirtschaftung von Siedlungsabfällen und -abwässern sowie für die Energiegewinnung daraus. Die Grundsätze der Kehrrechtsammlung sind im [Abfallreglement des Gemeindeverbands REAL](#) vom 1. September 2023 und in der [Abfallverordnung des Gemeindeverbands REAL](#) vom 1. Januar 2012 (Stand 24. September 2023) festgehalten. Im Leitbild ist präzisiert, welche Unterlagen die Bauherrschaft zu Abstellplätzen für Entsorgungsgebäude und Container einreichen muss. Es zeigt sich jedoch, dass den Bauherrschaften oft nicht klar ist, dass die Abstellplätze im Baugesuch nachzuweisen sind. Mit Aufnahme eines entsprechenden Artikels im BZR soll dies geklärt werden. Die Stadt Luzern folgt damit dem Beispiel von Horw und Kriens, die ebenfalls dem Gemeindeverband REAL angehören. Auf privatem Grund sind in Strassennähe und für die Kehrrechtabfuhr gut zugängliche Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container zu bauen.

6.9.13 Grenzabstand bei Gewächsen (Art. 70)

Im Zusammenhang mit der Bewilligung und Realisierung von Bauprojekten wird es für die Stadt Luzern in der täglichen Praxis zunehmend schwieriger, einen angemessenen Baumersatz einzufordern. Anstelle eines 1:1-Ersatzes von grosskronigen Gehölzen der 1. oder 2. Grössenklasse (über 20 m bzw. 10–20 m) werden in vielen Fällen aufgrund beengter Platzverhältnisse und bestehender Grenzabstandsregelungen nur noch kleinwachsende Bäume der 3. Grössenklasse (5–10 m) als Ersatz gepflanzt. Diese sind in Bezug auf die klimatische Wirksamkeit und die ökologische Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Es werden im Generellen nicht unbedingt weniger Bäume gepflanzt, sondern kleinere.

Einerseits führt die zunehmende Verdichtung des Siedlungsraums zu beengten ober- und unterirdischen Platzverhältnissen, andererseits sind im kantonalen Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000 (EGZGB; [SRL Nr. 200](#)) Grenzabstände für die Pflanzung von Gewächsen definiert. Diese betragen derzeit:

- 6 m für Nuss- und Kastanienbäume sowie alle anderen hochstämmigen Bäume
- 3 m für hochstämmige Obstbäume, 2 m für niederstämmige Obstbäume
- 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken, Reben; bzw. die halbe Schlusshöhe der Pflanzen

Um den Auswirkungen des Klimawandels wirkungsvoll begegnen zu können, ist es wichtig, den aktuellen Baumbestand und vor allem das Baumkronenvolumen zu erhalten (vgl. [B+A 10 vom 1. April 2020](#):

«Klimaanpassungsstrategie der Stadt Luzern», Massnahme «G+B 3 Klimaangepasster Baumbestand und verstärkter Baumschutz»). Einen wichtigen Teil dazu trägt die Anpassung der gesetzlichen Grenzabstände bei. Es wird eine gesetzliche Grundlage im BZR geschaffen, um die Grenzabstände in genereller Hinsicht gemäss EGZGB zu verkürzen. Dafür erscheinen folgende Änderungen angemessen:

- Reduktion der Grenzabstände für hochstämmige Bäume von 6 m auf 3 m
- Reduktion der Grenzabstände für hochstämmige Obstbäume von 3 m bzw. für niederstämmige Obstbäume von 2 m auf 1,5 m

Die Grenzabstände für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben werden nicht reduziert, und alle übrigen Bestimmungen von § 86 EGZGB bleiben unverändert. Es gilt auch weiterhin, dass überragende Äste und eindringende Wurzeln durch Nachbarn gekappt werden können, wenn sie deren Eigentum schädigen und auf deren Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden. Duldet eine Grundeigentümerschaft das Überragen von Ästen, so hat sie ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchte (Anries).

Die Verkürzung der Grenzabstände in genereller Hinsicht kann die nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen infolge Schattenwurfs und herabfallender Äste/Blätter/Früchte verschärfen bzw. entsprechende

Verfahren vor Gericht fördern. Es kann ebenfalls dazu führen, dass die Verwaltung vermehrt für Beratungen vor Ort aufgeboten wird. Es wird davon ausgegangen, dass es möglich sein wird, negative Auswirkungen mittels fachgerechter Rückschnitte zu reduzieren und so übermässig grosse Baumkronen bzw. den entsprechenden Laubfall oder Schattenwurf in verträglichem Masse halten zu können.

6.9.14 Umgebungsgestaltung (Art. 71)

Die IVHB bietet die Möglichkeit, die Grünflächenziffer (GZ) einzuführen. Diese definiert den Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Die Stadt Luzern kennt mit dem Artikel zur Umgebungsgestaltung (Art. 33 BZR Luzern 2013) eine ähnliche Bestimmung, diese ist jedoch bereits in der heutigen Auslegung strenger als die Grünflächenziffer. Eine Ablösung durch die Grünflächenziffer würde eine Lockerung bedeuten, weshalb auf die Einführung der Grünflächenziffer verzichtet wird.

Der Artikel zur Umgebungsgestaltung (Art. 33 BZR Luzern 2013) wurde überarbeitet und verschärft, um ein angenehmes Stadtklima (vgl. [B+A 20 vom 9. Juni 2021](#): «Stadtklima-Initiative»), die Ökologie und den Schutz vor Oberflächenwasser stärker zu fördern. Die ökologische Qualität der nicht überbauten Flächen eines Grundstücks soll erhöht werden, indem mehr begrünte und weniger versiegelte Flächen entstehen. Die bisherige Regelung sieht Aussagen für die offene und geschlossene Bauweise vor. Diese Unterteilung wird beibehalten.

In der offenen Bauweise besteht heute die Vorschrift, dass 40 Prozent der nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden darf und als Garten zu gestalten ist. Zudem sollen ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume (gross und mittel-gross wachsende Bäume) vorgesehen werden.

Neu soll der Begriff «Garten» durch «Grünfläche» ersetzt werden, da dies die ursprüngliche Absicht des Artikels besser darlegt. Der Begriff «Garten» wird von den Bauherrschaften sehr unterschiedlich verstanden und führte zu Missverständnissen. Der Biodiversität und der Widerstandsfähigkeit unter veränderten klimatischen Bedingungen soll mehr Beachtung geschenkt werden, weshalb der Prozentsatz auf 50 Prozent angehoben wird.

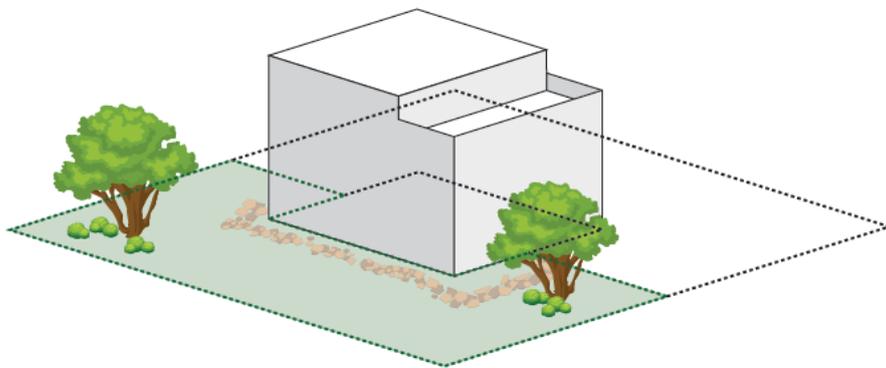


Abb. 9: Anteil Grünfläche

Es wird präzisiert, dass die Flächen nicht nur «ökologisch wertvoll», sondern auch «stadtklimatisch wertvoll» sein sollen. Meist sind ökologisch wertvolle Flächen gleichzeitig stadtklimatisch wirksam, jedoch gibt es stadtklimatische Aspekte wie Schatten oder Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser, welche verstärkt betrachtet werden sollen. Neu «müssen» anstatt «sollen» ökologisch wertvolle und stadtklimatisch wirksame Flächen sowie hochstämmige Bäume vorgesehen werden. Dies kann zur Folge haben, dass ein Bauprojekt entsprechend angepasst werden muss und möglicherweise nicht die gesamte Ausnutzung konsumiert werden kann. Für die restlichen Flächen in der offenen Bauweise macht das heutige BZR keine Aussage. Das heisst, diese dürfen theoretisch komplett asphaltiert werden. Neu müssen die Flächen mindestens wasserdurchlässig gestaltet werden. Steingärten, die durch eine Folie versiegelt werden, sind nicht zulässig. Wasserdurchlässige Substrate wie Mergel oder Kies hingegen schon. Falls eine wasserundurchlässige Gestaltung bautechnisch nicht möglich ist, sind Ausnahmen zulässig (z. B. Tiefgarageneinfahrt).

In der geschlossenen Bauweise sind mit der heutigen Regelung alle nicht bebauten Flächen so weit wie möglich zu begrünen. Diese Regelung ist bedeutend schwächer als diejenige der offenen Bauweise. Diese Regelung wurde insbesondere hinsichtlich der an einigen Orten knappen Platzverhältnisse formuliert. In Zukunft sollen jedoch dort, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, die Flächen analog zur offenen Bauweise als ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Grünflächen gestaltet werden und mit hochstämmigen, gross und mittelgross wachsenden Bäumen bepflanzt werden. Die restlichen Flächen sind ebenfalls analog der offenen Bauweise mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Wie bis anhin gilt der Artikel auch für bestehende Bauten, falls Umgebungsarbeiten im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben vorgenommen werden. Der Artikel gilt zudem auch für die Arbeits- und Landwirtschaftszone.

Die vorgenommenen Anpassungen unterstützen die Zielsetzungen der Stadt Luzern zur Förderung der Biodiversität (vgl. [B+A 25 vom 17. Oktober 2018](#): «Biodiversitätsförderung Stadt Luzern») im Zusammenhang mit der Klimaanpassung (B+A 10/2020: «Klimaanpassungsstrategie der Stadt Luzern») und nehmen Bezug auf die übergeordneten strategischen Grundlagen von Bund und Kanton (vgl. «Strategie zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Kanton Luzern», Planungsbericht vom 2. Juli 2019). Sie sind zudem ein wichtiger Bestandteil des Gegenvorschlages zur Stadtklima-Initiative.

6.9.15 Spielplätze und Freizeitanlagen (Art. 72)

In § 158 PBG ist geregelt, wie gross die zu realisierende Fläche an Spielplätzen und Freizeitanlagen ist. Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Die zu realisierende Fläche errechnet sich aus der Anzahl Wohnungen, die drei oder mehr Zimmer aufweisen. Dabei ist 15 m² Fläche pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist, zu realisieren. Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche durch die Gemeinde festgelegt wird. Die Ersatzabgabe ist die einzige Regelung, welche das BZR zu den Spielplätzen und Freizeitanlagen bisher enthält. Derzeit beträgt die im BZR Luzern 2013 festgehaltene Ersatzabgabe Fr. 200.– pro m². Diese wird von Fr. 200.– auf Fr. 400.– erhöht, um den Anreiz für die Beantragung einer Ausnahme zu reduzieren.

Um eine höhere Qualität der Spielplätze und Freizeitanlagen zu erreichen, wird im Umgebungsgestaltungsartikel im BZR spezifiziert, dass Spiel- und Sportgeräte sowie möblierte Aufenthaltsbereiche für die verschiedenen Altersgruppen Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu realisieren sind. Dies gilt nicht nur für die gesetzlich bedingte Minimalfäche gemäss § 158, sondern auch für die im «angemessenen Umfang zu realisierenden Flächen» gemäss § 154a PBG, welche beim Bau von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen verlangt werden können.

6.9.16 Unterhaltungspflicht von Bauten (Art. 74)

Im März 2021 wurde die [Motion 18](#), Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion sowie Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften», überwiesen. Die Motion verlangt, in der BZO die gesetzliche Pflicht der Grundeigentümerschaft zum ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften zu verankern. Im Falle einer Gefährdung oder einer nachweislichen und anhaltenden Missachtung der Unterhaltungspflichten sollen Ersatzvornahmen angeordnet und durchgeführt werden können. Die Motionäre und die Motionärin störten sich daran, dass Immobilien wie die Bodum-Villa aufgrund von Verwahrlosung über lange Zeit nicht der in der BZO vorgesehenen Nutzung dienen. Der Stadtrat lehnte die Motion insbesondere aufgrund der aus seiner Sicht mangelnden Verhältnismässigkeit und des personellen und finanziellen Aufwands ab, der Grosse Stadtrat jedoch überwies die Motion. Dem Umsetzungsauftrag kommt der Stadtrat mit Art. 74 BZR nach: «Die Konstruktion und das Material von Bauten sind ordentlich zu unterhalten, um die bewilligte Nutzung zu ermöglichen.»

Gemäss Art. 74 BZR zur Unterhaltungspflicht sind die Konstruktion und das Material von Bauten ordentlich zu unterhalten, um die für das Gebäude bewilligte Nutzung zu ermöglichen. Bauten ordentlich zu unterhalten, kann beispielsweise folgende Faktoren beinhalten:

- Dichte Gebäudehülle, sichere Statik
- Keine substanziellen gesundheitsschädlichen Feuchtigkeitsschäden
- Funktionierende und sichere Heiz-, Sanitär- und Elektroanlagen
- Brandschutz gewährleistet
- In Wohnungen: Kochgelegenheit

Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass Bauten gemäss der bewilligten Nutzung genutzt werden können. Nicht genutzte Bauten verringern den Raum u. a. für Wohn- und Büronutzungen, der in der Stadt Luzern zur Verfügung steht. Die mit Art. 74 BZR eingeführte Pflicht erscheint geeignet, das Ziel zu erreichen, dass alle Bauten gemäss ihrer bewilligten Nutzung genutzt werden. Mit der Pflicht soll verhindert werden, dass der Unterhalt von Bauten insbesondere aufgrund zivilrechtlicher Streitigkeiten oder aus Spekulationsgründen nicht oder mangelhaft vorgenommen wird und die bewilligte Nutzung deshalb nicht möglich ist. Weil es mit der Unterhaltspflicht gemäss Art. 74 darum geht, die bewilligte Nutzung der Baute zu ermöglichen, erscheint diese grundsätzlich auch als verhältnismässig. Die Nutzung ist im eigenen, wirtschaftlichen Interesse der Eigentümerschaft. Ob die Durchsetzung der Unterhaltspflicht im konkreten Einzelfall verhältnismässig sein wird, wird zu prüfen sein.

Kontrollen wird die Behörde aus Ressourcengründen nicht systematisch durchführen, jedoch entsprechenden Hinweisen nachgehen. Wird die Baute in einem Masse vernachlässigt, welches keine ordentliche Nutzung mehr erlaubt, kann die Behörde einschreiten und im Einzelfall verhältnismässige Massnahmen anordnen. Auch können gestützt auf §§ 212 ff. des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; [SRL Nr. 40](#)) Ersatzvornahmen angeordnet und durchgeführt werden. Der Artikel gilt in allen Zonen, auch in der Landwirtschaftszone. Dieser bedeutet jedoch kein Abbruchverbot. Abbrüche sind weiterhin im selben Masse wie bisher möglich. Solange jedoch keine konkreten Abbruchabsichten bestehen, ist die Baute ordentlich zu unterhalten. Mit dem Artikel geht keine Vermietungspflicht einher, Räumlichkeiten dürfen weiterhin leer stehen.

6.9.17 Hitzebelastung und Durchlüftung (Art. 75–76)

Die neusten Klimamodelle prognostizieren für Luzern bis 2060 einen weiteren Anstieg der Durchschnittstemperatur um 2,3–2,8 Grad in den Sommermonaten. Das Parlament hat den Stadtrat vor diesem Hintergrund mit der Erarbeitung einer Klimaanpassungsstrategie beauftragt mit dem Ziel, die Risiken der Klimaerwärmung für die Stadt Luzern zu ermitteln und zu reduzieren. Der Grosse Stadtrat hat die Klimaanpassungsstrategie ([B+A 10/2020](#)) am 26. November 2020 beschlossen.

Zwei neue Artikel im BZR haben zum Ziel, den städtischen Wärmeineffekt zu begrenzen, um die Lebensqualität der Stadtbevölkerung insbesondere in den heisser werdenden Sommermonaten in Innen- und Aussenräumen zu erhalten.

Hitzebelastung

Das Ziel der Vorgaben zur Hitzebelastung ist, eine angenehme Temperatur in den Aufenthalts- und Bewegungsräumen des Menschen zu erreichen (Gehwege, Spielplätze, nutzbare Aussenräume usw.). Je stärker hitzebelastet ein Gebiet heute ist, desto mehr Massnahmen müssen umgesetzt werden. Die Grundlage zur Bestimmung der Hitzebelastung erfolgt mit der [städtischen Version](#) der [kantonalen Klimakarten](#). Die zu treffenden Massnahmen in mässig oder stark hitzebelasteten Gebieten betreffen die Fassadengestaltung und -materialisierung, die Versickerungsfähigkeit von Oberflächen, die Begrünung von Dächern und die Verschattung durch Vegetation oder Gebäude.

Durchlüftung

Das Ziel der Vorgaben zur Durchlüftung ist die Aufrechterhaltung der bestehenden nächtlichen Kaltluftabflüsse. Die Grundlage zur Bestimmung, wie das zu bebauende Gebiet von nächtlichem Kaltluftabfluss betroffen ist, erfolgt mit der [städtischen Version](#) der [kantonalen Klimakarten](#). Es soll eine «poröse» Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Dazu beitragen kann eine Ausrichtung der Gebäude längs der Durchströmungsrichtung, eine Höhenstaffelung der Gebäude und eine offene Bauweise. Dies gilt insbesondere für das Bauen in Hanglage oder für die Übergänge un bebauter Flächen zur Siedlung. Diese Optimierungen sollen ohne eine Beeinträchtigung der Ausnützung von Höhe und ÜZ erreicht werden.

Mikroklimatische Analyse

In hitzebelasteten und in für die Durchlüftung wichtigen Gebieten kann eine mikroklimatische Analyse verlangt werden. Das Ziel ist, die Auswirkung eines geplanten Bauvorhabens auf das Mikroklima zu quantifizieren und die sinnvollste Umsetzung der Massnahmen der Artikel Hitzebelastung und Durchlüftung zu zeigen. Sinnvoll ist eine solche Analyse möglichst frühzeitig bei geplanten grösseren Überbauungen oder bei Bauvorhaben, welche stadtklimatisch als kritisch beurteilt werden. Bauherrschaften können freiwillig eine mikroklimatische Analyse durchführen. Bei Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wird die Analyse zur Vorgabe. Bei sehr guten planerischen Voraussetzungen kann allenfalls darauf verzichtet werden.

Ortsbildschutz

In den Ortsbildschutzzonen ist die Umsetzung von Klimaanpassungsmassnahmen herausfordernd. Die Möglichkeiten und Platzverhältnisse zur Umsetzung von Massnahmen sind beschränkt. Gleichzeitig ist die meist helle Fassadengestaltung mikroklimatisch günstig, und durch die Gebäude gibt es viele verschattete Aufenthalts- und Bewegungsräume. Weitere Handlungsmöglichkeiten sind unter anderem unverfugtes Kopfsteinpflaster, heller Mergelbelag und Begrünung.

Grundlagen

Um eine fachlich fundierte Grundlage zu erhalten, wie gross die Hitzebelastung in der Stadt Luzern ist, hat die Dienstabteilung Umweltschutz (UWS) 2019 eine Stadtklimaanalyse erstellen lassen (vgl. Beilage 13). Es wurden die Temperaturverteilung und die Luftbewegung an fünf Hitzetagen modelliert. Die Resultate der Analyse zeigten klar Handlungsbedarf auf und sind die Begründung zur Aufnahme der Artikel Hitzebelastung und Durchlüftung.

Der Kanton Luzern hat 2022 auf Basis einer Modellrechnung umfassende [Klimakarten](#) erarbeitet. In verschiedenen Layern sind meteorologische Parameter wie Lufttemperatur und Kaltluftgeschehen dargestellt. In Planungshinweiskarten erfolgt eine Bewertung im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität. Bei der Umsetzung der Vorgaben der Artikel Hitzebelastung und Durchlüftung bezieht sich die Stadt Luzern auf diese aktuelleren und fachlich auf neusten Erkenntnissen abgestützten kantonalen Karten. Um für die Anwendung eine einfacher zu interpretierende Grundlage zu haben, hat die Stadt auf der kantonalen Basis eine [Karte](#) erstellt, die direkt mit den Vorgaben in den Planungshilfen zu den Artikeln Hitzebelastung und Durchlüftung korreliert.

6.9.18 Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen (Art. 77)

Die städtische Klima- und Energiestrategie sieht das Ziel von null Treibhausgasemissionen bis 2040 vor. Dekarbonisierung heisst Elektrifizierung. Elektrifizierung mit erneuerbarem Strom setzt den Ausbau von erneuerbarer Stromerzeugung als wesentlichen Baustein voraus. Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie soll deshalb bestmöglich ausgeschöpft werden. Dächer von Gebäuden, welche heute neu gebaut oder wesentlich geändert werden, haben eine sehr lange Lebensdauer und werden bis im Jahr 2040 kaum mehr saniert. Wird die energetische Nutzung nicht ab sofort realisiert, werden diese Bauten auch im Jahr 2040 nicht über Solaranlagen verfügen, oder die nachträgliche Installation ist mit Mehrkosten und einer schlechteren Integration in die Dachfläche verbunden. Für Dächer von Neubauten und von wesentlich geänderten Bauten soll deshalb mit gewissen Ausnahmen eine Pflicht zur energetischen Nutzung eingeführt werden.

Auch das Kantonale Energiegesetz vom 4. Dezember 2017 (KE nG; [SRL Nr. 773](#)) und die Kantonale Energieverordnung vom 25. September 2018 (KE nV; [SRL Nr. 774](#)) verlangen seit dem 1. Januar 2019 in gewissen Fällen eine energetische Nutzung der Dachflächen. Bei Neubauten sieht Anhang D KE nV sechs verschiedene Standardlöskombinationen vor, welche die Anforderungen zur Deckung des Wärmebedarfs erfüllen. Drei davon sehen thermische Solaranlagen vor. Ebenfalls bei Neubauten müssen pro m² Energiebezugsfläche 10 W Strom (maximal 30 kW) auf, am oder im Gebäude erzeugt oder eine Ersatzabgabe geleistet werden. Die bestehenden kantonalen und die neuen kommunalen Anforderungen gelten gleichzeitig. Für die Bauherrschaft massgebend sind die jeweils strengeren Anforderungen. Für niedrigere Gebäude bis zirka vier beheizte Geschosse sind in der Regel die neuen kommunalen Anforderungen strenger. Für höhere Gebäude ab zirka vier beheizten Geschossen sind in der Regel die kantonalen Anforderungen strenger.

Für nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sieht das bestehende BZR Luzern 2013 eine Begrünung vor. Bei Solaranlagen auf Flachdächern kann der Stadtrat die Flächenanteile für Begrünung und Solaranlagen projektbezogen festlegen. In Zukunft sollen nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² vollflächig mindestens extensiv begrünt und durch thermische Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen energetisch genutzt werden. Die Mindestanteile für die Begrünung und für die energetische Nutzung betragen je 30 Prozent der nicht begehbaren Dachfläche. Auf den verbleibenden 40 Prozent (vgl. nachfolgende Abbildung: weiss) der nicht begehbaren Dachfläche ist die Bauherrschaft frei, ob sie diese begrünen, energetisch nutzen oder beides will. Die Formulierung lässt auch explizit zu, dass die nicht begehbare Dachfläche sowohl zu 100 Prozent begrünt als auch zu 100 Prozent energetisch genutzt wird, ist aber keine Pflicht. Die doppelte Nutzung derselben Dachfläche ist bei geeigneter Gestaltung von Begrünung und energetischer Nutzung möglich, aus ökologischer Sicht sinnvoll und grundsätzlich, wenn immer möglich, zu priorisieren.

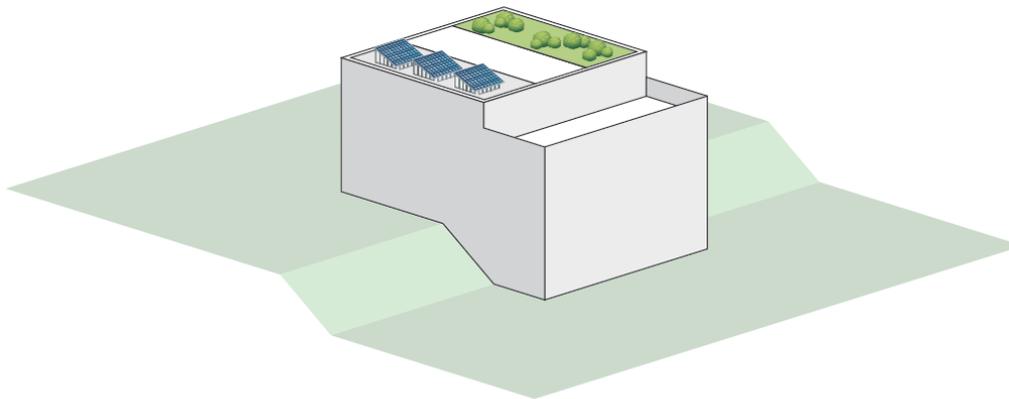


Abb. 10: Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Reduktion der Hitzebelastung in Gebäuden und Aussenräumen kann in thermisch stark belasteten Gebieten verlangt werden, dass die gesamte nicht begehbare Dachfläche begrünt wird. Innerhalb eines Bauprojekts mit mehreren Gebäuden können die Mindestanteile für die Begrünung und die energetische Nutzung von Flachdächern auf die verschiedenen Gebäude verteilt werden.

Nutzungskonflikte können aufgrund der städtischen Pflicht zur Begrünung und der kantonalen Pflicht zur energetischen Nutzung entstehen. Sowohl die städtischen als auch die kantonalen Regelungen lassen indessen genügend Spielraum zur Lösung allfälliger Nutzungskonflikte. Einerseits ist die Dachbegrünung mit der energetischen Nutzung kombinierbar. Andererseits kann die vom Kanton geforderte Eigenstromerzeugung auch an der Fassade realisiert werden, oder es kann unter Leistung einer Ersatzabgabe darauf verzichtet werden.

Neu sollen auch Schrägdächer von Neubauten und von erheblich geänderten Bauten ab einer Grösse von 25 m² vollflächig mit einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage belegt werden müssen. Ausgenommen werden Teilflächen von Schrägdächern, die zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen. Wirtschaftlich unverhältnismässig sind Investitionen in Teilflächen, wenn sich dadurch die Amortisationszeit für die ganze Photovoltaikanlage auf mehr als 20 Jahre oder für die ganze thermische Solaranlage auf mehr als 25 Jahre erhöht. Falls baubewilligungspflichtige Eingriffe im Dachbereich vorgenommen werden, gilt der Artikel wie bis anhin auch für bestehende Bauten.

Von der Pflicht zur energetischen Nutzung ausgenommen sind Schrägdächer in den Ortsbildschutzzonen A und B, Flachdächer in der Ortsbildschutzzone A, Gebäude unter Denkmalschutz sowie Gebäude im kantonalen Bauinventar. Dass in diesen Zonen und auf solchen Gebäuden keine Pflicht zur energetischen Nutzung der Dachflächen besteht, bedeutet nicht, dass eine solche Nutzung im Einzelfall nicht möglich wäre. Soweit es mit dem Ortsbild- und dem Denkmalschutz vereinbar ist, sollen thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele auch hier realisiert werden können.

Im Rahmen des [B+A 22 vom 30. Juni 2021](#): «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» wurde zu den Massnahmen U1 (Solarpflicht Flachdächer) und U2 (Solarpflicht Schrägdächer) je folgende Protokollbemerkung (Nr. 18 und 19) überwiesen:

«Anstelle einer energetischen Nutzung soll auch eine Ersatzabgabe geleistet werden können. Diese ist so zu bemessen, dass kein finanzieller Anreiz besteht, die Ersatzabgabe zu wählen.»

Es gibt Gebäude, die für eine Photovoltaikanlage keine ideale Ausgangslage bieten, z. B. aufgrund von Beschattung oder vielen Aufbauten oder Oblichtern. Die Protokollbemerkung zielt darauf, dass, wenn wirtschaftlich unverhältnismässige Anlagen nicht realisiert werden können, zumindest eine Ersatzabgabe geleistet werden muss. Diese könne dazu dienen, an anderen Orten Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Ersatzabgabe soll den Ausnahmefall darstellen, deshalb die Formulierung, dass kein finanzieller Anreiz bestehen soll, sie zu wählen.

Um eine Ersatzabgabe verlangen zu können, muss eine Pflicht bestehen, und diese muss verhältnismässig bzw. wirtschaftlich sein. Für die nicht realisierten unwirtschaftlichen Flächen kann deshalb keine Ersatzabgabe verlangt werden. Bei Flachdächern wird davon ausgegangen, dass in den allermeisten Fällen die Mindestfläche realisiert werden kann. Es kann der Anteil gewählt werden, wobei mindestens 30 Prozent zu belegen sind. Bei Schrägdächern müssen Teilflächen, die beispielsweise aufgrund der Zerstückelung oder der Beschattung zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit der gesamten Anlage führen, nicht belegt werden. Es sind jedoch nur die Bereiche ausgenommen, die zu einer gesamthaften Unwirtschaftlichkeit der Anlage führen würden. Photovoltaikanlagen können heute in den meisten Fällen wirtschaftlich betrieben werden. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Art. 77 Abs. 4 BZR trifft das für alle Pflichtanlagen zu, da Pflichtanlagen wirtschaftlich verhältnismässig sein müssen. Diese vorteilhafte Situation kann den Entscheid von Bauherrschaften sogar begünstigen, baubewilligungspflichtige Eingriffe im Dachbereich durchzuführen, die mit einer Pflicht zur energetischen Nutzung einhergehen. Das ist zwei Zielen der Klima- und Energiestrategie behilflich, dem Ausbauziel Photovoltaik und der Reduktion des Wärmebedarfs.

6.9.19 Verbot fossiler Wärmeerzeugung (Art. 79)

In der Stadt Luzern sind aktuell rund 5'200 fossile Feuerungsanlagen in Betrieb. Sie verursachen etwa die Hälfte der Treibhausgasemissionen auf Stadtgebiet und sind damit deren wichtigste Quellengruppe. Damit die Zielsetzungen der städtischen Klima- und Energiestrategie erreicht werden können, müssen diese fossil betriebenen Feuerungsanlagen bis spätestens im Jahr 2040 vollständig durch erneuerbare Systeme ersetzt werden. Da ihre Lebensdauer rund 20 Jahre beträgt, soll die Installation neuer fossiler Wärmeerzeuger bereits heute so weit wie möglich eingeschränkt werden. Hierzu braucht es entsprechende Vorschriften. Beratungsangebote und Fördergelder bleiben ergänzend wichtig, reichen für die Zielerreichung aber nicht aus. Mit einem rechtzeitigen Verbot fossiler Wärmeerzeuger lassen sich teure Fehlinvestitionen aufgrund ungenügender Amortisationsfristen verhindern. Auch ist mit einem solchen Vorgehen sichergestellt, dass der anstehende Transformationsprozess geordnet abläuft und von den Planungsbüros und Installationsfirmen überhaupt bewältigt werden kann. Ein flächendeckendes Verbot fossiler Wärmeerzeugung lässt das übergeordnete kantonale Recht nicht zu.

Fossile Wärmeerzeuger werden mit einem neuen BZR-Artikel nur dort untersagt, wo mit Erdwärme eine erprobte, breit akzeptierte und wirtschaftlich tragbare Alternative vorhanden ist, welche individuell und damit ohne Abhängigkeit von Dritten jederzeit realisiert werden kann.

Für die Erdwärmennutzung geeignet sind Gebiete, in denen Erdwärmesonden gemäss der aktuellen [Webkarte «Erdwärmennutzung» des Kantons Luzern](#) – allenfalls nach Abklärung – mit oder ohne Auflagen zulässig sind. Ausschlaggebend im Einzelfall ist, ob die Behörden am betreffenden Standort eine Erdwärmennutzung bewilligen würden.

In folgenden Ausnahmefällen bleibt eine fossile Wärmeerzeugung zulässig, obwohl Erdwärmesonden bewilligungsfähig wären:

- Zur Abdeckung von Spitzenlasten: Insbesondere Luft-Wärmepumpen werden zu Spitzenzeiten ineffizient bei Gebäuden, die für die Beheizung eine hohe Vorlauftemperatur benötigen. Dem kann eine Spitzenlastabdeckung Abhilfe verschaffen. Zudem werden auch in den bestehenden erneuerbaren Wärmenetzen aktuell zur Abdeckung von Spitzenlasten noch fossile Energieträger eingesetzt. Längerfristig wird die fossile Spitzenlastabdeckung allerdings durch eine erneuerbare Lösung abgelöst werden müssen, z. B. durch biogene oder synthetische Gase.
- Als Übergangslösung vor einem Anschluss an ein erneuerbares Wärmenetz: Bei Wärmenetzen ist eine möglichst hohe Anschlussdichte wünschenswert, weil dies deren Wirtschaftlichkeit erhöht. In vielen Gebieten, die mit Wärmenetzen erschlossen werden sollen, wird die Anschlussmöglichkeit erst in 10 bis 15 Jahren geschaffen werden können. Das Verbot fossiler Wärmeerzeugung kann in diesen Gebieten einer hohen Anschlussdichte entgegenwirken, weil es zur Realisierung von erneuerbaren Individuallösungen führen kann, wenn fossile Heizungen vor der Anschlussmöglichkeit aussteigen. Daher werden fossile Übergangslösungen gewährt unter der Voraussetzung, dass eine Anschlussbestätigung an ein geplantes erneuerbares Wärmenetz vorliegt. Darin verpflichtet sich die Eigentümerschaft einer Liegenschaft, sich sobald als technisch möglich ans Wärmenetz anschliessen zu lassen.
- Wenn fossilfreie Lösungen entweder technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht verhältnismässig sind: Damit soll verhindert werden, dass Eigentümerschaften wegen des Verbots fossiler Wärmeerzeugung gezwungen werden, gänzlich auf eine Wärmeerzeugung zu verzichten. Die folgenden fossilfreien Heizsysteme müssen auf ihre technische und wirtschaftliche Machbarkeit geprüft werden: Luft-Wärmepumpen, Erdsonden-Wärmepumpen, der Anschluss an ein erneuerbares Wärmenetz und Holzpellet-Heizungen. Die technische Machbarkeit wird von einer ausgewählten Reihe von Energiecoaches anhand eigens geschaffenen Entscheidungsbäumen beurteilt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nicht gegeben, wenn die Investitions- und Betriebskosten einer alternativen Lösung über die Lebensdauer von 20 Jahren und nach Abzug allfälliger Förderbeiträge mindestens 20 Prozent höher liegen als bei einer fossilen Wärmeerzeugung. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird ein Heizkostenrechner bereitgestellt.
- Als Provisorium bei einem unerwarteten Ausfall eines Wärmeerzeugers (Notfallersatz). Auch hier soll vermieden werden, dass das Verbot fossiler Wärmeerzeugung temporär zu einem Wegfall der Wärmeerzeugung führt. Die Realisierung von fossilfreien Heizsystemen ist gegenüber einem 1:1-Ersatz von fossilen Heizungen in der Regel mit einem erhöhten Planungs- und Installationsaufwand verbunden. Es ist daher oft nicht möglich, notfallmässig auf eine fossilfreie Wärmeerzeugung umzustellen. Die Frist von einem Jahr verschafft die nötige Zeit, um diesen Umstieg zu bewältigen. Diese Präzisierung erfolgte nach der öffentlichen Auflage.

Der Vollzug des partiellen Verbots für fossile Wärmeerzeugung erfolgt im Fall von Neubauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Mit fossilen Energieträgern betriebene Wärmeerzeuger werden in den betroffenen Gebieten nur noch in den oben genannten Ausnahmefällen bewilligt.

Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten erfolgt der Vollzug basierend auf der Meldepflicht gemäss Kantonalem Energiegesetz (§ 13 Abs. 3 KEnG). In den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen wird der Ersatz durch einen mit fossilen Energieträgern betriebenen Wärmeerzeuger nicht mehr genehmigt.

Der folgenden Seite kann entnommen werden, wo mit welchen erneuerbaren Energieträgern geheizt werden kann: www.klimafreundlichheizen.ch.

6.9.20 Verbot kleiner handbeschickter Holzheizkessel (Art. 80)

Holzfeuerungen sind aufgrund des nachwachsenden Rohstoffs und des Beitrags zu einer klimaverträglichen Wärmeversorgung beliebt, verursachen jedoch Emissionen an gesundheitsschädigenden Luftschadstoffen. Diese liegen im Vergleich zu fossilen Feuerungen um den Faktor 300 bis 1'000 höher. Die «saubersten» Holzfeuerungen sind automatische Pelletfeuerungen, am meisten Feinstaub stossen kleine handbeschickte Holzfeuerungen aus. Mit den Minimalanforderungen an die Energienutzung für Neu- und Umbauten (§ 11 KEnG), den Anforderungen beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten

mit Wohnnutzung (§ 13 KEnG) und dem Verbot fossiler Wärmeerzeugung in Teilgebieten der Stadt Luzern werden Holzfeuerungen als Lösung an Bedeutung gewinnen.

Dies ist im dicht besiedelten städtischen Raum aus lufthygienischen Gründen unerwünscht. Deshalb sollen neue handbeschickte Holzheizkessel mit einer Feuerungswärmeleistung bis 70 kW ($FWL \leq 70 \text{ kW}$) in den Bauzonen verboten werden. Vom Verbot nicht betroffen sind Einzelraumfeuerungen (Cheminées, Cheminéeöfen), automatische Holzheizkessel (Pellet, Schnitzel) sowie die bestehenden rund 20 handbeschickten Holzheizkessel in den betroffenen Bauzonen. Zudem ist die Installation von neuen handbeschickten Holzheizkesseln weiterhin erlaubt, wenn andere fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht tragbar sind. Die Beurteilung der technischen Machbarkeit und der Wirtschaftlichkeit erfolgt analog zum Verbot fossiler Wärmeerzeugung.

Das Verbot von handbeschickten Holzheizkesseln hat zum Ziel, dass keine zusätzlichen Anlagen in Betrieb genommen werden. Die bestehenden Anlagen bleiben erlaubt, auch wenn sie erneuert werden. Auch in diesem Fall ist aufgrund der technologischen Entwicklung mit einer Verringerung der Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Dies führt zu einer Verbesserung der Gesamtsituation der Emissionen aus Holzfeuerungen.

Der Vollzug des partiellen Verbots von kleinen handbeschickten Holzheizkesseln erfolgt im Fall von Neubauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Kleine handbeschickte Holzheizkessel werden in den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen nicht mehr bewilligt. Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten erfolgt der Vollzug basierend auf der Meldepflicht gemäss Kantonalem Energiegesetz (§ 13 Abs. 3 KEnG). In den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen wird der Heizungsersatz durch einen kleinen handbeschickten Holzheizkessel nicht mehr genehmigt.

6.9.21 Verkehrserzeugung (Art. 81)

Am bisherigen Art. 44 BZR Luzern 2013 Publikumsintensive Einrichtungen werden folgende Änderungen vorgenommen, und dieser wird neu zu Art. 81 Verkehrserzeugung:

- Nicht nur publikumsintensive Einrichtungen (hoher MIV-Anteil), sondern alle Geschäfte mit Verkaufsflächen sowie Freizeiteinrichtungen müssen gut mit ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr erschlossen werden. Ist dies an einem Standort nicht der Fall, beispielsweise erfüllt der Standort Ibach Stand heute diese Anforderungen nicht, dürfen entsprechende Gesuche nicht bewilligt werden.
- Neu wird explizit festgehalten, dass güterverkehrsintensive Bauten und Anlagen sowie Geschäfte mit Verkaufsfläche und Freizeiteinrichtungen namentlich im Kultur- und Sportbereich nur zulässig sind, wenn die Anzahl Abstellflächen für Motorwagen und Fahrten von Motorwagen (gemäss Art. 10 Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge vom 19. Juni 1995 [VTS; [SR 741.41](#)]) auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes abgestimmt sind.
- Neu ist bei Geschäftsbetrieben mit motorisiertem Güterverkehr von mehr als 200 Fahrten pro Tag die Errichtung eines Anschlussgleises zu prüfen.
- Es fällt weg, dass Betreibende von publikumswirksamen Einrichtungen zu Beitragszahlungen für zusätzlich notwendigen öffentlichen Verkehr verpflichtet werden können, weil diese Verpflichtung in § 22 des Gesetzes über den öffentlichen Verkehr vom 22. Juni 2009 (öVG; [SRL Nr. 775](#)) geregelt ist.

6.9.22 Baumschutz (Art. 82–85)

Bäume ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Boden sowie deren Ersatzpflanzungen sind geschützt. Die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich ab 80 cm Stammumfang ist im Stadtteil Luzern bewilligungspflichtig, ausgenommen davon ist die Waldbewirtschaftung. Wird ein geschützter Baum gefällt, ist dieser durch eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen. Der Stadtteil Littau hat markante Einzelbäume als Naturobjekte geschützt, kennt jedoch keine allgemeine Bewilligungspflicht zur Beseitigung von Bäumen ausserhalb von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen, welche über die kantonale Heckenschutzverordnung geschützt sind.

Im Raumentwicklungskonzept wird empfohlen, den Baumschutz auf den Stadtteil Littau auszuweiten und den Bausersatz zwingend zu verlangen. Diese Handlungsanweisungen werden in der BZO-Zusammenführung umgesetzt. Der Stadtteil Littau verfügt im Gegensatz zum Stadtteil Luzern über grosse Landwirtschaftszonen. Um die Wirtschaftsfreiheit der Landwirte nicht zu stark einzuschränken, werden Obstbäume von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Der Erhalt von alten Obstbäumen wird insbesondere im Rahmen des landwirtschaftlichen Vernetzungsprojekts über landwirtschaftliche Beiträge der Direktzahlungsverordnung des Bundes gefördert, weshalb grossräumige Beseitigungen bereits heute nicht wahrscheinlich sind. Die Abgrenzung von «Obstbäumen» zu weiteren Einzelbäumen in der Landwirtschaftszone, welche unter Art. 82 Baumschutz fallen, orientiert sich an den Bestimmungen der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 23. Oktober 2013 (Direktzahlungsverordnung, DZV; [SR 910.13](#)) und den entsprechenden Wegleitungen. Als Obstbäume werden Kernobst- und Steinobstbäume (z. B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) sowie Nuss- und Kastanienbäume gezählt.

Aufgrund der teilweisen Überweisung der [Motion 299](#), Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion vom 26. Juni 2019: «Bäume in der Stadt besser schützen», wurde eine Präzisierung der Praxis und eine leichte Verschärfung im BZR vorgenommen:

- Bisher konnten geschützte Bäume ausnahmsweise gefällt werden, wenn der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder eine bauliche Änderung übermässig erschwert hat. Neu wird der Wortlaut «übermässig stark erschwert» verwendet, was eine leichte Verschärfung gegenüber der heutigen Regelung darstellt. Es sollen in Zukunft bei der Planung noch stärker andere Anordnungsmöglichkeiten geprüft werden. Diese sind mit dem Baumfällgesuch nachzuweisen, der Ausnahmegrund ist detailliert auszuführen.
- Die Bewilligung ist bei orts- und landschaftsbildprägenden Bäumen in der Regel zu verweigern (anstatt «kann»). Die Erfassung der orts- und quartierbildprägenden Bäume konnte im Sommer 2023 abgeschlossen werden, eine sachdienliche, stadtinterne Dokumentation liegt nun vor. Es handelt sich um ein Inventar ohne rechtliche Verbindlichkeit, d. h., es dient als Informationsgrundlage für die Beurteilung von Bau- und Baumfällgesuchen. Es ist keine weitere oder zusätzliche Unterschutzstellung, welche rechtlich angefochten werden kann, sondern lediglich ein Hilfsmittel für eine allfällige Schutzverfügung im Rahmen eines Baumfäll- oder Baugesuchs.
- Die Ersatzpflanzung «wird» verlangt (anstelle von «kann verlangt werden»). Neu wird zudem die Möglichkeit gegeben, dass die Ersatzpflanzung in einem Umkreis von 100 m bewilligt werden kann, wenn diese auf dem betroffenen Grundstück nicht möglich ist. Ist die Ersatzpflanzung auch dann nicht möglich, wird eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.– pro Baum verlangt, ausser der Baum muss aufgrund seines Zustandes gefällt werden.
- Spezifische rechtliche Vorgaben zum Artenschutz, die aus dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990 (NLG; [SRL Nr. 709a](#)) und aus dem Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG; [SR 922.0](#)) resultieren, werden berücksichtigt, indem der Fällzeitpunkt eingeschränkt wird, wie dies bereits heute Praxis in den erteilten Ausnahmegewilligungen nach kantonaler Heckenschutzverordnung ist. Dies wurde in der Vergangenheit von diversen Umweltverbänden und am «Runden Tisch Stadtbäume» des städtischen Bereichs Stadtgrün und der Dienstabteilung Umweltschutz gefordert. In der Hauptbrutzeit der Vögel von April bis August wird das Fällen in der Regel nicht bewilligt, bzw. in der Bewilligung wird darauf hingewiesen. Mit einer frühzeitigen Planung wird sich dies in den meisten Fällen einhalten lassen. Sollte es in begründeten Fällen nicht möglich sein, erlaubt die Wortwahl «in der Regel» gestützt auf eine Interessenabwägung eine Ausnahmemöglichkeit.

Ein Verstoss gegen diese Regelung stellt nach Strafgesetz einen Übertretungstatbestand dar und wird mit Busse bestraft.

6.9.23 Reklamen und Werbebildschirme (Art. 86–90)

Beleuchtete und digitale Reklamestellen

Beleuchtete Reklamestellen gibt es bereits heute, sie wurden bisher jedoch nicht explizit geregelt. Digitale Reklamestellen bestehen mit Ausnahme des Bahnhofs Luzern (Hoheitsgebiet der SBB mit eigenen Regeln) nur an Cityplanständern. Rechtsverbindliche Grundlagen im BZR fehlten bisher. In der Vorprüfungseingabe von Oktober 2021 waren diese neu Bestandteil. Digitale Reklamestellen sollten zukünftig nur an Cityplanständern zulässig sein. Aufgrund der von Oktober bis Dezember 2021 durchgeführten Mitwirkung wurde ersichtlich, dass diese Vorgabe zu einschränkend ist, da die Bewirtschaftung der Plakatstellen zunehmend auf digital umgestellt wird. Die Zulässigkeit von Reklamestellen wird deshalb nicht mehr auf die Cityplanständer beschränkt, sondern in Art. 88 mit verschiedenen Präzisierungen ergänzt. Digitale oder beleuchtete Reklamestellen sollen überall dort möglich sein, wo Reklamestellen heute schon möglich sind, mit Ausnahme der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. In den Ortsbildschutzzonen A und B dürfen sie den Schutzzweck der Zone nicht beeinträchtigen und müssen in Informations- oder Infrastrukturanlagen integriert sein (z. B. Personenunterstände an Bushaltestellen, Informationsstelen, WC-Anlagen). In der Ortsbildschutzzone A sind sie zudem nur mit Ausnahmegewilligung zulässig. In der Wohnzone müssen sie ebenfalls in Informations- und Infrastrukturanlagen integriert sein, wobei die Zulässigkeit entgegen den klassischen Reklamestellen nicht auf übergeordnete Verkehrsachsen (Kantonsstrasse, Gemeindestrasse 1. Klasse) beschränkt ist. In Wohn-/Arbeitszonen sowie Arbeitszonen gibt es bezüglich des Standortes keine Einschränkung. Die digitale Werbung im Aussenraum hat eine ruhige Gesamtwirkung aufzuweisen (vgl. Art. 89). Kontrast- und Bildbewegungen sind nicht zulässig. Die Leuchtstärke wird in Abhängigkeit vom Ortsbildschutz, der Exposition im Verkehrsraum und der Lichtimmission festgelegt.

Digitale Reklamestellen sind nicht grösser als im Format F200 (1,16 m × 1,70 m) möglich. Die heute bestehenden Werbebildschirme weisen das Format 75 Zoll auf (0,92 m × 1,65 m). Dieses kleinere Format wird im BZR nicht explizit erwähnt, ist jedoch nach wie vor möglich (Art. 88 Abs. 9).

Digitale Eigenwerbung in Schaufenstern

Bildschirme in Schaufenstern wirken auf den angrenzenden Raum. Ziel ist es, diese Wirkung zu steuern und bei überbordenden Ausgestaltungen einschreiten zu können. Es hat sich eine Bewilligungspraxis entwickelt, welche ins BZR aufgenommen werden soll (neu Art. 90). Diese wurde vom Kanton positiv geprüft: Pro Schaufenster ist ein Werbebildschirm von maximal 1 m² und einer Fläche von maximal $\frac{1}{3}$ der Schaufensterfläche zulässig. Dieser ist nicht bewilligungspflichtig. Das Mass $\frac{1}{3}$ der Schaufensterfläche muss eingehalten werden, auch wenn dieses weniger als 1 m² entspricht. Werbebildschirme haben zudem einen Abstand zum Schaufensterglas von mindestens 30 cm einzuhalten. Zulässig auf Werbebildschirmen sind statische oder langsam und gleichförmig bewegte Bilder.

Es sind nur Eigenwerbung, Dienstleistungen und Produkte, die mit dem Verkaufsgeschäft im Zusammenhang stehen, zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Damit soll untersagt werden, dass ein Geschäft Werbung für Dritte macht, die keinen Zusammenhang mit den Produkten des Geschäfts haben, also z. B. ein Kleidergeschäft Werbung für ein Reisebüro oder eine Bank. Die Betriebszeit des Bildschirms ist auf die Zeitspanne von 6 bis 22 Uhr beschränkt.

Dachreklame

Im Stadtteil Luzern waren Dachreklamen bisher überall mit einer Höhe von maximal 1,5 m ab Dachtraufe zulässig (Art. 36 Abs. 3 und 4 BZR Luzern 2013). In der Ortsbildschutzzone mussten sie weiss sein. Dachreklamen haben eine grosse Fernwirkung und sind im Stadtbild mit Ausnahme der historisch begründeten Dachreklamen für Hotels nicht erwünscht. Die Dachreklamen für Hotels gehören zu Luzern und dienen den Hotels zur Werbung und den Hotelgästen zur Orientierung. Aufgrund des Stellenwerts der Hotelbetriebe für die Stadt Luzern erscheint dies gerechtfertigt. Viele Dachreklamen von anderen privaten Unternehmen wurden in der Vergangenheit jedoch entfernt, weil sie störend waren. Dies gelang der Stadt Luzern auf dem Verhandlungsweg. Neue Dachreklamen für die Unternehmen wurden nach der städtischen Praxis nicht mehr bewilligt. Diese Praxis wird nun im BZR festgehalten. In Zukunft sollen Dachreklamen nur noch für Hotels und in weiss zulässig sein (neu Art. 86 Abs. 4).

6.9.24 Verzicht

Die folgenden Regelungen wurden aus dem BZR Luzern 2013 nicht übernommen:

- Volumenerhaltung bestehender Bauten: Bestehende Bauten, die das zonengemässe Dichtemass (ÜZ und Höhenmass) überschreiten, konnten im Stadtteil Luzern gemäss Art. 9 BZR Luzern 2013 unter gewissen Bedingungen mit dem gleichen Volumen ersetzt werden. Dabei handelte es sich um ein Abweichen von der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Diese geht mit dem Abbruch eines Gebäudes verloren. Seit 2008 hat das Kantonsgericht mehrfach entschieden, dass ein Abweichen von der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG durch die Gemeinden nicht zulässig ist (vgl. u. a. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 233 vom 25. Juni 2018, E. 8.5). Art. 9 BZR Luzern 2013 wurde deshalb nicht in das zusammengeführte BZR übernommen. Dies hat insofern keine Auswirkung, als Art. 9 BZR Luzern 2013 in der Praxis nie angewendet worden ist.
- Landwirtschaftszone: Das BZR Littau 2008 beinhaltet einen Artikel zur Landwirtschaftszone (Art. 14). Die Zuständigkeit für die Zonenkonformität liegt beim Kanton, für die Gestaltung der Bauten ist die Gemeinde zuständig. Mit § 140 PBG und dem Qualitätsartikel im BZR bestehen genügend rechtliche Grundlagen zur Einflussnahme auf die Gestaltung von Bauten und Anlagen, u. a. von Jauche- und Getreidesilos. Ein zusätzlicher Artikel im BZR ist nicht notwendig. Die Wegleitung und der Leitfaden zur Gestaltung ausserhalb von Bauzonen erleichtern die Beurteilung von Bauvorhaben.
- Anschlusspflicht: Grundeigentümerschaften von Neubauten und bestehenden Bauten können laut BZR Luzern zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz verpflichtet werden (Art. 43 Abs. 1 und 2 BZR Luzern). Das Kantonale Energiegesetz sieht seit 2019 mit § 6 KEnG ebenfalls die Möglichkeit zur Anschlussverpflichtung von Neubauten und bestehenden Bauten in der Baubewilligung vor. Aus diesem Grund ist die bestehende Regelung im BZR Luzern nicht mehr notwendig und wurde entfernt. Gestützt auf das Kantonale Energiegesetz und die Energieplanung für Fernwärmenetze kann eine Anschlusspflicht ausgesprochen werden.
- Zwischennutzung: Mit der Gesamtrevision 2013 des Stadtteils Luzern wurde zur Erleichterung von Zwischennutzungen Art. 4 Abs. 5 geschaffen, welcher besagt, dass befristete Zwischennutzungen in allen Zonen zulässig sind. Der Kanton Luzern hat 2014 mit Art. 37 Abs. 1 lit. c PBG für befristete Zwischennutzungen eine Ausnahmemöglichkeit von den Vorschriften des BZR eingefügt. Diese Ausnahme lässt eine Abweichung von der zonenkonformen Nutzung und in begrenztem Umfang auch eine Abweichung von den Baumassen (ÜZ, Höhe) zu. Das Planungs- und Baugesetz regelt zudem die Interessenabwägung und dass Nachbarliegenschaften durch die Ausnahmegewilligung nur unwesentlich mehr benachteiligt werden dürfen, als dies bei einer reglementgemässen Bauweise zu erwarten wäre. Aufgrund der Ablösung durch die kantonale Gesetzgebung wird auf die Regelung der Zwischennutzung im BZR verzichtet.

7 Einsprachebehandlung

7.1 Übersicht

Die Zusammenführung der BZO von Littau und Luzern lag vom 24. Oktober bis 22. November 2022 öffentlich auf. In unten stehender Tabelle sind zusammenfassend alle 125 fristgerecht eingereichten Einsprachen mit Namen des Einsprechers, der Einsprecherin oder der bevollmächtigten Vertretung, Einsprachegegenstand, Verhandlungsergebnis und Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat (GRSTR) aufgelistet.

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E1	Esther Martin	Kellergeschosse zulassen	Rückzug	Erledigterklärung
E2	Rosmarie und Bernhard Kuster	Anliegen aus Mitwirkung nicht umgesetzt	Rückzug aufgrund Änderung	Erledigterklärung
E3	OeWL	GP 249 Biregg: GP und Erschliessungsrichtplan in Kraft lassen	Rückzug	Erledigterklärung
E4	Richard Abplanalp	GP 249 Biregg: GP und Erschliessungsrichtplan in Kraft lassen	Kein Rückzug	Abweisung
E5	Joe Hegglin	Rothenweg soll in WA und nicht in Verkehrszone; bedenken, dass Bebaubarkeit eingeschränkt wird	Rückzug	Erledigterklärung
E6	Marlis Vesti	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Rückzug	Erledigterklärung
E7	Miguel und Burga Sanchez-Vesti	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Kein Rückzug	Abweisung
E8	Annemarie und Dr. oec HSG Peter Camenzind	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E9	Peter und Charlotte Wandel	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Kein Rückzug	Abweisung
E10	Anny de Bruijne Feuz	Ritterstrasse: Erhöhung ÜZ	Rückzug aufgrund Änderung	Erledigterklärung
E11	Vreni und Kurt Dormann-Schürmann	Ritterstrasse: Erhöhung ÜZ	Rückzug aufgrund Änderung	Erledigterklärung
E12	Margrith und Bruno Meier	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Rückzug	Erledigterklärung
E13	Allgemeine Bau-genossenschaft Luzern abl	GH erhöhen, wenn Nachweis Systemtrennung Materialien pro Geschoss um 0,5 m	Rückzug	Erledigterklärung
E14	Silvia Wilhelm-Aeschlimann	GP 249 Biregg: GP und Erschliessungsrichtplan in Kraft lassen	Kein Rückzug	Abweisung

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E15	Anita und Theophil Schreck-Haas	Salzfassbach: Verzicht auf Gewässerraumfestlegung	Kein Rückzug	Abweisung
E16	Livit AG	Rothenweg soll in WA und nicht in Verkehrszone; bedenken, dass Bebaubarkeit eingeschränkt wird	Rückzug	Erledigterklärung
E17	Pia und Oskar Wicki	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Kein Rückzug	Abweisung
E18	Beatrice und Markus Schuler	GP 249 Biregg: GP und Erschliessungsrichtplan in Kraft lassen	Kein Rückzug	Abweisung
E19	Gassmann Immobilien AG 1	Lützel matt: Erhöhung der ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E20	Marlis Gander	Tribschentstadt: Mit Höhenangabe beschrifteten (15 m)	Gütliche Erledigung	Erledigterklärung
E21	Roland Buob	Streichen Art. 80, Erhöhung ÜZ GP Allmend, Streichung Art. 69	Kein Rückzug	Abweisung
E22	Andreas Furrer-Küttel	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Rückzug	Erledigterklärung
E23	Valbone und Albert Nikaj	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E24	Maria und Erwin Müller, Margrit Blättler	Schachenhof: Einzonung LZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E25	Heidi und Hans-Peter Giger	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Rückzug	Erledigterklärung
E26	F. Buchser AG und weitere	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E27	Jost Schumacher	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA, Reussinsel: Erhöhung ÜZ	Teilweise gütliche Erledigung	Teilweise Erledigterklärung, Abweisung
E28	Solomont AG	Festlegung einer Baulinie, eventualiter Baubereich	Rückzug	Erledigterklärung
E29	Vreni Amrein	Matthofring: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E30	Charlotte und Josef Brandenberg-Fuhrer	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E31	Jost Balthasar	Lützel matt: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E32	Salome Schnider-Furrer, Gregor Schnider	Ritterstrasse: Erhöhung ÜZ und GH, Sicherstellung Übertragung ÜZ	Rückzug aufgrund Änderung	Erledigterklärung
E33	Bernard Balthasar	Lützel matt: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E34	QV Würzenbach	Erlassung einer Planungszone wegen Entwicklungskonzept Würzenbach	Rückzug	Erledigterklärung

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E35	Gassmann Immobilien AG 2	Lützel matt: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E36	Gassmann Immobilien AG 3	Lützel matt: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E37	Cécile Freivogel und Andreas Stulz	Differenzierung Art. 77, Solar- und Photovoltaikanlagen	Rückzug	Erledigterklärung
E38	Imag Service AG	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E39	APG	Anpassung Art. 88 und Art. 89	Kein Rückzug	Abweisung
E40	Jost Meyer	Streichen Art. 74 Unterhaltspflicht, Berücksichtigung ISOS	Teilrückzug	Abweisung
E41	Gemeinde Horw	Korrektur GWR, Darstellung GWR von Nachbargemeinden	Rückzug	Erledigterklärung
E42	Estermann Immobilien AG	Keine publikumsorientierte Nutzung bei QZ Wesemlin/Dreilinden auf Parzelle gegenüber Neubau	Rückzug	Erledigterklärung
E43	Katholische Kirchgemeinde Luzern	Ergänzung Zweckbestimmung ZÖZ Nr. 11 für alle Kirchgrundstücke, um mehr Flexibilität zu haben mit «Verwaltungen, Gerichte, öff. Unternehmungen, Grünanlagen»	Rückzug	Erledigterklärung
E44	Willy Scherer	Rothenweg soll in WA und nicht in Verkehrszone; bedenken, dass Bebaubarkeit eingeschränkt wird	Rückzug	Erledigterklärung
E45	Hans-Urs Hengartner	Reussbühl Ost: PP 2. Etappe analog 1. Etappe, Planbeständigkeit	Rückzug	Erledigterklärung
E46	Verena Corvasce-von Schumacher	Schönbüel: Neue Zone «Quartiererneuerung» wegen Balkonen	Teilrückzug	Abweisung, Erledigterklärung
E47	Stephan und Pascale Häberli	Vorder Seeburg: Erhöhung ÜZ, Anpassung Baulinie	Rückzug	Erledigterklärung
E48	Erbengemeinschaft Jenny	Grenzabstand von Schrägdachbauten analog Flachdach	Kein Rückzug	Abweisung
E49	Ariane T. von der Weid	Lützel matt: Erhöhung ÜZ und GH, Abgrabungen und Stützmauern anpassen	Kein Rückzug	Abweisung
E50	Claude Settele	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E51	Rita Krummenacher und Michael Siegrist	GP 235 Oberseeburg: Verzicht auf GH und Ergänzung Bestimmungen und Art. 61 Abs. 2	Gütliche Erledigung	Erledigterklärung
E52	GEFA Wohnbaugenossenschaft	Gütschhöhe: Gebäudelänge von 35 m auf 80 m erhöhen	Rückzug	Erledigterklärung
E53	Katja und Giorgio C. Morandini	AV anpassen, Hinweis Attika im Planungsbericht, Grünraumstrategie	Kein Rückzug	Abweisung
E54	Karin Saccardo	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Rückzug	Erledigterklärung
E55	Marc Balthasar	Lützel matt: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E56	Thomas und Martina Weber-Christen	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Kein Rückzug	Abweisung
E57	Josef Frank	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Kein Rückzug	Abweisung
E58	Simon Oehen	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E59	Isabel und Oliver Racheter	Roten: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E60	Monika und Eduard Künzli-Brunner	Roten: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E61	Eveline und Peter With	Roten: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E62	Michèle Balthasar	Lützel matt: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E63	Britschgi-Wyss, Wyss, Wyss AG	GP Fanghöfli: Erhöhung ÜZ und GH, Ergänzungen in den Bestimmungen	Rückzug	Erledigterklärung
E64	Bernhard Schmid	Reussbühl Ost: PP 2. Etappe analog 1. Etappe, Planbeständigkeit	Rückzug	Erledigterklärung
E65	Karl-J. Müller	Bennenegg: Erhöhung ÜZ und diverse weitere Kommentare	Kein Rückzug	Abweisung
E66	Andreas Dieter Balthasar	Lützel matt: Erhöhung ÜZ, ÜZ für gestaffelte Gebäudekörper, Streichen Art. 64 und 65	Rückzug	Erledigterklärung
E67	Balthasar Falck Erben	GP Lindenfeld: Verzicht auf ÜZ und GH	Teilweise gütliche Erledigung	Teilweise Entgegennahme, Abweisung
E68	Hess Fenster AG	Umzonung GR zu WA, Verzicht Gewässerraum	Kein Rückzug	Abweisung
E69	Ammann Immobilien AG	GP 188, ÜZ: Erhöhung GH, Erhalt des Bestandes	Kein Rückzug	Abweisung

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E70	Peter Thalmann	GP 375 Eggen: Erhöhung ÜZ und GH	Rückzug	Erledigterklärung
E71	José Antonio Gomez Vazquez	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E72	Jörg Bruggmann	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E73	Josef Käppeli	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E74	Roger Zenklusen	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E75	Danijel Stambolija	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E76	Hotel Hermitage	Hermitage: Antrag auf Aufhebung Baulinie	Kein Rückzug	Abweisung
E77	Weber Liegenschaften AG	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E78	Stiftung Werkverein Bildzwang	Reussinsel: Erhöhung ÜZ	Gütliche Erledigung	Erledigterklärung
E79	José Carlos und Selina Scheurer Barreto Correia und weitere	GP 375 Eggen: Erhöhung ÜZ und GH	Rückzug	Erledigterklärung
E80	HTZ AG	Roten, Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E81	Urs Niedermann	GP 375 Eggen: Erhöhung ÜZ und GH, Streichen Bestimmung	Rückzug	Erledigterklärung
E82	Erbengemeinschaft Muff	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Rückzug	Erledigterklärung
E83	GSW	Urnerhof: Erhöhung ÜZ und Reduktion Grenzabstand	Rückzug	Erledigterklärung
E84	Andrea und Richard Walther	Allmend, Littau: ÜZ, GH und Zonenbestimmungen anpassen	Rückzug	Erledigterklärung
E85	Gabriella Auf der Maur	Verschiebung der Baulinie	Rückzug	Erledigterklärung
E86	Rolf Willimann	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ, ÜZ für gestaffelte Gebäudekörper, Streichen Art. 64 und 65	Kein Rückzug	Abweisung
E87	STWEG Korner	Geissmatt: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E88	Lilli Immobilien AG	Ritterstrasse: Änderung der ON 113 zu 149 oder 132 oder Erhöhung generell	Rückzug aufgrund Änderung	Erledigterklärung
E89	Barbara Westenbrink und Rainer Ammann	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E90	RSC Immobilien AG	Reussbühl Ost: PP 2. Etappe analog 1. Etappe, Planbeständigkeit	Rückzug	Erledigterklärung

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E91	Jost von Moos	Bramberg: Erhöhung ÜZ und GH	Kein Rückzug	Abweisung
E92	Markus Reinhard	Leumatt: Erhöhung ÜZ und GH, Abgrabungen zulassen, Stützmauern, Weiteres	Kein Rückzug	Abweisung
E93	Mathias Wyss	Staldenhof: Verschiebung Grenze GR, Baumschutz	Kein Rückzug	Abweisung
E94	Asga PK (vorher: Modofani Immobilie)	Reussinsel: Aufhebung der Rückstufung der AZ	Rückzug	Erledigterklärung
E95	Claudia Amstalden-Hummel	Matthof, Roten: Erhöhung ÜZ und GH	Rückzug	Erledigterklärung
E96	Cylenus AG	Räbstock: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E97	Auto Fuchs und Schmid AG	Reussbühl Ost: PP 2. Etappe analog 1. Etappe, Planbeständigkeit	Rückzug	Erledigterklärung
E98	Patrick und Petra Riva	Staffeln: Erhöhung ÜZ und GH	Kein Rückzug	Abweisung
E99	Maréchaux AG	Ergänzung Art. 71 Abs. 1, sodass differenziert nach ÜZ 40 oder 50 Prozent gelten sollen	Kein Rückzug	Abweisung
E100	BG Matt	Fanghöfli, Matthof, Udelboden: Erhöhung ÜZ und GH	Kein Rückzug	Abweisung
E101	Thomas und Beatrice Zumstein	Leumatt: Erhöhung ÜZ und GH, Hanglagen	Kein Rückzug	Abweisung
E102	Barbara Kopp Döös	Rebstock: Erhöhung ÜZ und GH, Hanglagen	Kein Rückzug	Abweisung
E103	Ursula von Walterskirchen-Schwytzer von Buonas und weitere	St. Anna: Einzonung LW zu ZöZ	Rückzug	Erledigterklärung
E104	Marie-Anne Gschwend-Baumann und weitere	Schlösslihalde: Auszonung WO zu LW	Kein Rückzug	Abweisung
E105	René Bosshard	Nachweise Berechnung ÜZ	Teilrückzug	Abweisung
E106	Anton Elmiger	Reussbühl: Diverse Anträge, ähnlich wie Nr. 107–109	Kein Rückzug	Abweisung
E107	RELUV AG	Salzfass: Diverse Anträge, vgl. vorherige Einsprache	Kein Rückzug	Abweisung
E108	Matthias Heigold	Reussbühl: Diverse Anträge, u. a. GP-Pflicht, ähnlich wie vorherige Einsprache	Kein Rückzug	Abweisung
E109	Jost von Moos	Bramberg: Erhöhung ÜZ und GH, diverse Anträge, u. a. GP-Pflicht von 10 Prozent auf 15 Prozent	Kein Rückzug	Abweisung

ID	Name	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
E110	Sonja und Josef Küttel und weitere	Schlösslihalde: Auszonung WO zu LW	Kein Rückzug	Abweisung
E111	Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG und weitere	Werft, Citybay: GH Werft absolut oder reduzieren, ÜZ und GH Citybay erhöhen	Rückzug	Erledigterklärung
E112	Lukas Ammann und weitere	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung
E113	Josef und Werner Jost	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E114	Jato-Düsenbau AG	Täschmatt: Umzonung AZ zu WA	Kein Rückzug	Abweisung
E115	Adrian und Regula von Segesser	GP Lindenfeld: Diverse Anträge	Rückzug aufgrund Änderung	Erledigterklärung
E116	Transterra Immobilien AG und Bruno Amberg	Dreilindenpark, Brunnhalde: Anpassung Dreilindenparkzone, Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E117	Andreas Achermann	Räbstock: Erhöhung ÜZ	Kein Rückzug	Abweisung
E118	Stefan Roth	Littau Dorf: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E119	Christoph Hehli und Antonia Henzirohs Hehli	Obergütsch: Geschlossene Bauweise, Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung
E120	Stefan Mattmann und Ottilie Mattmann-Arnold	Bramberg: Ausnahmegewilligung Erdsonde (Art. 41) oder Verzicht Baulinie	Rückzug	Erledigterklärung
E121	Landschau Immobilien AG	Dreilinden: Erhöhung GH und ÜZ für Kleinbauten	Kein Rückzug	Abweisung
E122	Baugenossenschaft Pro Familia	Weinbergli: Erhöhung ÜZ und ÜZ für Kleinbauten	Kein Rückzug	Abweisung
E123	Lakefall Immobilien AG	Schlösslihalde: Erhöhung ÜZ und ÜZ für Kleinbauten	Kein Rückzug	Abweisung
E124	Denise Tschümperlin-Heer	Dreilinden: Erhöhung ÜZ und GH	Kein Rückzug	Abweisung
E125	Teamag Immobilien AG	Rebstockhalde: Erhöhung ÜZ	Rückzug	Erledigterklärung

Tab. 1: Übersicht Einsprachen

7.2 Einsprachen mit Rückzügen

Die folgenden Einsprachen können infolge Rückzugs als erledigt erklärt werden.

Einsprache Nr.	Name
E1	Esther Martin
E2	Rosmarie und Bernhard Kuster
E3	OeWL
E5	Joe Hegglin
E6	Marlis Vesti
E10	Anny de Bruijne Feuz
E11	Vreni und Kurt Dormann-Schürmann
E12	Margrith und Bruno Meier
E13	Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl
E16	Livit AG
E22	Andreas Furrer-Küttel
E25	Heidi und Hans-Peter Giger
E28	Solomont AG
E32	Salome Schnider-Furrer und Gregor Schnider
E34	QV Würzenbach
E35	Gassmann Immobilien AG 2
E36	Gassmann Immobilien AG 3
E37	Cécile Freivogel und Andreas Stulz
E38	Imag Service AG
E41	Gemeinde Horw
E42	Estermann Immobilien AG
E43	Katholische Kirchengemeinde Luzern
E44	Willy Scherer
E45	Hans-Urs Hengartner
E47	Pascale und Stephan Häberli
E50	Claude Settele
E52	GEFA Wohnbaugenossenschaft
E54	Karin Saccardo
E58	Simon Oehen
E63	Gabriela Britschgi-Wyss, Christian Wyss, Thomas Wyss, Geschwister Wyss AG
E64	Bernhard Schmid
E66	Andreas Dieter Balthasar
E70	Peter Thalmann
E79	José Carlos und Selina Scheurer Barreto Correia, Margrit Wyss, Domenica Thalmann-Sigrist, Erika
	Nidermann-Sutter, Yvonne Bieri, Claudia Plettscher, Ruth Färber, Andrea und Franz Stöckli, Monique Gutiérrez Ulmer und José Gutiérrez, Stefan und Elisabeth Fuchs
E81	Urs Niedermann
E82	Christoph und Daniela Muff
E83	Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW)
E84	Andrea und Richard Walther
E85	Gabriella Auf der Maur
E88	Lilli Immobilien AG
E90	RSC Immobilien AG
E94	Asga Pensionskasse
E95	Claudia Amstalden-Hummel
E97	Auto Fuchs und Schmid AG
E103	Ursula von Walterskirchen-Schwytzer von Buonas, Helene Schwytzer von Buonas-Fürer, Maureen Schwytzer von Buonas, Thomas Emanuel Schwytzer von Buonas, Raphael Schwytzer von Buonas, Georgine Gossewisch-Waibel, Peter Waibel
E111	Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG, Monterra Invest- und Beteiligungs AG, Peter Schnyder, Johanna Müller, Thomas Lussi, Maria Carmen Lorente Sangros, Reto Pfiffner, Maria Theresa Valaulta, Mario Passerini, Citybay AG
E115	Adrian und Regula von Segesser
E116	Transterra Immobilien AG, Bruno Amberg
E118	Stefan Roth
E119	Christoph Hehli und Antonia Henzirohs Hehli
E120	Stefan Mattmann und Otilie Mattmann-Arnold
E125	Teamag Immobilien AG

Tab. 2: Rückzüge

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die oben aufgeführten Einsprachen seien infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

7.3 Einsprachen mit gütlicher Erledigung

Die folgenden Einsprachen wurden gutgeheissen und können unter Voraussetzung der Umsetzung des Antrages als gütlich erledigt erklärt werden.

7.3.1 E20 Marlis Gander

Marlis Gander, Cécile-Lauber-Gasse 6, 6005 Luzern (17. November 2022)

Antrag

Der Baubereich auf Grundstück (GS) 3843, linkes Ufer (I. U.), Anna-Neumann-Gasse 5/7, sei mit der Höhenangabe von 15 m zu beschriften.

Erwägung des Stadtrates

Die Ergänzung der Beschriftung beim entsprechenden Grundstück (Kindergarten) hat in der Teilrevision 2019, als der Baubereich zur Freihaltung des Grünraums auf GS 1444, I. U., Theaterwerkstatt, zweigeteilt wurde, nicht stattgefunden. Die Einsprache wird gutgeheissen und kann mit der Beschriftung des Zonenplans als erledigt erklärt werden. Da von dieser Ergänzung keine Dritten betroffen sind, musste für diese Änderung kein rechtliches Gehör gewährt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist gutzuheissen und aufgrund gütlicher Einigung als erledigt zu erklären.

7.3.2 E27 Jost Schumacher, E78 Stiftung Werkverein Bildzwang

E27: Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern (18. November 2022)

E78: Stiftung Werkverein Bildzwang c/o Carles Gyger, Wesemlinstrasse 47, 6006 Luzern, vertreten durch RA Dr. Andreas Galli, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Zentralstrasse 44, 6003 Luzern (18. November 2022)

Anträge E27

1. Es seien die Grundstücke 1160 und 186, GB Littau, aus der Arbeitszone zu entlassen und der Wohn- und Arbeitszone D zuzuweisen.
2. Für das Grundstück 819, GB Littau, sollen eine ÜZ von 0,7 und eine GH von 15 m für Flachdächer bzw. 17 m für Schrägdächer definiert werden.

Antrag E78

Es sei für die Grundstücke des Teilzonenplans Udelboden, Wohn- und Arbeitszone D, ON 75 (alle Bezeichnungen gemäss öffentlich aufgelegter BZO bzw. Teilzonenplan), namentlich für die Grundstücke der Einsprecherin 1708, 17 und 2302, GB Littau, eine ÜZ von mindestens 0,7 vorzusehen.

Erwägung des Stadtrates

Aufgrund der Lage der Grundstücke Reussinsel Littau wurde in einem ersten Entwurf der BZO (Stand Mitwirkung) eine ÜZ von 0,7 mit einer GH Flachdach von 15 m bzw. Schrägdach von 17 m festgelegt. Zudem waren eine Gestaltungsplanpflicht und ein Anteil von mindestens 50 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau vorgegeben. Diese Festlegungen wurden getroffen, damit die Reussinsel gemeinsam geplant wird und Spielraum für eine allfällige Erschliessung unter den Gebäuden möglich wäre.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde festgestellt, dass die SBB im Bereich der Reussinsel zukünftig ein zusätzliches Gleis benötigen könnte. Eine später notwendige Gleisverbreiterung weist ein hohes öffentliches Interesse auf und soll nicht durch allfällige Neubauten verhindert werden. Weiter dient die Erschliessung der Reussinsel auch als Feuerwehrezufahrt und sollte nicht unter den Gebäuden verlaufen. Deshalb wurden die Festlegungen in der BZO im Bereich Reussinsel nochmals überprüft und die ÜZ auf 0,3 reduziert. Im Gegenzug wurde dafür auf die Vorschrift von 50 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau verzichtet.

Mit der Festlegung einer ÜZ von 0,3, einer GH von 14 bzw. 15 m und Gestaltungsplanpflicht erhöht sich die mögliche Geschossfläche gegenüber der rechtskräftigen BZO Littau um 63 Prozent. Die Grundstücke erfahren somit eine Wertsteigerung und es besteht der Anreiz für eine gemeinsame Planung. Da kein gemeinnütziger Wohnraum mehr erstellt werden muss, vereinfacht sich die Projektierung. Zudem ist mit dieser Festlegung sichergestellt, dass neben der Grünzone Gewässerraum für den Udelbodenbach (GS 2302, GB Littau) weitere Flächen für Spiel- und Freizeitanlagen sowie Grünflächen für die Vernetzung entlang der Reuss entstehen.

Im Rahmen eines intensiven Austausches mit der Stiftung Werkverein Bildzwang, zeigte sich, dass eine allfällig höhere Dichte nicht grundsätzlich auszuschliessen ist, diese aber auf konkreten Studien einer möglichen Bebauung basieren muss. Diese liegt momentan noch nicht vor. Um eine zukünftige Änderung der Dichtebestimmung mittels einer Teilrevision aus formaler Sicht einfacher zu machen, einigte man sich mit den Einspracheparteien auf eine Ergänzung der Zonenbestimmung. Die ON 75 mit einer GH von 14 bzw. 15 m und einer ÜZ von 0,3 sowie Gestaltungsplanpflicht wird unter weitere Zonenbestimmungen wie folgt ergänzt: «Die Zonenbestimmungen können gestützt auf ein konkretes Projekt in einer Teilrevision geprüft werden.»

Für den Antrag 1 der Einsprache E27 ist auf die Ausführungen im Kapitel 7.4.2.9 zu verweisen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Einsprache E78 und Antrag 2 der Einsprache E27 sind aufgrund gütlicher Einigung als erledigt zu erklären.

7.3.3 E51 Rita Krummenacher, Michael Siegrist

Rita Krummenacher und Michael Siegrist, Oberseeburg 16, 6006 Luzern (19. November 2022)

Anträge

1. Im BZR, Stand öffentliche Auflage, ist im Anhang 1 in der Zone 147 weiterhin auf eine Gesamthöhe zu verzichten, und die eingetragene weitere Zonenbestimmung «Bebauungsstruktur ist zu erhalten, insbesondere bereits realisierte Höhenkoten» ist zu ergänzen mit «; nicht reflektierende Solar- und PV-Anlagen sind zulässig mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 40 cm».
2. Im neuen Art. 61 Abs. 2. BZR soll folgende Ergänzung eingefügt werden: «... bei denen keine GH oder kein anderes Höhenmass festgelegt ist, ...»

Erwägung des Stadtrates

Die Einsprechenden haben geltend gemacht, dass Antrag 1 zurückgezogen wird, wenn die ON 147 genau denselben Stand wie bei der öffentlichen Auflage 2022 aufweist und dass Antrag 2 zurückgezogen wird, wenn im Planungsbericht eine klare Anwendungspraxis zum Art. 61 Abs. 2 BZR gemacht wird. Die ON 147 weist nach wie vor denselben Stand auf, und die Anwendungspraxis zu Art. 61 Abs. 2 BZR wurde im vorliegenden B+A präzisiert (vgl. Kap. 6.1). Die Einsprache kann somit als zurückgezogen betrachtet und als erledigt erklärt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Einsprache ist aufgrund gütlicher Einigung als erledigt zu erklären.

7.4 Einsprachen ohne gütliche Erledigung

Im Folgenden werden alle Einsprachen aufgeführt, bei denen noch keine gütliche Einigung erreicht werden konnte. Die Anträge und Begründungen der einzelnen Einsprachen sind in Kurzform dargestellt, für die detaillierten Ausführungen wird auf die eingereichten Einsprachedokumente verwiesen. Die Einsprachen werden nachfolgend grundsätzlich einzeln abgehandelt. Einsprachen, die zwar einzeln eingereicht wurden, aber im Wortlaut identisch oder ähnlich sind (bspw. Allmend Littau und Täschematt), werden zusammengefasst. Sämtliche Einsprachen werden mit Antrag an den Grossen Stadtrat abgeschlossen.

7.4.1 ÜZ und GH

Da viele Einsprachen das Thema Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe (GH) umfassen, wird dieses zusammengefasst und gesamtheitlich behandelt. In den einzelnen Einsprachen (Kapitel 7.4.2) wird darauf verwiesen, und es werden nur zusätzliche Anträge abgehandelt.

Es betrifft dies folgende Einsprachen: E8, E19, E27, E29, E30, E31, E33, E46, E49, E55, E62, E86, E87, E89, E91, E92, E96, E98, E101, E102, E105, E106, E107, E108, E109, E117, E121, E122, E123, E124.

Antrag

Anpassung der ÜZ und der GH.

Erwägung des Stadtrates

Bei der Zusammenführung der BZO Littau und Luzern handelt es sich um eine Änderung des BZR und des Zonenplans, bei welcher im Stadtteil Luzern eine Anpassung vorgenommen wird und im Stadtteil Littau eine Gesamtrevision stattfindet. Die rechtskräftige BZO 2013 Luzern wurde unter Berücksichtigung der IVHB in die neue BZO übergeführt.

Balkone/Wintergärten:

Die Definition der ÜZ basiert auf kantonaler Vorgabe, ebenso die Definition der Balkone. Diese besagt, dass vorspringende Gebäudeteile (bspw. Balkone) neu zur ÜZ anzurechnen sind, wenn sie mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder $\frac{1}{3}$ des Fassadenabschnittes überschreiten (§ 112a Abs. 2 lit. h PBG). Balkone mit einer Tiefe bis 1,5 m und einer Breite von nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge haben keinen Einfluss auf die ÜZ, sie werden nicht angerechnet. Auch vorspringende beheizte Gebäudeteile wie Erker in den gleichen Ausmassen (bis 1,5 m Tiefe, bis $\frac{1}{3}$ Fassadenabschnitt) werden nicht an die ÜZ angerechnet, bisher mussten diese angerechnet werden. Damit entsteht die Möglichkeit, Wohnfläche über Erker zu gewinnen und den Gewinn wiederum an einer anderen Fassade für grössere Balkone einzusetzen. Die Balkondimensionen sind im PBG geregelt und eine Anpassung somit in der Kompetenz des Kantons. Der Stadtrat kann diese Regelung auf Gemeindeebene nicht übersteuern. Der Kanton lässt keine eigene ÜZ nur für die Balkone zu. Alternativ die ÜZ aufgrund der Balkonthematik grundsätzlich zur erhöhen, ist nicht sinnvoll, da nicht gewährleistet wäre, dass diese ÜZ-Erhöhung dann auch für grössere Balkone genutzt würde und nicht einfach für mehr Wohnfläche konsumiert wird. Mit einer zusätzlichen Bestimmung für eine Erstellungspflicht von Balkonen würde das Problem bestehen, dass gerade im dicht bebauten städtischen Raum oft gar keine grösseren Balkone realisiert werden können und die grössere ÜZ trotzdem für mehr Wohnfläche genutzt würde. Damit würde eine deutliche Aufzoning erfolgen. Eine separate ÜZ für Balkone ist nicht zulässig.

Klein- und Anbauten:

Für Klein- und Anbauten gibt es eine zusätzliche ÜZ von 0,05, dazu zählen auch Gartenhäuschen und Auto-/Velounterstände. Bisher mussten Autounterstände an die normale ÜZ angerechnet werden. Diese neue Regelung ist in Bezug auf die ÜZ ein Vorteil. Der Stadt ist aber bewusst, dass nicht jedes Grundstück die gleiche Ausgangslage hat. Es ist möglich, dass einzelne Einsprechende von der ÜZ für Kleinbauten für den Autounterstand aufgrund des steilen Geländes und der Erschliessung von oben nicht profitieren können. Der Autounterstand wäre wie bereits unter der bisherigen Gesetzgebung an die ÜZ anzurechnen. Insofern ändert sich dies mit der neuen Gesetzgebung nicht. Die ÜZ von 0,05 wird insge-

samt für die Klein- und Anbauten mit Nebennutzflächen für die meisten Fälle als genügende Kompensation erachtet, da diese neu insbesondere das kompensieren soll, was bisher nicht angerechnet werden musste wie Veloabstellplätze oder Gartenhäuschen.

Strassenfläche:

Durch die kantonale Änderung der Definition der ÜZ ist die Änderung erfolgt, dass die Strassenfläche nur noch an die Grundstücksfläche anrechenbar ist, wenn es sich um eine Zufahrt handelt. Die Strassenfläche der Feinerschliessung ist nicht mehr anrechenbar. Auf eine Kompensation wird verzichtet, da es sich um Einzelfälle handelt und eine punktuelle Erhöhung der ÜZ um 0,05 nicht sinnvoll wäre.

Dachgestaltung/Terraingestaltung:

Bereits heute gibt es Einschränkungen für die Dachgestaltung für Schrägdächer/Attika sowie zur Terraingestaltung. Wegen der IVHB mussten die Formulierungen angepasst werden. Vorgaben zum obersten Geschoss im Sinne des Attikas werden nicht mehr gemacht. Die Grundeigentümerschaften sind frei zu entscheiden, wie sie dieses ausgestalten, was ein Vorteil darstellt, teilweise auch flächenmässig.

Gebäudehöhe:

Die Systematik der Umrechnung von der Geschosszahl zur GH erfolgt nach dem Prinzip Anzahl Geschosse mal 3 m plus 3 m Dachgeschoss plus 2 m Erdgeschoss im Terrain (Bsp.: zweigeschossige Wohnzone = $2 \times 3 \text{ m [Geschosse]} + 3 \text{ m [Dachgeschoss]} + 2 \text{ m [Erdgeschoss im Terrain]} = 11 \text{ m [Flachdach]}$ bzw. $12 \text{ m [Schrägdach]}$). Zusätzlich kann bei Grundstücken in Hanglagen 1 m abgegraben werden, wodurch bei einer zweigeschossigen Wohnzone grundsätzlich 4 Vollgeschosse ermöglicht werden.

Insgesamt gibt es aufgrund der IVHB diverse Anpassungen, welche verschiedene Vor- und Nachteile generieren, sich aber insgesamt ungefähr ausgleichen. Deshalb ist aus Sicht der Stadt eine generelle Erhöhung der ÜZ nicht angebracht. Die Bestimmungen sind so definiert, dass die Dichte im heutigen Rahmen bleibt, wobei es zu geringfügigen Abweichungen nach unten und oben kommen kann. Es besteht kein Anrecht auf eine Aufzonung.

7.4.2 Einsprachen einzeln

7.4.2.1 E4 Abplanalp, E14 Wilhelm-Aeschlimann, E18 Schuler

E4: Richard Abplanalp, Sälistrasse 33, 6005 Luzern (11. November 2022)

E14: Silvia Wilhelm-Aeschlimann, Ulmenstrasse 6, 6003 Luzern (15. November 2022)

E18: Beatrice Schuler, Fluhmattstrasse 16, 6004 Luzern, und Markus Schuler, Guggistrasse 19, 6005 Luzern (12. November 2022)

Antrag

Der Gestaltungsplan 249 (Biregg) mit dem integrierten Erschliessungsplan sei bis zum Abschluss des Bewilligungsverfahrens für das GS 3600, I. U., in Kraft zu lassen.

Begründung

Mit dem Gestaltungsplan G 249 sei nachträglich ein separater Erschliessungsplan erstellt und mit Beschluss des Stadtrates bewilligt worden. Die geplante Erschliessung sei insbesondere bezüglich Lastwagenanlieferung noch nicht realisiert worden. Da nun ein Projekt für die Parzelle 3600 erarbeitet werde, solle die Erschliessung durch die Aufhebung des Gestaltungsplans nicht ausser Kraft gesetzt werden.

Erwägung des Stadtrates

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision haben die Gemeinden geltende Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder aufzuheben.

Gestaltungspläne, welche nicht aufgehoben werden, müssen im ordentlichen Verfahren geändert und angepasst werden, bevor wieder eine Baubewilligung erteilt werden kann.

Das Planalter des Gestaltungsplans G 249 ist mit 33 Jahren sehr hoch, und er ist weitestgehend umgesetzt. Es ist am zielführendsten, die sich aus dem Gestaltungsplan ergebenden Baulinien und die GH in

der BZO zu verankern und den Gestaltungsplan aufzuheben. Auch nach Aufhebung des Gestaltungsplans ist die restliche Bebauung durch die örtlichen Verhältnisse gegeben. Die beabsichtigte Erschliessung ist im Bauprojekt aufzuzeigen und mit dem Erschliessungsplan oder mit allfällig neuen Erkenntnissen im Baubewilligungsverfahren überprüfen zu lassen. Das Wettbewerbsergebnis für die Bebauung des GS 3600, I. U., setzt die Vorgaben des Gestaltungsplans und des Erschliessungskonzepts um. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge tangiert die Ulmenstrasse nicht, und die Anlieferung wird gemäss Erschliessungskonzept von der Bleicherstrasse/Ahornstrasse via Ulmenstrasse geführt. Nach der Zufahrt in die Einstellhalle soll eine Strassensperrung z. B. mit absenkbaaren Pollern erfolgen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Einsprachen sind abzuweisen.

7.4.2.2 E7 Sanchez Vesti, E9 Wandel, E17 Wicki, E21 Buob, E56 Weber-Christen, E57 Frank

E7: Miguel und Burga Sanchez Vesti, Burgweg 21, 6014 Luzern (12. November 2022)

E9: Peter und Charlotte Wandel, Florastrasse 23, 6014 Luzern (6. November 2022)

E17: Pia und Oskar Wicki, Florastrasse 21, 6014 Luzern (17. November 2022)

E21: Roland Buob, Burgweg 23, 6014 Luzern (14. November 2022)

E56: Thomas und Martina Weber-Christen, Uferweg 25, 6014 Luzern (19. November 2022)

E57: Josef Frank, Burgweg 19, 6014 Luzern (18. November 2022)

Antrag

Der ON 193 sei folgende Zuteilung vorzunehmen:

E7, E9, E17, E21, E57: ÜZ 0,35, GH Flachdach 9,00 m, GH Schrägdach 10,00 m, weitere Zonenbestimmungen: Massgebliches Terrain ist OK EG.

E56: ÜZ 0,3, GH Flachdach 9,00 m, GH Schrägdach 10,00 m, weitere Zonenbestimmungen: Massgebliches Terrain ist OK EG.

Begründung

Alle Bauten der ON 193 seien unter der Berücksichtigung des privaten Gestaltungsplans über die Grundstücke 258, 263, 264 und 674 erbaut worden. Um dem Grundwasserspiegel und dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen, seien die EG-Koten verbindlich festgelegt worden. Diese EG-Koten seien zum Teil, insbesondere zum Damm und zur Florastrasse, massiv über dem gewachsenen Terrain (bis zu 4 m). Die vorhandene Qualität des noch jungen EFH-Quartiers solle erhalten bleiben, und das massgebliche Terrain solle ab der im Gestaltungsplan definierten EG-Kote gelten. Daher solle auf eine Erhöhung der Gebäudehöhe verzichtet werden.

Da schon auf vielen Parzellen die ÜZ überschritten worden sei, insbesondere bei den Reihenhäusern mit gedecktem Sitzplatz, solle die ÜZ auf 0,35 (E7, E9, E17, E21, E57) bzw. 0,3 (E56) erhöht werden.

Erwägung des Stadtrates

Der alte Gestaltungsplan G 11 soll aufgehoben werden, denn die Bestimmungen stimmen nicht mehr mit der neuen IVHB überein. Ziel der Teilrevision ist, den Ist-Zustand so grossflächig und genau wie möglich in die neue BZO zu überzuführen. Im Gegensatz zum alten Gestaltungsplan gibt es keine EG-Kote mehr. Dies war eine Vorgabe des Kantons infolge der damaligen Hochwassergefährdung. Das Niveau des Erdgeschosses wurde im Gestaltungsplan G 11 entsprechend angehoben. Seit der Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen gilt im Gestaltungsplangebiet keine Gefahrenzone mehr (bisher «mittlere Gefährdung»; neu keine Gefährdungszone mehr). Nur vier Reiheneinfamilienhäuser sind noch der gelben Zone mit «geringer Gefährdung» zugeteilt. Eine Festlegung des massgebenden Terrains mit erhöhten Erdgeschosskoten ist daher nicht mehr notwendig. Die Messweise der GH erfolgt wieder ab bestehendem Terrain (bisher 10 m ab alter EG-Höhe, entspricht etwa 12 m GH). Gegenüber dem alten Gestaltungsplan, welcher maximal 10 m hohe Gebäude ab EG-Kote vorsieht, ist dies eine geringe und vertretbare Erhöhung.

Die AZ gemäss altem Gestaltungsplan beträgt 0,4, und im gültigen BZR Littau beträgt die AZ 0,35. Die bisherige AZ und die ÜZ sind nicht direkt miteinander vergleichbar und können nur mit pauschalen Annahmen umgerechnet werden. Die bisherige AZ von 0,35 im BZR entspricht etwa einer ÜZ von maximal 0,15. Um der Besonderheit von Reihenhäusern zu entsprechen, wurde die ÜZ auf 0,25 erhöht. Dies entspricht umgerechnet einer AZ von rund 0,65. Dies ist für eine zweigeschossige Zone bereits ein sehr hoher Dichtewert und kann aus raumplanerischer Sicht nicht wie beantragt von 0,25 auf 0,35 erhöht werden. Die Dichte und Höhe der heutigen Bauten ist durch die neuen Dichtemasse erfüllt oder bei einzelnen Bauten mit der Bestandesgarantie geschützt.

Die aufgelegten Gebäudemasse ergeben somit keine Nachteile, und die freie Anordnung der Geschosse und die freie Nutzung innerhalb des Fussabdrucks ergeben im Einzelfall ein Nutzungs- oder Ausbaupotenzial, ohne dass das Quartierbild beeinträchtigt wird.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Einsprachen sind abzuweisen.

7.4.2.3 E8 Annemarie und Peter Camenzind

Annemarie und Dr. oec. HSG Peter Camenzind, Rebstockhalde 22, 6006 Luzern (12. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 115 und 118 sei von 0,15 auf 0,21 und in der ON 132 von 0,2 auf 0,28 anzupassen.

Begründung

Das Grundstück 3438, r. U., der Einsprechenden befinde sich in ON 115. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsse im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussegeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzoning um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Kapitel 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen. Aufgrund der grösseren räumlichen Distanz der Betroffenen zu ON 118 und 132 ist deren schutzwürdiges Interesse nicht erkennbar und auf diese Anträge deshalb nicht einzutreten.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag zur ON 115 ist abzuweisen. Die Anträge zu ON 118 und 132 sind abzuweisen, sofern darauf einzutreten ist.

7.4.2.4 E15 Anita und Theophil Schreck-Haas

Anita und Theophil Schreck-Haas, Salzfassstrasse 4, 6006 Luzern (16. November 2022)

Antrag

Es sei am Unterlauf des Salzfassbaches auf den GS 2898, 2902 und 816, r. U., ein Gewässerraum, asymmetrisch zum eingedolten Bachverlauf, von minimal 11 m festzulegen.

Begründung

Eine Revitalisierung des Salzfassbaches mit weitgehender Offenlegung und Anbindung an den Vierwaldstättersee dürfe nicht für alle Zukunft verbaut werden.

Erwägung des Stadtrates

Das Bauvorhaben auf dem GS 2902, r. U., wurde mit Baubewilligung vom 21. März 2022 genehmigt. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben, welche vom Kantonsgericht

mit Urteil vom 6. Oktober 2022 abgewiesen worden ist. Dieses Urteil wurde nicht angefochten, und die Baubewilligung vom 21. März 2022 ist rechtskräftig. Mit den bewilligten Bauten und Anlagen wird ein Abstand von 8,9 m zur Gewässerachse eingehalten.

Die Gewässerräume wurden von einer Arbeitsgruppe aus Fachpersonen der kantonalen und der städtischen Verwaltung festgelegt. Die Beurteilung der einzelnen Gewässer erfolgte unabhängig von laufenden Baugesuchsverfahren nach einheitlichen Kriterien.

Beim von der Einsprache betroffenen Bereich handelt es sich um einen eingedolten Gewässerabschnitt. Als eingedolte Gewässer gelten Fließgewässer, die über eine längere Strecke unterirdisch verlaufen. Ist bei einer Eindolung der Hochwasserschutz gewährleistet oder bestehen keine überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (z. B. wichtige ökologische Vernetzungsfunktion, Lebensraum für geschützte Arten), kann bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Beim Salzfassbach handelt es sich unterhalb des Waldes um ein eingedoltes Gewässer. Die Rohrleitung ab dem GS 3682, r. U., bis zur Einmündung in den Vierwaldstättersee genügt gemäss Untersuchungen der Stadt Luzern aus dem Jahre 2017, um sämtliches anfallendes Wasser abzuführen.

Das ökologische Potenzial des Gewässers im eingedolten Bereich ist gering, da mehrere Verkehrsachsen innerhalb 90 m den Bach queren: die Kantonsstrasse unmittelbar im Bachmündungsbereich an der Seeuferlinie (mit darunterliegendem grossem Abwasserkanal und mehreren Werkleitungen), das SBB-Trasse auf einem Damm sowie lokale Erschliessungsstrassen. Eine Wiederherstellung der Funktionen des Gewässers im Unterlauf mit einer weitgehenden Offenlegung und Anbindung an den See kann mit verhältnismässigem Aufwand nicht erreicht werden. Der vorliegende Abschnitt des Kleingewässers ist weder in der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons (BUWD 2014) noch im Revitalisierungskonzept der Stadt Luzern vom 12. Mai 2016 enthalten.

Deshalb hat die Gesamtinteressenabwägung bei der Festlegung der Gewässerräume ergeben, dass für den Salzfassbach auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden kann. Die Gesamtinteressenabwägung wurde in der Arbeitsgruppe Gewässerräume vorgenommen.

Aufgrund der in der BZO Luzern 2013 vorgesehenen Verdichtung wurde mit Entscheid vom 21. Dezember 2015 auf dem Nachbargrundstück 2898, r. U., Seeburgstrasse 71, die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus erteilt. Bereits in dieser Entscheid wurde festgehalten, dass der Salzfassbach aufgrund der örtlichen Situation nur ein geringes Potenzial für eine Öffnung und Revitalisierung besitzt. Eine Gewässeröffnung an dieser Stelle sei nicht denkbar. Dem Vorhaben standen gemäss Entscheid Nr. 2015-1284 vom 23. Juni 2015 der Dienststelle Raum und Wirtschaft keine überwiegenden Interessen entgegen, und es wurden Ausnahmegewilligungen für den Gewässerabstand und die Inanspruchnahme des Gewässers erteilt. Da das Gewässer auf dem Nachbargrundstück 2898, r. U., verläuft und dort Bauten und Anlagen mit sehr geringem Gewässerabstand bewilligt wurden, wäre die Rechtsgleichheit nicht gewahrt, wenn nun für das vorliegende Baugesuch das Revitalisierungspotenzial des Gewässers anders beurteilt würde.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Einsprache ist abzuweisen.

7.4.2.5 E19 Gassmann Immobilien AG

P. Gassmann Immobilien AG, Gerliswilstrasse 28, 6021 Emmenbrücke, im Auftrag von Louis Balthasar, Adligenswilerstrasse 34, 6006 Luzern (17. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ im Bereich der ON 161 sei von 0,3 auf 0,42 anzupassen.
2. Als Minimallösung sei als Sonderbauvorschrift vorzusehen, dass diesen Gebäuden eine zusätzliche Fläche (ÜZ) zur Erstellung einer vertikalen Erschliessung (Liftanbau) der Bauten ermöglicht wird.

Begründung

Die Definition der ÜZ richte sich nach dem Baugesetz, welches diverse Änderungen erfahren habe. Dazu gehöre beispielsweise, dass vorspringende Gebäudeteile (bspw. Balkone) neu zur ÜZ anzurechnen seien, wenn sie mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht ragen. Dadurch handle es sich um eine Abzöpfung um bis zu 30 Prozent gegenüber der geltenden Regelung mit entsprechendem Wertverlust. Es bestehe die Absicht, die seit den 1960er Jahren bestehenden Gebäude in naher Zukunft zu renovieren. Als Minimallösung solle mit einer Sonderbauvorschrift die Erstellung einer vertikalen Erschliessung (Liftanbau) ermöglicht werden.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung grundsätzlich auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen. In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 folgende Ausführungen:

Eine Sanierung der Gebäude ist grundsätzlich möglich. Sanierungen sind u. a. durch § 14a PBV geregelt. Dieser Paragraph besagt, dass bei bestehenden Bauten die anrechenbare Gebäudefläche für neue Liftanlagen, die sich nicht im Gebäudeinnern realisieren lassen, und für die nachträgliche Wärmedämmung durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ ausgeglichen wird. Es sind also auch bei einer Überschreitung der zulässigen ÜZ Liftbauten und Wärmedämmungen möglich. Bezüglich der Liftanlagen ist nachzuweisen, dass eine Realisation im Gebäudeinnern unverhältnismässig wäre, da beispielsweise die Grundrisse und die Erschliessung nicht funktionieren. Zudem gilt nach § 178 PBG eine Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, können erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauten und Anlagen dürfen umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Weiter ist auf den Energiebonus hinzuweisen, welcher gemäss § 14 PBV eine Erhöhung der ÜZ um 5 Prozent erlaubt. Mit Art. 66 des neuen BZR wurde zudem eine zusätzliche ÜZ von 0,05 für Klein- und Anbauten festgelegt. Zu dieser ÜZ von 0,05 gehören bspw. Garagen. Eine Sonderbauvorschrift zur Erstellung einer vertikalen Erschliessung ist nicht notwendig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.6 E21 Roland Buob

Roland Buob, Burgweg 23, 6014 Luzern (14. November 2022)

Anträge

1. Art. 80 BZR, Verbot von kleinen handbeschickten Holzheizkesseln, sei zu streichen.
2. Die unnötigen Formulierungen im BZR, z. B. Art. 59 Qualität, welchen kein klares Reglement zugrunde liegt, sollen von einer Fachgruppe bestehend aus Architekten und Bauherrenvertretern bereinigt werden.

Begründung

Der Einsprecher verfüge über einen handbeschickten Holzheizkessel und sei im Falle eines Neubaus des Gebäudes vom Verbot betroffen. Holz sei eine erneuerbare, umweltfreundliche und lokal zur Verfügung stehende Ressource. Das Energieholzpotenzial solle ausgenutzt werden. Stückholzheizungen würden einen wichtigen Beitrag leisten, um die geplanten Klimaziele zu erreichen. Das Verbot sei unnötig und würde dazu führen, dass Leute, die mit Holz heizen möchten, gezwungen seien, anstelle einer modernen Zentralheizung eine Wohnraumheizung (z. B. Cheminée) einzubauen, was mehr Rauch und Abgase verursachen werde. Neue handbeschickte Holzheizungen seien lufthygienisch nicht schlechter als Pelletheizungen, da die Elektronik alles steuere und die Qualität verbessert wurde. Zudem seien Stückholzheizungen im Stadtgebiet aufgrund der hohen Kosten und des Aufwands kaum nachgefragt, weshalb ein Verbot unverhältnismässig sei und die Stadt nicht zu befürchten habe, dass die Anzahl dieser Heizungen nun mit dem Teilverbot der fossilen Wärme zunehmen würden.

Bei Art. 59 Qualität handle es sich um eine Formulierung, welche zu endlosen Diskussionen und Nachträgen beim Bewilligungsprozess führen werde. Die Baubewilligungsbehörde erhalte damit einen Freipass, sich bei jeder möglichen Angelegenheit einzumischen. Die Stadtbaukommission dürfe mitreden, aber die Sachbearbeitenden Baugesuche sollten nur die Rechtmässigkeit prüfen und nicht die Gestaltung.

Erwägung des Stadtrates

Holzheizungen können einen Beitrag beim Ersatz von fossilen Öl- und Gasheizungen leisten. Mit der Einführung des Teilverbots fossiler Wärmeerzeugung in der Stadt Luzern ist davon auszugehen, dass vermehrt Zentralheizungen mit Holzbrennstoffen installiert werden, insbesondere an Orten, wo die Nutzung anderer erneuerbarer Energien erschwert ist, wie z. B. in der Altstadt. Obwohl eine solche Entwicklung aus klimapolitischer Sicht erwünscht ist, kann dies aus lufthygienischer Sicht zu Problemen führen, da Holzheizungen wesentlich mehr Luftschadstoffe wie Kohlenmonoxid oder Feinstaub emittieren als Öl- und Gasheizungen. In der Vergangenheit ist es gelungen, die Luftschadstoffe und die dadurch verursachten Gesundheitskosten zu reduzieren. Diese Erfolge sollten nicht riskiert werden. Es gilt, eine Balance zwischen Luftqualität und Klimaschutz zu finden.

Beim Verbot handbeschickter Holzheizkessel ist davon auszugehen, dass sich dieses in erster Linie zugunsten von anderen Zentralheizungen wie Wärmepumpen und Holzpellettheizungen und nicht zugunsten von Wohnraumfeuerungen auswirken wird. Wohnraumfeuerungen werden in erster Linie für das Ambiente, in den Übergangszeiten und in sporadisch beheizten Räumen/Gebäuden eingesetzt. Deshalb ist nicht davon auszugehen, dass die emissionsintensiveren Wohnraumheizungen aufgrund des Teilverbots zunehmen werden.

Ziel ist, dass diejenigen Zentralholzheizungen, die neu gebaut werden, möglichst schadstoffarm sind. Dies ist bei handbeschickten Holzheizkesseln nicht der Fall, denn diese erzeugen deutlich mehr Luftschadstoffe als Holzpellettheizungen (Feuerungskontrolldaten der letzten Jahre, LRV-Grenzwerte sind höher, Faktenblatt Emissionen Feuerungen BAFU). Das Verbot kleiner handbeschickter Holzheizkessel ist daher sinnvoll, um sicherzustellen, dass nur luftschadstoffarme holzbasierte Zentralheizungen neu installiert werden. Dies ist insbesondere auch im Sinne des Vorsorgeprinzips nach Art. 11 Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; [SR 814.01](#)) angebracht.

Der Eingriff ist verhältnismässig, da sich dieser nur auf die Bauzone bezieht, wo viele Menschen leben und die Feinstaubbelastung ein wichtiges Thema ist. Es gibt mit Holzpellettheizungen eine Alternative, die in der Regel kostengünstiger und weniger aufwendig im Betrieb ist.

Zudem sind in Art. 80 Abs. 2 BZR Ausnahmen vorgesehen. So dürfen bestehende handbeschickte Holzheizkessel erneut durch solche ersetzt werden. Weiter können handbeschickte Holzheizkessel installiert werden, wenn keine andere fossilfreie Lösung technisch möglich oder wirtschaftlich verhältnismässig ist.

Der Artikel «Qualität» war bereits Bestandteil des BZR Luzern 2013 (alt Art. 1) und wird weitergeführt. Dem Stadtrat ist eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen wichtig, und Qualität lässt sich nur beschränkt über quantitative Kriterien im BZR verankern. Es ist Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, unter Beizug des Stadtarchitekten und in gewissen Fällen der Stadtbaukommission (beratende Funktion), die Gestaltung zu beurteilen. Das vorliegende BZR basiert auf einer Zusammenführung der BZR Littau 2008 und Luzern 2013/2019, auf «unnötige Formulierungen» wurde verzichtet.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.7 E23 Nikaj-Prela, E26 F. Buchser AG, E71 Gomez Vazquez, E72 Bruggmann, E73 Käppeli, E74 Carrosserie Zenklusen GmbH, E75 Garage Senn AG und Rothenring-Garage GmbH, E77 Weber Liegenschaften AG, E80 HTZ AG, E113 Josef und Werner Jost, E114 Jato-Düsenbau AG

E23: Valbone Nikaj-Prela und Albert Nikaj, Gärtnerweg 4b, 6206 Neuenkirch (18. November 2022)

E71: José Antonio Gomez Vazquez, Oberhofstrasse 39, 6020 Emmenbrücke (21. November 2022)

E72: Jörg Bruggmann, Zwillikerstrasse 17, 8910 Affoltern am Albis (21. November 2022)

E73: Josef Käppeli, Rothenring 8a, 6015 Luzern (21. November 2021)

E74: Carrosserie Zenklusen GmbH, Roger Zenklusen, Rothenring 9c, 6015 Luzern (17. November 2022)

E75: Garage Senn AG und Rothenring-Garage GmbH, Danijel Stambolija, Rothenring 15, 6015 Luzern (21. November 2022)

E77: Weber Liegenschaften AG, Rothenring 9, 6015 Luzern (18. November 2022)

E26: F. Buchser AG, Rothenring 7, 6015 Luzern,

Ernst und Maria Luisa Lutz-Wasescha, Titlistrasse 45, 6020 Emmenbrücke,

MMMC AG, Obergrundstrasse 26, 6003 Luzern,

Soland Immobilien AG, Rothenring 3a, 6015 Luzern,

Hanspeter Soland und Susanne Maria Stofer, Rothenring 3a, 6015 Luzern,

alle vertreten durch RA Urs Manser, Weggisgasse 29, 6004 Luzern (18. November 2022)

E80: HTZ AG, Menznauerstrasse 32, 6130 Willisau, vertreten durch RA Mischa Berner, Walder Haas Berner AG, Bärengasse 10, 4800 Zofingen (22. November 2022)

E113: Josef Jost, Höhenstrasse 7, 6015 Luzern,

Werner Jost, Höhenstrasse 1, 6015 Luzern (22. November 2022),

E114: Jato-Düsenbau AG, Täschmattstrasse 23, 6015 Luzern (22. November 2022),

alle vertreten durch RA Thomas Räber, Bolzern Haas & Partner AG, Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern

Anträge E23, E71, E72, E73, E74, E75, E77

1. Das Gebiet Täschmatt mit der ON 322 sei einer WA mit einer GH Flachdach von 21 m zuzuweisen.
2. Eventualiter sei das Gebiet einer WA mit der ON 33 zuzuweisen.
3. Subeventualiter sei das Gebiet einer WA mit der ON 84 zuzuweisen.

Anträge E26

1. Das Gebiet Täschmatt sei einer WA D zuzuweisen.
2. Eventualiter sei das Gebiet der WA C zuzuweisen.

Anträge E80

1. Die Grundstücke 2010, 2011, 1774, GB Littau, der ON 322 seien in eine WA umzuzonen (Flachdach 17 m, Schrägdach 18 m, ÜZ 0,25).
2. Eventualiter seien die Grundstücke in eine noch zu bestimmende WA oder in eine noch zu bestimmende Wohnzone umzuzonen.

Anträge E113, E114

1. Die Arbeitszone im Gebiet Täschmatt mit der ON 322 gemäss Teilzonenplan 18 i.V.m. Anhang 1 BZR sei aufzuheben.
2. Das Gebiet Täschmatt mit der ON 322 sei der WA mit einer ÜZ von 0,5 und einer GH von 20 m (Flachdach) bzw. 21 m (Schrägdach) – analog dem Gebiet mit der ON 33 – zuzuweisen.
3. Eventualiter sei das Gebiet Täschmatt mit der ON 322 der WA mit einer ÜZ von 0,6 und einer GH von 23 m (Flachdach) und 24 m (Schrägdach) zuzuweisen.

Begründung E23, E71, E72, E73, E74, E75, E77

Bis zur letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 sei das Gebiet Täschmatt noch eine gemischte Zone gewesen. Während daraus ohne nachvollziehbare Begründung eine Arbeitszone mit nur 18 m GH

gemacht worden sei, sei aus dem Gebiet der CKW (ON 84), welches damals eine reine Arbeitszone war, eine gemischte Zone geworden. Die Zonengrenze zwischen den Grundstücken im Gebiet Täschratt und dem (neuen) Bebauungsplangebiet (ON 84) verlaufe entlang der Parzellengrenzen in diesem Gebiet und nicht nach nachvollziehbaren raumplanerischen Kriterien. Zudem solle im Gebiet des Bebauungsplans eine immense Wohnbauentwicklung in die Höhe ermöglicht werden, während für das Gebiet westlich dieser Zonengrenze jede Entwicklung verunmöglicht und insbesondere eine Wohnnutzung auf lange Zeit hinaus gar untersagt werde. Das Gebiet Täschratt sei, abgesehen von der Grünzone im Westen, vollständig von Wohnzonen und von gemischten Zonen umgeben. Es sei absehbar, dass die Arbeitszone im Gebiet Täschratt von der geplanten Entwicklung im Gebiet Reussbühl negativ betroffen sein werde, denn im Bebauungsplangebiet sei eine Unzahl von Wohnungen in überaus hohen Wohntürmen geplant. Dadurch würden die Grundstücke und die Gebäude im Gebiet Täschratt nicht nur optisch praktisch erdrückt. Vielmehr sei auch absehbar, dass die vielen neuen Bewohner in Reussbühl die Emissionen der Betriebe im Gebiet Täschratt nicht dulden und sich juristisch dagegen zur Wehr setzen würden und das Gewerbe an diesem Ort längerfristig verdrängt werde. Auch das bereits heute sehr hohe Verkehrsaufkommen werde dadurch noch grösser.

Begründung E26

Gemäss dem Umzonungsplan solle das Gebiet Täschratt endgültig der Arbeitszone zugeteilt werden. Zusätzlich werde die Möglichkeit einer Wohnnutzung untersagt. Abgesehen von der Grünzone im Westen sei das Gebiet Täschratt vollkommen von Wohnzonen und gemischten Zonen umgeben.

Gemäss dem Bebauungsplangebiet «Reussbühl West» seien Unmengen von Wohnungen mit hohen Wohntürmen geplant, die die bisherigen Wohnhäuser z. T. um 21 m überragen dürften. Folglich würden die Gebäude im Gebiet Täschratt optisch praktisch erdrückt. Zudem wären allfällige Beschwerden aufseiten von Bewohnerinnen und Bewohnern in Reussbühl absehbar, welche die Emissionen nicht dulden und sich dadurch juristisch zur Wehr setzen würden. Die derzeitige Planung sei widersprüchlich und führe zu Nutzungskonflikten wie Verkehr, Lärm usw.

Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sei bei der letzten Revision des Zonenplans im Jahre 2008 von der Gemeinde im Vorfeld zur Planaufgabe versichert worden, dass es für sie keine Änderung zur Folge hätte. Trotz dieser Zusicherung werde das Gebiet von der gemischten Zone in die Arbeitszone umgezont. Weiter sei verschwiegen worden, dass nicht mehr unbeschränkt Wohnungen für den Betrieb erstellt werden dürften, sondern eine Beschränkung auf eine Wohnung eingeführt werde.

Bei Betrachtung des heutigen Zonenplans werde ersichtlich, dass nicht die gewachsenen Strukturen massgebend für die Richtlinie seien, sondern lediglich die Grundstückslinie der CKW.

Begründung E80

In den letzten Jahren habe sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Gewerberäumen stark zurückgegangen sei. Dies sei nicht zuletzt Folge der Pandemie, welche das Homeoffice populärer gemacht habe. Leerstände seien mittlerweile die Regel, weshalb es opportun für die Eigentümer und letztlich auch für die Stadt sei, eine Wohnnutzung zuzulassen. Wie sich zeige, passe eine gemischte Nutzung auch besser in das konkret vorliegende Gefüge, da die bestehende Arbeitszone fast ausschliesslich von Wohnzonen umgeben sei.

Der aufgrund von Immissionen entstehende Disput zwischen Arbeitszonen und Wohnzonen sei bei der Täschratt sehr gut gelöst worden, indem die Grünzone eine Pufferzone bilde. Bei der ON 322 bestehe keine Pufferzone; die Arbeitszone liege direkt neben der Wohnzone. Von der Raumordnung her passe eine gemischte Zone deshalb besser für die Grundstücke der ON 322. Durch das Zulassen der Wohnnutzung bei der ON 322 würden weniger störende Immissionen entstehen. Weiter könnten durch das Zulassen von Wohnnutzungen neue Steuerzahler angesiedelt und durch den Mehrwertausgleich zusätzliche Einnahmen für die Stadt generiert werden.

Begründung E113, E114

Abgesehen von der Grünzone im Westen (ON 433) sei das Quartier Täschratt vollkommen von Wohnzonen und gemischten Zonen umgeben. Indem nun zwar die benachbarten Grundstücke in den Gebieten mit den ON 33 und 84 einer Wohn- und Arbeitszone zugewiesen werden, der westliche Teil der Täschratt (ON 322) aber einer reinen Arbeitszone zugeteilt werde, werde das Gewerbe faktisch mehr und

mehr aus der Täschmatt verdrängt, und auch die Wohnnutzung werde eingeschränkt. Die Täschmatt sei bis zur letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Littau im Jahr 2008 noch einer gemischten Zone zugeteilt gewesen. Während man den westlichen Teil der Täschmatt damals (ohne ersichtlichen Grund) einer reinen Arbeitszone zuwies, wurde das östlich gelegene CKW-Areal von einer reinen Arbeitszone einer Mischzone zugeteilt. Die künftigen Anwohner würden sich gegen die vom (produzierenden) Gewerbe ausgehenden Lärm- und Verkehrsimmissionen juristisch zur Wehr setzen. Durch eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone würden sich die vorgenannten Nutzungskonflikte entschärfen, und es würden nach wie vor genügend Arbeitszonen bestehen (bspw. im Littauerboden).

Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vgl. Ziff. 4.3.2, S. 12) heisse es, dass im Rahmen der Revision im Stadtteil Littau sämtliche Parzellen erfasst und zu sogenannten «Zonenblöcken» zusammengefasst worden seien. Ein Zonenblock solle dabei Parzellen erfassen, welche die gleichen Zonenbestimmungen hätten, eine bauliche Einheit bildeten und durch sinnvolle Begrenzung wie beispielsweise Strassen und Wege definiert werden könnten. Wie unschwer zu erkennen sei, sei es im Quartier Täschmatt nur zu einer ungenügenden Anwendung dieser Kriterien gekommen, denn die Zonengrenze zwischen den Gebieten mit den ON 33 und 84 (Wohn- und Arbeitszone) und dem Gebiet mit der ON 322 (Arbeitszone) sei vollkommen willkürlich gewählt worden.

Im Übrigen sei der Vollständigkeit halber auf einen weiteren Widerspruch hingewiesen: Das Gebiet rund um den Bahnhof Littau (U7) solle von der Arbeitszone in die gemischte Wohn- und Arbeitszone umgezont werden.

Erwägung des Stadtrates

Zu allen Einsprachen ist festzuhalten, dass der Stadtrat mit dem REK 2018 festgelegt hat, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnbevölkerung und Beschäftigte angestrebt werden soll. Eine Umzonung der Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone würde das Gewerbe verdrängen, weil aktuell der Wohnraum lukrativer als der Gewerberaum ist. Durch die angrenzende Wohn- und Arbeitszone wird das Gewerbe aus der Täschmatt nicht verdrängt. Die heutigen reinen Arbeitszonen in der Stadt Luzern sollen grundsätzlich erhalten und die in der BZO Littau 2008 bestehende Arbeitszone (ON 322) in eine gleichwertige Arbeitszone übergeführt werden. Diese Entwicklungsabsichten sind im REK 2018 festgelegt. Das Gebiet Täschmatt war seit jeher eine Industriezone (BZO Littau 1965) oder Gewerbezone (BZO Littau 1984). Letztere hatte denselben Charakter wie die heutige Arbeitszone: Wohnungen durften nur für Arbeitgebende sowie Arbeitnehmende erstellt werden, für welche aus betriebstechnischen Gründen eine Anwesenheit vor Ort erforderlich ist. Dies ist auch gemäss Art. 46 Abs. 3 PBG heute noch so. Während das Gebiet Täschmatt in der Ortsplanungsrevision Littau im Jahr 2008 von der Gewerbezone in die Arbeitszone übergeführt wurde, wurden das CKW-Areal («Reussbühl West») sowie das Gebiet östlich der Hauptstrasse («Reussbühl Ost») von der Industriezone in die Zentrumszone (WA mit AZ = 0,7 und maximal 4 Vollgeschosse) umgezont. In der aktuellen BZO-Revision werden sämtliche Zentrumszonen im Stadtteil Littau in die Wohn- und Arbeitszone übergeführt, da das neue BZR keine Zentrumszonen vorsieht. Die Zonengrenzen wurden dabei von der Stadt Luzern aus der BZO Littau 2008 übernommen. Die Umzonung beim CKW-Areal fand demnach im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 Littau statt und hätte zu diesem Zeitpunkt angefochten werden müssen. Hinsichtlich der Entwicklung im Bebauungsplan-gebiet (ON 84) ist die Stadt Luzern mit der CKW im Austausch. Der Lärmschutz sowie die Verkehrsplanung stellen wichtige Themen in der Planung dar. Die Belastungsgrenzwerte der Lärmbelastung sind in jeder Zone gesetzlich festgelegt. Die Arbeitszone liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III, und dies wird sich durch die Änderung der Anzahl Wohnungen in den angrenzenden Zonen nicht ändern. Auch die angrenzenden Wohn- und Arbeitszonen (ON 84 und ON 33) haben die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zum Vorbringen der Einsprachen E113 und E114 ist festzuhalten, dass die im Planungsbericht erwähnten Zonenblöcke für die Erarbeitung der neuen BZO verwendet wurden. Die Arbeitszone Täschmatt wurde dabei als ein Zonenblock betrachtet und ist identisch mit der Arbeitszone in der BZO Littau 2008. Der Zonenblock der ON 84 ist identisch mit der ursprünglichen Zentrumszone. Die Grenze dieser beiden Zonenblöcke wurde aus der BZO Littau 2008 übernommen. Die Umzonung der AZ Littau Bahnhof zu einer WA ist mit einem hohen öffentlichen Interesse begründet. Die Umgestaltung des Bahnhofs Littau, der geplante Bushub, die Verkehrsführung und die neuen Wohnsiedlungen bieten die Chance, im Bereich der heutigen Arbeitszone ein Quartierzentrum neu zu entwickeln.

Zum Vorbringen der Einsprache E80 ist festzuhalten, dass durch Wohnnutzungen möglicherweise tatsächlich neue Steuerzahlende angesiedelt werden können. Der Ansiedlung neuer Steuerzahlenden (Wohnen) steht jedoch der Verlust bestehender Steuerzahlenden (Gewerbe) entgegen. Für den Stadtrat steht aktuell der Erhalt des Gewerbes im Gebiet Täschmatt im Fokus.

Eine Mehrwertabgabe kann im Kanton Luzern bei Um- und Aufzonungen nur in Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichtgebieten erhoben werden. Eine Umzonung der erwähnten Parzelle würde demnach für die Stadt Luzern keine zusätzlichen Einnahmen durch eine Mehrwertabgabe generieren.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Einsprachen sind abzuweisen.

7.4.2.8 E24 Müller, Blättler

Erwin und Maria Müller, Schachenhof 10, 6014 Luzern,
Margrit Blättler, Schachenhof 8, 6014 Luzern (17. November 2022)

Antrag

Die GS 1758 und 2345, GB Littau, seien der WA mit ÜZ 0,25 und GH 14 m zuzuweisen.

Begründung

Die beiden Parzellen grenzten an ein kompaktes Siedlungsgebiet, dessen abschliessende Begrenzung durch Reservezonen bekannt sei, sie seien Teil dieses Siedlungsgebiets und seien immer baulich und nie landwirtschaftlich genutzt worden. Beide Parzellen könnten – ohne Verlust von Landwirtschaftsland – haushälterischer bebaut werden und so zu einer haushälterischeren Nutzung bereits bebauter Parzellen beitragen. Bei der letzten grösseren Revision von Littau habe der Gemeinderatspräsident von Littau zugesichert, dass die Zone im Rahmen der nächsten BZO-Revision in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont werde. Aus diesem Grund sei, um die Erteilung zu regeln, die Abparzellierung der vorliegenden Parzellen vorgenommen worden. Es handle sich um Wohnbauten, die nie landwirtschaftlich genutzt worden seien. Die Grundstücke seien erschlossen und würden an das Übrige Gebiet A grenzen. Eine Umzonung in eine WA würde der aktuellen Situation entsprechen.

Im Staldenhof (GS 235, 1594 und 2370, GB Littau) und im Oberbodenhof (GS 1072, GB Littau) gäbe es auch atypische Wohn- und Arbeitszonen. Diejenige im Staldenhof sei mit der BZO-Zusammenführung sogar angepasst worden. Aus diesem Grund sollten auch die tatsächlichen Gegebenheiten beim Schachenhof durch eine WA abgebildet werden.

Beim Bestand handle es sich um neurechtliche Bauten, und durch die Zonenbestimmung in der Landwirtschaftszone könne nichts Neues realisiert werden. Zumindest eine Überführung zum Übrigen Gebiet A (ÜG-A) würde eine neue Ausgangslage für zukünftige Diskussionen schaffen.

Erwägung des Stadtrates

Die von den Einsprechenden erwähnten Beispiele Staldenhof (GS 235, 1594 und 2370, GB Littau) und Oberbodenhof (GS 1072, GB Littau) wurden von der Gemeinde Littau mit der Revision 2008 in die Wohn- und Arbeitszone eingeteilt. Die Zuteilung des gesamten GS 2370, GB Littau, Staldenhof, in die WA wurde vorgenommen, weil aufgrund des Verlaufs des Gewässerraums nur ein kleiner, kaum bebaubarer Teil in der Arbeitszone verblieben wäre.

Es ist raumplanerisch nicht sinnvoll, nun auch die GS 1758 und 2345, GB Littau, in eine WA einzuzonen. Die genannten Grundstücke werden umgeben von Nichtbauzonen, und der regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 legt die Siedlungsbegrenzungslinie Typ B ausserhalb dieser Grundstücke fest. Eine Erweiterung der Bauzone ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie kann nur erfolgen, wenn Bedarf aus kommunaler und übergeordneter Sicht gegeben ist. Für die Einzonung der Grundstücke der Einsprechenden ist momentan kein Bedarf vorhanden, zumal noch nicht definiert ist, was mit dem angrenzenden Übrigen Gebiet A geschehen wird. Eine Einzonung von nicht landwirtschaftlichen Gebäuden ist nur angezeigt, wenn sie aus raumplanerischer Sicht eine sinnvolle Siedlungserweiterung ergeben. Sogenannte

Briefmarkenzonen zu schaffen, um die tatsächlichen Gegebenheiten abzubilden, ist fachlich nicht zu begründen und ist aus Sicht der Stadt Luzern nicht genehmigungsfähig.

Für die Grundstücke der Einsprechenden ist die Bestandesgarantie gewährleistet. Allfällige Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind durch den Kanton Luzern zu beurteilen.

Die Option einer Überführung der Grundstücke in das ÜG-A wurde geprüft und aus folgenden Gründen verworfen:

- Die baulichen Möglichkeiten entsprächen nach wie vor den Möglichkeiten in der Landwirtschaftszone, da auch das ÜG-A eine Nichtbauzone ist.
- Die Zuordnung in das ÜG-A würde implizieren, dass neue Erkenntnisse bezüglich einer späteren Siedlungserweiterung vorliegen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Vielmehr würde eine Einteilung der GS 1758 und 2345, GB Littau, in das ÜG-A zu einer nicht nachvollziehbaren Abgrenzung führen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.9 E27 Jost Schumacher

Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern (18. November 2022)

Hinweis: Der Einsprecher hat auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung verzichtet.

Anträge

1. Es seien die Grundstücke 1160 und 186, GB Littau, aus der Arbeitszone zu entlassen und der Wohn- und Arbeitszone D zuzuweisen.
2. Für das Grundstück 819, GB Littau, sollen eine ÜZ von 0,7 und eine GH von 15 m für Flachdächer bzw. 17 m für Schrägdächer definiert werden.

Begründung

Ortsteil Täschmatt (Antrag 1): Mit der Revisionsvorlage sei die frühere «weitere Zentrumszone», in der die CKW liegt, in die Wohn- und Arbeitszone D (ON 84) umgezont worden. Dies führe dazu, dass das Gebiet Täschmatt (ON 322), in dem die Grundstücke des Einsprechers liegen, umgeben von Wohn bzw. Wohn- und Arbeitszonen sei. Die Grenzziehung zwischen den einzelnen Zonen erfolge ohne ersichtlichen sachlichen Grund völlig willkürlich. Mit der Grenzziehung werde der Eindruck erweckt, als ob die Stadt Luzern das Gebiet der CKW gegenüber den Privateigentümern Täschmatt bevorzugen wolle. Bei der Arbeitszone Täschmatt handle es sich um eine vergleichsweise kleine Zone. Eine reine Arbeitszone umgeben von Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen würde zu Problemen bezüglich Lärm von lärmintensiven Betrieben und zur Gefährdung der Kinder in der Wohnzone aufgrund von Lastwagenverkehr führen.

Bei einer Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone D würde ein Arbeitsanteil bleiben, es wäre aber auch Wohnen zulässig. Was tatsächlich verdrängt würde, wären die lärmintensiven Gewerbe. Nach heutiger Revisionsvorlage würde auf Dauer das lärmintensive Gewerbe, welches von Wohn- und gemischten Zonen umgeben sei, nicht mehr toleriert werden. Die Weiterentwicklung einer reinen Arbeitszone sei daher ausgeschlossen. Zudem nehme die Nachfrage nach Wohnungen in Agglomerationsgebieten bzw. in der Stadt Luzern erheblich zu.

Ortsteil Reussinsel (Antrag 2): Dieser Antrag wurde zurückgezogen.

Erwägung des Stadtrates

Für den Ortsteil Täschmatt wird zur Begründung auf die Erwägungen unter Punkt 7.4.2.7 verwiesen. Betreffend den Antrag zur Reussinsel auf die allgemeine Erläuterung in Kapitel 7.3.2 verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag 1 ist abzuweisen. Der Antrag 2 ist infolge Rückzug als erledigt zu erklären.

7.4.2.10 E29 Vreni Amrein

Vreni Amrein, Moosmattstrasse 13, 6045 Meggen (18. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 148 sei von 0,25 auf 0,35 anzupassen.

Begründung

Das GS 3271, l. U., der Einsprecherin befinde sich in ON 148. Nach § 154a Abs. 1 PBG seien für Wohngebäude ab sechs Wohnungen grundsätzlich in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Laut den Erläuterungen zum PBG sollten die Aussengeschossflächen als Richtgrösse eine Fläche von 10–15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnung nicht unterschreiten. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsste im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzonung um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.11 E30 Charlotte und Josef E. Brandenburg-Fuhrer

Charlotte und Josef E. Brandenburg-Fuhrer, Rebstockhalde 18, 6006 Luzern (17. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 115 sei von 0,15 auf 0,21 anzupassen.

Begründung

Das GS 3446, r. U., der Einsprechenden befinde sich in ON 115. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsse im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzonung um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.12 E31 Jost Balthasar

Jost Balthasar, Adligenswilerstrasse 32, 6006 Luzern (18. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 161 sei von 0,30 auf 0,42 anzupassen.

Begründung

Das GS 3178, r. U., des Einsprechenden befinde sich in ON 161. Nach § 154a Abs. 1 PBG seien für Wohngebäude ab sechs Wohnungen grundsätzlich in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Laut den Erläuterungen zum PBG sollten die Aussengeschossflächen als Richtgrösse eine Fläche von 10–15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnung nicht unterschreiten. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsste im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzoning um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen. Zusätzlich sei erwähnt, dass das Grundstück Teil einer Arealüberbauung mit Gestaltungsplan ist und deshalb die Dichte über die Arealüberbauung betrachtet werden muss. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage für Stellplätze der benachbarten Grundstücke. Aufgrund der durch die Grundeigentümerschaft erfolgte Parzellierung des Areals kam es zu Grundstücken mit unterschiedlich hohem Anteil an Wohnbauten oder gar keinen Wohnbauten, wie beim vorliegenden Grundstück. Der Gestaltungsplan wird mit vorliegender Revision aufgehoben, was grundsätzlich zu einer Wertsteigerung des Grundstücks führt, da bisher lediglich eine Garage möglich war.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.13 E33 Bernard Balthasar

Bernard Balthasar, Lerchenbühlstrasse 21, 6045 Meggen (18. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 149 sei von 0,25 auf 0,35 anzupassen.

Begründung

Das GS 3062, r. U., des Einsprechers befinde sich in ON 149. Nach § 154a Abs. 1 PBG seien für Wohngebäude ab sechs Wohnungen grundsätzlich in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Laut den Erläuterungen zum PBG sollten die Aussengeschossflächen als Richtgrösse eine Fläche von 10–15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnung nicht unterschreiten. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsste im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzoning um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.14 E39 Allgemeine Plakatgesellschaft AG

Allgemeine Plakatgesellschaft AG, Weidenstrasse 13, 4142 Münchenstein, vertreten durch
RA Dr. Simone Walther, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau (21. November 2022)

Anträge

1. Art. 88 Abs. 3 und Abs. 4 BZR seien dahingehend anzupassen, dass beleuchtete und digitale Reklamestellen in der Ortsbildschutzzone B und der Wohnzone den unbeleuchteten Reklamestellen gleichgestellt würden.
2. Art. 88 Abs. 5 und Abs. 6 BZR seien dahingehend anzupassen, dass sämtliche Reklamestellen in der Wohn- und Arbeitszone und in der Arbeitszone, ob beleuchtet oder unbeleuchtet, digital oder nicht digital, unabhängig vom Format zulässig seien.
3. Der letzte Satz von Art. 88 Abs. 7 BZR sei ersatzlos zu streichen, sodass beleuchtete und digitale Reklamestellen auch in Grünzonen, Zonen für öffentliche Zwecke und Zonen für Sport und Freizeit erlaubt seien.
4. Art. 89 Abs. 1 BZR sei ersatzlos zu streichen. Es solle für digitale Werbung im Aussenraum keine ruhige Gesamtwirkung erforderlich sein, Kontrast- und Bildbewegungen sollen zulässig sein.

Begründung

Die Unterscheidung der unbeleuchteten und beleuchteten/digitalen Reklamestellen im BZR stelle eine Ungleichbehandlung dar. Motiv der Einschränkung könne einzig der Ortsbildschutz sein, und dieser rechtfertige keine Ungleichbehandlung von beleuchtet/digital zu unbeleuchtet, indem die beleuchteten/digitalen Reklamestellen lediglich in Informations- und Infrastrukturanlagen integriert möglich und im Format beschränkt sein sollten. Dies sei weder verhältnismässig noch bestehe ein hinreichend öffentliches Interesse. Die digitalen Reklamestellen könnten gedimmt werden und erzielen somit tagsüber eine ähnliche Wirkung wie die unbeleuchteten Reklamestellen oder seien bei starker Sonneneinstrahlung sogar weniger stark sichtbar. Es bestehe zudem kein Unterschied in der Wirkung auf den ortsbildgeschützten Raum, wenn die Zulassung einer digitalen Reklame auf der Rückseite einer digitalen Stadtkarte im Sinne einer Integration in die Informationsanlage erlaubt werde, aber eine digitale Reklamestelle, welche dieselbe Wirkung auf den Raum habe, nicht zugelassen werde. Mit vorliegender Regelung wären auf öffentlichem Grund digitale Reklamestellen nur durch diejenigen Werbeträger erlaubt, welche die Ausschreibung für Reklamestellen auf öffentlichem Grund gewonnen hätten, da sich auf privaten Grundstücken üblicherweise keine Informations- und Infrastrukturanlagen befinden würden. Die Integration in Informations- und Infrastrukturanlagen widerspreche Art. 87 Abs. 1 BZR, wonach «Reklamestellen grundsätzlich freistehend anzubringen» seien. Dass der Schutzzweck der Zone nicht beeinträchtigt werden dürfe, sei bereits im BZR-Artikel vorhanden, eine zusätzliche Regelung sei deshalb nicht erforderlich. Das Format dürfe nur in schutzwürdigen Zonen bestimmt und nach oben eingeschränkt werden. Dies treffe auf die Wohn- und Arbeitszone sowie die Arbeitszone nicht zu. Es müsse jeder Standort einzeln beurteilt werden. Das Format F200 gebe es bei den digitalen Reklamestellen nicht. Die Grösse der digitalen Reklamestellen ändere sich je nachdem, welche Hersteller die Reklamestellen erstellten, daher solle kein Format definiert werden oder im BZR «bis zum Format F200» anstatt «im Format F200» geschrieben werden.

Der Ortsbildschutz genüge als öffentliches Interesse für die Ungleichbehandlung der unbeleuchteten versus beleuchteten/digitalen Reklamestellen in diesen Zonen nicht, sofern sie nicht von einer Ortsbildschutzzone überlagert seien. Die Zonen könnten viele verschiedene Nutzungen umfassen, auch solche, die bezüglich Ortsbildschutz nicht sehr sensibel seien. Die Wahrnehmung von digitalen Reklamestellen unterscheide sich zudem kaum von der Wahrnehmung eines herkömmlichen Plakats.

Der Fortschritt in der Entwicklung neuer Werbeformate werde dadurch verhindert. Die Einschränkung lasse sich nicht mit dem Ortsbildschutz rechtfertigen. Ein relativ häufiger Wechsel der Werbung (zirka alle 10–15 Sekunden) solle zudem weiterhin möglich sein.

Erwägung des Stadtrates

Bei den Artikeln im BZR handelt es sich um eine Konkretisierung der kantonalen Reklameverordnung, wozu die Stadt Luzern befugt ist. Die bisher bereits bestehende Regelung im BZR Luzern 2013 wurde bezüglich Regelungen zu digitalen und beleuchteten Reklamestellen ergänzt. Digitale/beleuchtete Reklamestellen haben eine andere Wirkung auf den Raum und die Menschen als unbeleuchtete Reklamestellen, auch tagsüber. Aus Gründen der Eingliederung ist eine strengere Regelung als bei den unbeleuchteten Reklamestellen angezeigt.

In einer Wohnzone und Ortsbildschutzzone dürfen digitale Reklamestellen daher nur integriert in einer Informations- und Infrastrukturanlage realisiert werden. Diese Anlage könnte sowohl auf privatem wie auch auf öffentlichem Grund stehen. Für ganz spezielle Situationen ist die Ausnahmegewilligung nach Abs. 10 BZR vorgesehen. In der Wohnzone und der Ortsbildschutzzone B ist gewollt, dass die Reklamestelle in eine Informations- oder Infrastrukturanlage integriert ist, deshalb ist dies explizit erwähnt. Dies ist kein Widerspruch dazu, dass alle anderen Reklamestellen grundsätzlich freistehend anzubringen sind, sondern eine Spezialregelung. Der Grundsatz gilt weiterhin.

Die Definition bestimmter Formate sowie die Grössenbeschränkung nach oben bestand in der gemischten Wohn- und Arbeitszone bereits bisher. In der Arbeitszone sind unbeleuchtete Reklamestellen wie bisher in allen Formaten zulässig. Für beleuchtete und digitale Reklamestellen gilt die Obergrenze F200, wie in sämtlichen anderen Absätzen. Gegenüber der Wohnzone und den Ortsbildschutzzonen sind diese Regelungen deutlich weniger streng. Es findet eine Abstufung statt, welche die Empfindlichkeit der Zone miteinbezieht. Reklamen haben sich jedoch in jeder Zone einzugliedern, weshalb auch hier die Beschränkung auf das Format F200 als richtig betrachtet wird. Es ist korrekt, dass es das digitale Format F200 mit der Grösse 116,5 x 170 cm nicht gibt. Zurzeit bestehen die Werbebildschirme in der Grösse 75 Zoll, was 92 x 165 cm entspricht. Auch dieses Format kann sich jedoch ändern, weshalb das grössere Format F200 gewählt worden ist. Gemäss Art. 88 Abs. 9 BZR werden neue Reklamestellenformate dem am nächsten kommenden Reklamestellentyp zugeordnet. Der 75-Zoll-Bildschirm würde demzufolge dem F200-Format zugeordnet.

Bei den Grünzonen und den Zonen für Sport und Freizeit handelt es sich grösstenteils um sensible Zonen mit Naherholungsflächen. Die Zonen für öffentliche Zwecke haben unterschiedliche Nutzungen. Auch hier gibt es viele sensible Nutzungen wie z. B. die Schulanlagen. Es ist daher gerechtfertigt, die zulässigen Formate einzuschränken. Viele der Anlagen gehören der Stadt Luzern, weshalb es sich auf den städtischen Grundstücken um eine Selbstbeschränkung handelt.

Aufgrund der bestehenden digitalen Reklamestellen auf Stadtgebiet wurde festgestellt, dass die digitale Werbung teilweise zu dynamisch ist. Es werden stark animierte Spots gespielt. Dies führt zu einer hektischen Wirkung, was aus Gründen des Wohlbefindens und der Eingliederung nicht erwünscht ist. Der Wechsel der Werbung ist weiterhin möglich.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.15 E40 Jost Meyer

Jost Meyer, Rudishaldenstrasse 16, 8800 Thalwil (21. November 2022)

Antrag

Art. 74 BZR «Unterhaltungspflicht von Bauten» sei zu streichen.

Hinweis: Der Antrag 2 wurde zurückgezogen.

Begründung

Der Artikel sei auf den Spezialfall Bodum zurückzuführen. Es komme selten vor, dass Gebäude vernachlässigt würden, sodass sie unbewohnbar seien. Die Bestimmung sei deshalb unnötig. Solche Verlotterungen hätten meist einen Konflikthintergrund, sei es öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich (Erbrecht). Diese Probleme könnten mit dem vorliegenden Artikel nicht gelöst werden, und schlussendlich bleibe der Leerstand bestehen.

Erwägung des Stadtrates

Art. 73 wurde als Folge der überwiesenen Motion 18, Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion sowie Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften», ins BZR aufgenommen. Die Motion beinhaltet den Auftrag, in der BZO die gesetzliche Pflicht der Grundeigentümerschaft zum ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften zu verankern. Im Falle einer Gefährdung oder einer nachweislichen und anhaltenden Missachtung der Unterhaltspflichten sollten Ersatzvornahmen angeordnet und durchgeführt werden können. Die Motionäre und die Motionärin störten sich daran, dass Immobilien wie die Bodum-Villa aufgrund von Verwahrlosung über lange Zeit nicht der in der BZO vorgesehenen Nutzung dienten. Der Stadtrat lehnte die Motion insbesondere aufgrund der aus seiner Sicht mangelnden Verhältnismässigkeit und des personellen und finanziellen Aufwands ab. Eine überwiesene Motion ist jedoch umzusetzen, sofern sie nicht abgeschrieben wird. Dem Umsetzungsauftrag kommt der Stadtrat mit Art. 74 BZR nach.

Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht 1 (vgl. Beilage 19) vom 18. Februar 2022 festgehalten, dass eine Genehmigung nicht ohne Weiteres in Aussicht gestellt werden könne, da er das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit infrage stellt.

Gemäss Art. 74 BZR Unterhaltspflicht sind die Konstruktion und das Material von Bauten ordentlich zu unterhalten, um die für das Gebäude bewilligte Nutzung zu ermöglichen. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass Bauten gemäss der bewilligten Nutzung genutzt werden können. Nicht genutzte Bauten verringern den Raum u. a. für Wohn- und Büronutzungen, der in der Stadt Luzern zur Verfügung steht. In Zeiten von Wohnungsknappheit kommt diesem Interesse ein besonderes Gewicht zu. Die mit Art. 74 BZR eingeführte Pflicht erscheint geeignet, das Ziel zu erreichen, dass alle Bauten gemäss ihrer bewilligten Nutzung genutzt werden. Mildere Mittel zur Zielerreichung sind nicht ersichtlich. Des Weiteren erscheint die Unterhaltspflicht in Anbetracht des gewichtigen öffentlichen Interesses denn auch als zumutbar für die betroffenen Personen. Vor diesem Hintergrund kann die Unterhaltspflicht gemäss Art. 74 BZR als verhältnismässig und zielführend angesehen werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.16 E46 Verena Corvasce-von Schumacher

Verena Corvasce-von Schumacher, Sentier des Collines 41, 3967 Vercorin, vertreten durch RA Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, Postfach, 6048 Horw (21. November 2022)

Anträge

1. Im BZR sei eine Bestimmung Zone Quartiererneuerung im Sinne der nachstehenden Begründung aufzunehmen.
2. Das GS 726, I. U., sei der Zone Quartiererneuerung zuzuweisen.
3. Es sei für Balkone und Terrassen, die gemäss § 112a Abs. 2 lit. h PBG zur anrechenbaren Gebäudefläche hinzuzurechnen sind, eine zusätzliche ÜZ von 0,02 festzulegen.

Hinweis: Der Antrag 2 wurde zurückgezogen.

Begründung

Das GS 726, I. U., sei in den Siebzigerjahren überbaut worden und müsse nun zeitgemäss erneuert werden. Dazu gehöre auch eine Vergrösserung der Balkone. Aufgrund der Bodenverhältnisse rage das Autoeinstellhallengeschoß aus dem gewachsenen Terrain hinaus, und das Grundstück gelte dadurch als übernutzt. Der Gesetzgeber habe durch eine entsprechende Bestimmung (Zone Quartiererneuerung) zu sorgen, dass altrechtliche Überbauungen, die den neuen Zonenvorschriften widersprechen würden, zeitgemäss erneuert werden könnten. Gemäss neuem PBG würden vorspringende Gebäudeteile, die mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragten und mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten würden, zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen. Dadurch müsste entweder

auf Wohnraum verzichtet werden, damit grosszügige Balkone erstellt werden könnten, oder das Wohnangebot würde sich verschlechtern, da nur kleine Balkone erstellt werden könnten. Es sei deshalb im BZR eine zusätzliche ÜZ für Balkone aufzunehmen.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Der Bestand ist durch § 178 PBG geschützt, welcher einen gewissen Spielraum für Erweiterungen und Sanierungen offenlässt. Es ist daher nicht notwendig, eine neue spezielle Zone Quartiererneuerung zu schaffen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.17 E48 Erbgemeinschaft Jenny Ernst Wilhelm Erben

Erbgemeinschaft Jenny Ernst Wilhelm Erben, Vertretung Erbgemeinschaft Oskar Berli-Jenny, Gäälimatt 57, 6026 Rain (21. November 2022)

Antrag

Um Benachteiligungen von Schrägdachbauten von Flachdachbauten aufzuheben, sollen Schrägdachbauten bei einer um 1 m höheren GH den gleichen Grenzabstand wie Flachdachbauten haben.

Begründung

Das GS 2100, r. U., der Einsprechenden befinde sich in ON 164. Gemäss BZO sei für Gebäude mit Schrägdach eine um 1 m höhere GH zulässig als für Gebäude mit Flachdach. Dies, um Benachteiligungen auszugleichen und die Diversität zu fördern. In ON 164 sei demnach für Flachdächer eine GH von 17 m zulässig, für Schrägdächer 18 m. Gemäss § 122 PBG sei bis 17 m GH ein Abstand von 6,5 m einzuhalten, bei 18 m GH ein Grenzabstand von 8 m. Das Schrägdach sei gegenüber dem Flachdach benachteiligt, weil es einen grösseren Grenzabstand einhalten müsse. Kleine Grundstücke hätten beim Bau eines Schrägdachs aufgrund des grösseren Grenzabstands das Problem, dass sie die maximal mögliche Gebäudefläche gemäss ÜZ nicht realisieren könnten oder diese so klein sei, dass sie nicht zweckmässig sei. Die bauliche Diversität und Bestrebungen zum verdichteten Bauen würden somit beschnitten. Der Umstand, dass die Festlegung des Grenzabstands neu in Abhängigkeit von der GH und nicht mehr in Abhängigkeit von der FH festgelegt werde, führe zu einer starken Benachteiligung des Schrägdachs.

Erwägung des Stadtrates

Aufgrund des Beitritts des Kantons zur IVHB hat der Kanton die Grenzabstände in § 122 Abs. 1 PBG neu festgelegt und definiert, dass sich diese nach der GH im BZR richten und nicht mehr nach der zu bauenden FH (§ A1-122). Bei der bisherigen Messweise der FH war bei Schrägdachbauten das Giebeldreieck zudem nicht mit zu berücksichtigen (§ A1-122 Abs. 4 PBG). Der Stadtrat hat sich dazu entschieden, bei Schrägdächern die GH im Vergleich zu Flachdächern um 1 m zu erhöhen, um diese gegenüber dem Flachdach bezüglich Nutzbarkeit nicht zu benachteiligen und so weiterhin eine gewisse Diversität zu ermöglichen. Das Grundstück der Einsprechenden befindet sich nach bisheriger BZO in der viergeschossigen Wohnzone. Um die bisherig zulässige Dichte aufrechtzuerhalten, wurde die GH Flachdach von 17 m und Schrägdach von 18 m festgelegt. Die Umrechnungssystematik ist folgende: Anzahl Vollgeschosse \times 3 m + 3 m (Dachgeschoss) + 2 m (Erdgeschoss im Terrain) + 1 m (Schrägdach). Die Kategorisierung der Grenzabstände zu ändern, liegt nicht in der Kompetenz der Stadt Luzern. Die folgenden Kategorien wurden durch den Kanton festgelegt: GH bis 11 m: 4 m, GH 12–14 m: 5 m, GH 15–17 m: 6 m, GH 18–20 m: 8 m, GH über 20 m: 10 m. Der Sprung des Grenzabstands von 6,5 m (GH Flachdach 17 m) auf 8 m (GH Schrägdach 18 m) kann durch die Stadt nicht geändert werden. Wird die höhere GH durch Schrägdächer ausgenutzt, ist auch der höhere Grenzabstand einzuhalten. Den Bauherrschaften steht es frei, die tiefere, für das Flachdach geltende GH von 17 m zu wählen und trotzdem ein Schrägdach zu realisieren, so sind die Grenzabstände geringer. Die Stadt hätte die GH für Flachdächer und Schrägdächer um insgesamt 1 m reduzieren können, im vorliegenden Beispiel zu GH 16 m Flachdach

und GH 17 m Schrägdach, sodass sich beide in derselben Grenzabstandskategorie befinden würden. Dies hätte jedoch zu insgesamt tieferen Dichten geführt, was nicht im öffentlichen Interesse ist.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.18 E49 Ariane T. von der Weid

Ariane T. von der Weid, Villars-les-Joncs, 1700 Fribourg (21. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ bei GS 3059, r. U., sei von 0,25 auf mindestens 0,40 anzupassen.
2. Die GH für Flachdachbauten sei von 14 m auf mindestens 15 m anzupassen.
3. Abgrabungen seien für alle Hangneigungen zuzulassen.
4. Stützmauern sollen eine Höhe von maximal 3 m anstelle von 1,5 m haben dürfen.

Begründung

Die Einsprecherin begründet die Erhöhung der ÜZ damit, dass die Aussengeschosflächen neu an die ÜZ angerechnet werden müssten. Bei ihr seien diese kleiner als die in den Erläuterungen zum PBG erwähnten 10–15 Prozent und müssten deshalb vergrössert werden. Bereits die mit der Revision 2013 eingeführte ÜZ von 0,25 sei tiefer angesetzt worden als der Bestandesbau, welcher ohne Aussengeschosflächen eine ÜZ von 0,34 aufweise. Auch sei aufgrund des Gebäudes mit Schutzstatus «erhaltenswert» zu erwarten, dass bei einer Sanierung die Klinkerfassade erhalten werden müsse, weshalb die Dämmung innen angebracht werden müsse und dies zulasten der Wohnfläche gehe.

Eine Erhöhung der GS Flachdach von 14 m auf mind. 15 m sei notwendig, da 14 m tiefer sei als die bisher mögliche Gebäudehöhe. Eine Aufstockung sei so nicht mehr möglich. Abgrabungen sollten für alle Hangneigungen zugelassen sein, da auch bisher solche unter 10 Grad profitieren konnten. Die Beschränkung auf 1,5 m reduziere die qualitative Aufwertung der untersten Wohnung.

Erwägung des Stadtrates

Für das Gebäude besteht seit der Revision 2013 die Bestandesgarantie nach § 178 PBG, da es die damals festgelegte ÜZ von 0,25 überschreitet. Bei der Renovation bestehender Wohnungen müssen die Balkone nicht vergrössert werden. Der Schutzstatus «erhaltenswert» bedeutet nicht, dass das Gebäude zwingend erhalten werden muss. Auch wenn das Gebäude erhalten wird, hat die Art der beabsichtigten Dämmung keinen Einfluss auf die Festlegungen in der BZO. Die ÜZ wird nicht auf die einzelnen Gebäude angepasst, sondern pro Gebiet festgelegt, was mit der Revision 2013 geschehen ist.

Zum Thema Aussengeschosfläche wird auf die zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Um die Aufstockungsmöglichkeiten zu beurteilen, müsste aufgrund der bestehenden Rechtswidrigkeit der ÜZ die Differenz der Nutzfläche der bestehenden Bauten und der potenziell möglichen Bauten laut BZO berechnet werden. Ist die Reserve an Nutzfläche positiv, kann diese Reservefläche in der Höhe erweitert werden. Dies ändert sich nicht. Der Unterschied ist, dass neu die Erhöhung die GH von 14 m eingehalten werden muss und nicht die 3 m des zusätzlichen Geschosses. Aus Sicht des Stadtrates lässt die GH noch genügend Spielraum für eine Aufstockung, falls eine Reserve an Nutzfläche besteht.

Bereits heute waren Abgrabungen im Sinne der Sichtbarkeit des Untergeschosses durch § A1-138 PBG begrenzt. Da diese Begrenzung aufgrund der IVHB wegfällt, musste ein entsprechender Artikel formuliert werden, um massive Abgrabungen bzw. die unbegrenzte Freilegung von Untergeschossen zu begrenzen. Die Bildung von «Wannen» ist in der Ebene städtebaulich nicht erwünscht. Auch sind diese wohnhygienisch heikel, weshalb sie heute in der Stadt Luzern bei neueren Bauten kaum realisiert wurden. Im Hang wurde von der bisherigen Abgrabungsregelung häufig Gebrauch gemacht und so zusätzliche belichtete Wohnfläche realisiert. Auch im Hang sind grossvolumige Abgrabungen städtebaulich nicht erwünscht, um jedoch die bisherigen Nutzungsmasse beizubehalten, werden ab einer Hangneigung von 10 Grad ähnliche Abgrabungen wie bisher zugelassen. Diese zusätzlichen Abgrabungen sind insbeson-

dere für steilere Lagen bezüglich der belichteten Wohnfläche relevant, da dort ohne Abgrabung bedeutend mehr verloren gehen würde. Die Grenze zwischen Ebene und Hang wurde mit einer Neigung von 10 Grad definiert.

Stützmauern mit einer Höhe von 3 m waren bereits heute aus Qualitätssicht nicht erwünscht und in der Praxis deshalb nur selten zugelassen. Um die Durchsetzung zu vereinfachen, wird das verträgliche Mass von 1,5 m ins BZR aufgenommen. Ausnahmen können für Garagenzufahrten und in begründeten Fällen erteilt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.19 E53 Katja und Giorgio C. Morandini

Katja und Giorgio C. Morandini, Bodenhof-Terrasse 13a, 6005 Luzern (vom 21. November 2022)

Anträge

1. Eine Anpassung der Grundbuchdarstellung des GS 2906 I. U. soll vorgenommen werden.
2. Die eingeschränkte Nutzung des obersten Geschosses als Attika soll wie bisher beibehalten werden. In den Unterlagen zur BZO-Revision soll auf das Wegfallen der bisherigen Attikaregelung hingewiesen werden. Die Überdachung des Attikageschosses mit PV-Modulen sollte ermöglicht werden.
3. Die Bepflanzung von Parzellen mit grossvolumigen Bäumen und deren Erhalt in den Gärten sollte explizit gefördert werden. Die entsprechenden Vorschriften über die Wuchshöhe und Grenzabstände usw. sollten genau neu definiert werden. Baubewilligte Bepflanzung und deren Erhalt sollten kontrolliert und wo nötig sanktioniert werden. Entsprechende personelle Kapazitäten seien bereitzustellen.

Antrag anlässlich der Einspracheverhandlung:

Der Gestaltungsplan fürs Quartier soll erhalten bleiben, und von einer Aufhebung soll abgesehen werden.

Begründung

Die Hauszugänge, Gartengestaltung und Parkfelder seien in der amtlichen Vermessung nicht korrekt dargestellt. Die Darstellung beinhalte beispielsweise noch einen Wendepplatz, der jedoch aufgehoben worden sei.

Ein Attikageschoss strukturiere das Bauvolumen und habe geringere Auswirkungen auf die Verschattung der Nachbarschaftsgrundstücke.

Entscheidend bei einem Baumersatz sei das Blattvolumen. Grosse Bäume sollten im Fall einer Fällung durch grosse Bäume ersetzt werden, nicht durch kleine Bäume. Eine effiziente Überprüfung der Umsetzung könne beispielsweise mittels photometrischer Kontrolle (Luftbilder) erreicht werden.

Der Gestaltungsplan lege wichtige freiraumspezifische und umgebungsgestalterische Vorgaben, wie die Bepflanzungsart (Hainbuchenhecke, Birken), fest und trage massgeblich zum Quartiercharakter und zur Wohnqualität bei. Den Einsprechenden sei nicht bewusst gewesen, dass der Gestaltungsplan mit der öffentlichen Auflage aufgehoben werde, sie hätten gedacht, die Aufhebung werde erst noch kommen. Ihnen sei wichtig, dass gewisse der bisherigen Sonderbauvorschriften ins BZR übernommen würden.

Erwägung des Stadtrates

Die amtliche Vermessung ist nicht Gegenstand der Zonenplanung, weshalb auf den Antrag nicht einzutreten ist. In der Zwischenzeit wurde die Darstellung in der amtlichen Vermessung jedoch angepasst, womit sich das Anliegen erledigt hat.

Aufgrund von kantonalen Vorgaben musste anstelle der Vollgeschosszahl neu eine GH definiert werden. Diese wurde so definiert, dass sie den heutigen Nutzungsmöglichkeiten und Höhen ungefähr entspricht. Es stand der Stadt frei, Vorgaben zur Ausbildung des obersten Geschosses aufzunehmen. Aufgrund des schwierigen Vollzugs und diverser Gerichtsverfahren zur heutigen Attikageschossregelung wurde entschieden, darauf zu verzichten. Je nach Situation wird im Hang jedoch aufgrund der parallel zum Terrain verlaufenden GH talseitig das oberste Geschoss ebenfalls zurückversetzt werden. In den Unterlagen der öffentlichen Auflage ist erwähnt, dass die Kategorie Attika nicht mehr weitergeführt wird. Auf das oberste Geschoss kann auch nach heutiger Regelung über die GH hinaus eine Solaranlage installiert werden.

Die Pflanzung von Bäumen und deren Erhalt sowie die Ersatzpflanzung sind im BZR definiert (vgl. Art. 71, Art. 82–85 BZR). Demnach sind hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen, und in der offenen Bauweise sind mindestens 50 Prozent der Umgebungsfläche zu begrünen. Es ist festgehalten, dass Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt sind und nur in Ausnahmefällen und auf Antrag gefällt werden dürfen. Diese sind zudem mit einer mindestens gleichwertigen Ersatzpflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung wird am Anfang der Pflanzung nicht der Grösse des bestehenden Baumes entsprechen, jedoch wenn er ausgewachsen ist. Ältere, grössere Bäume zu pflanzen, ist naturgemäss sehr schwierig, das Risiko des Absterbens ist gross.

Die Grenzabstände für Bäume wurden im BZR gegenüber den kantonalen Festlegungen in § 86 im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch reduziert, um Baumpflanzungen zu vereinfachen. Die Umgebungsgestaltung wird bereits heute vor Ort kontrolliert. Andere Arten der Überprüfung können in Betracht gezogen werden.

Der Antrag, dass der Gestaltungsplan nicht aufgehoben werden solle, erfolgte erst im Rahmen der Einspracheverhandlung und nicht mit dem Einspracheschreiben. Der Antrag wurde somit verspätet gestellt. Auf diesen ist daher nicht einzutreten. Der Vollständigkeit halber sei jedoch angemerkt, dass durch die Anpassungen der Gesetze eine Vielzahl der Gestaltungspläne aufgrund älterer Bestimmungen nicht mehr anwendbar sind, darunter auch der Gestaltungsplan G 272 Bodenhof Ost. Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung spezifisch zu diesem Gebiet ins Bau- und Zonenreglement aufzunehmen, betrachtet der Stadtrat als nicht notwendig, die allgemeinen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in Art. 71 sind ausreichend.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

7.4.2.20 E55 Marc Balthasar

Marc Balthasar, Lützelmatstrasse 6, 6006 Luzern (18. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 161 sei von 0,30 auf 0,42 anzupassen.

Begründung

Das GS 3117, r. U., des Einsprechenden befinde sich in ON 161. Nach § 154a Abs. 1 PBG seien für Wohngebäude ab sechs Wohnungen grundsätzlich in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Laut den Erläuterungen zum PBG sollten die Aussengeschossflächen als Richtgrösse eine Fläche von 10–15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnung nicht unterschreiten. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsse im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzoning um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei. Der Einsprechende gehe davon aus, dass das Bestandesgebäude aufgrund der Neuansrechnung der Balkone rechtswidrig würde und dies beispielsweise einen Liftanbau erschweren würde, da sie nachweisen müssten, dass es unverhältnismässig wäre, diesen im Gebäudeinnern zu realisieren. In einem rechtswidrigen Zustand zu sein, mache im Rahmen einer Sanierung alles komplizierter, und ein Neubau könne nicht mehr im selben Umfang mit den Balkonen realisiert werden.

Erwägung des Stadtrates

Das Gebäude auf dem Grundstück verfügt bereits heute über eine grössere anrechenbare Gebäudefläche als gemäss der ÜZ von 0,3 zulässig wäre. Dies ist jedoch auch ohne die Einrechnung der Balkone der Fall, und dieser Zustand bestand bereits mit der alten BZO Luzern 2013. Grund dafür ist, dass das realisierte Gebäude Teil einer Arealüberbauung mit Gestaltungsplan ist und deshalb die Dichte über die Arealüberbauung betrachtet werden muss. Aufgrund der durch die Grundeigentümerschaft erfolgten Parzellierung des Areals kam es zu Grundstücken mit unterschiedlich hohem Anteil an Wohnbauten oder gar

keinen Wohnbauten, wie beim GS 3178, r. U (E31). In der gemeinsamen Betrachtung von GS 3178, r. U., mit dem GS 3117, r. U., kann heute laut BZO ein Gebäude mit einer grösseren anrechenbaren Gebäudefläche realisiert werden, als auf GS 3117, r. U., besteht. Dazu müssten die Grundstücke jedoch zusammengelegt werden. Der Gestaltungsplan wird mit vorliegender Revision aufgehoben.

Zum Thema Aussengeschoßfläche wird auf die zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.21 E59 Racheter, E60 Künzli-Brunner, E61 With

E59: Isabel und Oliver Racheter, Rothenbadstrasse 44, 6015 Luzern (21. November 2022)

E60: Monika und Eduard Künzli-Brunner, Rothenbadstrasse 46, 6015 Luzern (21. November 2022)

E61: Eveline und Peter With, Rothenbadstrasse 42, 6015 Luzern (18. November 2022)

Antrag

Für die GS 2184, 2185, 2186, GB Littau, soll eine ÜZ von 0,3 gelten.

Begründung

Die angrenzenden Einfamilienhäuser könnten erheblich mehr bauen, wo hingegen auf dem eigenen Grundstück keine Vergrösserung der Baute möglich sei und der Bestand über der neuen zulässigen ÜZ liege. Ein Ziel dieser BZO-Revision sei es, auf dem Stadtteil Littau eine Verdichtung zu ermöglichen. Deshalb mache es Sinn, mehr Gebäudefläche zu ermöglichen. Leider würden dabei ausgerechnet die bereits verdichtet gebauten Doppelhäuser in der BZO-Revision teilweise so deutlich benachteiligt, dass ein Neubau kaum mehr Sinn machen würde. Dies stelle eine erhebliche Wertminderung dar.

Erwägung des Stadtrates

Das gesamte Gebiet wurde im Rahmen eines Gestaltungsplans sehr dicht bebaut. Der Gestaltungsplan ist nun im Zusammenhang mit der BZO-Revision gemäss kantonaler Vorgabe aufzuheben. Dies ist gesetzlich vorgegeben und ist insofern sinnvoll, als die Begrifflichkeiten älterer Gestaltungspläne mit den neuen Baubegriffen nicht mehr übereinstimmen und dementsprechend auch nicht mehr angewendet werden können. Es stellte sich die Frage, was für eine Grundnutzung definiert werden soll. Mit einer ÜZ von 0,2 könnte theoretisch gesehen zwar bei einigen Parzellen noch ein wenig Volumen realisiert werden. Dies ist aber kaum umsetzbar, weil diverse andere Bestimmungen der BZO wie Grenzabstände, Umgebungsgestaltung usw. ebenfalls eingehalten werden müssen. Zudem stellt sich die Frage des massgebenden Terrains. Allenfalls sind die erstellten grossflächigen Tiefgaragen ebenfalls in die ÜZ einzurechnen. Praktisch gesehen wird es in diesem Gebiet nur grössere Änderungen im Zusammenhang mit einem neuen gemeinsamen Gestaltungsplan geben.

Das Gebiet ist bereits dichter bebaut, als in der Grundnutzung möglich gewesen wäre, weil ein Gestaltungsplan vorgelegen ist und daher ein Bonus möglich war. Die Zonenplanung erfolgt ganzheitlich und über Zonenblöcke. Individuelle kleinräumige auf einzelne Parzellen ausgerichtete Festlegungen sind mit dem Zonenplan nicht vorgesehen und würden auch dem PBG widersprechen. Die festgelegte Grundnutzung (ÜZ 0,2) entspricht dem Durchschnittswert des gesamten Gestaltungsplanperimeters, wodurch es einige Parzellen gibt, welche im Bestand die Parzelle übernutzen und somit in der jetzigen Grundnutzung unter dem Durchschnittswert liegen. Ein Neubau müsste innerhalb eines neuen Gestaltungsplans vorgenommen werden, um nicht nur Dichte, sondern auch Qualität zu erhalten und um einen Ausnützungsbonus zu bekommen.

Ein generelles Problem bei sehr dicht realisierten Überbauungen mit Gestaltungsplan ist, dass heute im Einzelfall bei einem Neubau theoretisch nicht mehr dasselbe realisiert werden kann. Denn die Planung erfolgte über den ganzen Perimeter mit einem Gestaltungsplanbonus. Die Parzellierung und die Zuteilung der Grundstücke zu den Häusern erfolgte dann unterschiedlich, wodurch die realisierte ÜZ pro Parzelle

unterschiedlich ausfällt. Diese Differenzen können mit der Grundnutzung nicht ausgeglichen werden. Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan wurde ein Bonus gewährt, weil die Qualität und die Gesamtgestaltung stimmig geplant wurden. Mit der Festlegung einer durchschnittlichen Dichte von 0,2 wird gewährleistet, dass das Gebiet wieder in gleicher Dichte mit einem Gestaltungsplan neu überbaut werden kann, was allerdings aufgrund der Bausubstanz in absehbarer Zeit unwahrscheinlich ist. Eine höhere ÜZ in der Grundnutzung ist nicht zielführend, weil diese faktisch aufgrund der zahlreichen anderen Bestimmungen nicht realisiert werden könnte und eine höhere ÜZ bzw. eine dichte Bebauung an diesem Ort eine entsprechende Qualität erfordert. Diese kann mit einem Gestaltungsplan gewährleistet werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.22 E62 Michèle Balthasar

Michèle Balthasar, Regiestrasse 6, 8006 Zürich (18. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 149 sei von 0,25 auf 0,35 anzupassen.

Begründung

Das GS 3061, r. U., der Einsprecherin befinde sich in ON 149. Nach § 154a Abs. 1 PBG seien für Wohngebäude ab sechs Wohnungen grundsätzlich in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Laut den Erläuterungen zum PBG sollten die Aussengeschossflächen als Richtgrösse eine Fläche von 10–15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnung nicht unterschreiten. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsse im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzoning um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.23 E65 Karl-J. Müller

Karl-J. Müller, Bennenegg 1, 6014 Luzern (22. November 2022)

Antrag

Für die ON 23 sei die ÜZ massiv zu erhöhen.

Begründung

Die ÜZ von 0,3 sei zu gering, und die neuen Bestimmungen im BZR zum Bauen im Untergrund, zu den Parkplätzen, zur Umgebungsgestaltung und zur Unterhaltspflicht würden die Bebaubarkeit stark einschränken und das Grundstück abwerten.

Erwägung des Stadtrates

Das GS 346, GB Littau, liegt heute in der Dorfzone Littau, für welche eine AZ von 0,7 und 3 bis 5 Vollgeschosse gilt. Mit einer Grundstücksfläche von 816 m² können 571 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden (816 × 0,7). Gemäss neuer BZO gilt eine ÜZ von 0,3 und eine GH von 17 m für das Flachdach und 18 m für das Schrägdach. Dies ergibt eine Nutzfläche von 1'230 m² (Grundstücksfläche × ÜZ × Anzahl Geschosse × Abzug für Aussenwände = 816 × 0,3 × 5,6 × 0,9). Die neue theoretische Nutzfläche ist

mehr als doppelt so gross gegenüber derjenigen, welche mit der geltenden BZO realisiert werden kann. Es handelt sich also nicht um eine Abwertung, sondern um eine deutliche Aufzoning. Eine noch grössere Verdichtung bzw. höhere ÜZ wäre mit der Umgebung nicht verträglich.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.24 E67 Balthasar-Falck Cleopha Erben

Balthasar-Falck Cleopha Erben (bestehend aus fünf Parteien), alle vertreten durch RA Franz Hess, Egli Hess Schwegler, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw (22. November 2022)

Anträge

1. Auf die Festlegung einer ÜZ und einer GH bei der ON 117 im Anhang 1 (Zonen- und Dichtebestimmungen) sei zu verzichten.
2. Eventuell seien die ÜZ und die GH bei der ON 117 im Anhang 1 (Zonen- und Dichtebestimmungen) so festzulegen, dass das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan G 289 zugrunde liegt, realisiert werden kann.
3. Die ON 117 im Anhang 1 (Zonen- und Dichtebestimmungen) sei dahingehend zu ergänzen, als dass Art. 64 und 65 BZR keine Anwendung finden, eventualiter sei auf den Erlass von Art. 64 und 65 BZR zu verzichten.

Begründung

Gemäss ON 117 richte sich die ÜZ und die GH nach dem neu eingereichten, noch nicht rechtskräftigen Gestaltungsplan G 289. Dennoch werde in widersprüchlicher Weise eine ÜZ und eine GH festgelegt. Das als Grundlage dieses Gestaltungsplans bildende Richtprojekt korrespondiere mit den in der ON 117 festgelegten Vorgaben (ÜZ 0,15, GH 18 m) nicht. Insbesondere seien in der fraglichen ÜZ die Balkone nicht enthalten. Entweder sei auf die Festlegung einer ÜZ und eine GH zu verzichten oder diese beiden Parameter seien entsprechend zu erhöhen, damit das Richtprojekt umgesetzt werden könne. Gleiches gelte hinsichtlich der GH. Nach Ansicht der Einsprecher könne auf die Festlegung einer GH deshalb verzichtet werden, weil die im Gestaltungsplan enthaltenen Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche ohnehin verbindlich seien.

Weiter verunmögliche Art. 64 BZR die Umsetzung des Gegenstandes des Gestaltungsplans G 289 bildenden Richtprojekts. Aus diesem Grunde sei bei der ON 117 explizit zu erwähnen, dass Art. 64 BZR keine Anwendung finde. Gleiches gelte bezüglich Art. 65 BZR.

Erwägung des Stadtrates

Für Gestaltungsplangebiete mit aktuellen Verfahren oder noch nicht realisierte Planungen ist vorgesehen, dass diese Projekte auch mit der neuen BZO und abgestimmtem Gestaltungsplan realisiert werden können. Dies gilt nur für etwas über zehn Gestaltungsplangebiete und auch für das Gebiet Lindenfeld (ON 117). Der Gestaltungsplan spielt dabei die zentrale Rolle und muss im Einzelfall an die neuen Bestimmungen angepasst werden.

Eine Ergänzung der weiteren Bestimmungen und eine damit verbundene Übersteuerung der BZO durch den Gestaltungsplan ist im von den Einspracheparteien geforderten Ausmass nicht möglich. Damit das Richtprojekt realisiert werden kann, wird aufgrund der Einsprache die ÜZ von 0,15 auf 0,2 erhöht. Die GH ist mit 18 m jedoch richtig angesetzt, und das Richtprojekt lässt sich mit 18 m GH plus dem Gestaltungsplanbonus realisieren.

Die Veränderungen mit der IVHB u. a. durch den Wegfall von Bestimmungen zu Untergeschossen beeinflussen den Umgang mit dem Terrain. Daher haben die Gemeinden die Möglichkeit, eigene Regelungen einzuführen. Die Auswirkungen auf Projekte in Hanglage wurden mit den Fachverbänden und Architektinnen und Architekten untersucht. Mit Art. 64 und Art. 65 BZR wurde eine sinnvolle Lösung vorgesehen. Die Bestimmungen für das Gestaltungsplangebiet nicht anzuwenden oder gar ganz aus dem BZR zu streichen, ist nicht sinnvoll und nicht zweckmässig. Da Gestaltungspläne eine Sonderregelung darstellen, kann in begründeten Fällen vom BZR abgewichen werden, falls die Voraussetzungen des PBG erfüllt

sind. Gestaltungspläne können ein auf das Projekt und die Erschliessung abgestimmtes massgebendes Terrain festlegen. Dies ist mit der Genehmigung des Gestaltungsplans zu prüfen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag zur Erhöhung der ÜZ von 0,15 auf 0,2 ist gutzuheissen. Die übrigen Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.25 E68 Hess Fenster AG

Hess Fenster AG, Thorenbergstrasse 23, 6014 Luzern, vertreten durch RA Franz Hess, Egli Hess Schwegler, Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw (22. November 2022)

Anträge

1. Die GS 1588 bzw. 458, GB Littau, seien der Wohn- und Arbeitszone mit einer ÜZ von 0,5 und einer GH von 12 m zuzuteilen.
2. Eventuell seien die GS 1588 bzw. 458, GB Littau, der Grünzone mit der Zweckbestimmung «gewerbliche Bauten und Anlagen / Wohnnutzung» mit Erhaltung der bestehenden Baustruktur und einer unzulässigen GH von 12 m zuzuteilen.

Begründung

Das GS 1588 bzw. das Stammgrundstück 458 befinde sich gemäss Zonenplan in der Grünzone mit der ON 433. Gemäss Anhang 4 des neuen BZR seien in dieser Zone keine Bauten und Anlagen zulässig. Die fragliche Fläche sei freizuhalten, und die Biodiversität sei zu fördern (Förderung naturnaher Lebensräume, extensive Bewirtschaftung und Nutzung). Zudem seien die fraglichen Grundstücke mit der Grünzone Gewässerraum überlagert. Gemäss Abs. 1 bezwecke diese die Freihaltung des Gewässerraums entlang der

Gewässer innerhalb der Bauzone. Die Fläche der Grünzone Gewässerraum zähle zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Nutzung richte sich nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Abgesehen davon, dass die vorangehend zitierten Gesetzesbestimmungen in sich höchst widersprüchlich seien, werde damit einem florierenden Gewerbebetrieb jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Die bauliche Nutzung werde einerseits auf dem heutigen Stand eingefroren, andererseits könnten die heute bestehenden Gebäulichkeiten in einem allfälligen Brandfall nicht wieder erstellt werden. Diese Haltung sei umso widersprüchlicher, als hinsichtlich Hochwasserschutz für die betreffenden Grundstücke kein Defizit mehr bestehe (vgl. Gefahrenkarte) und sich die fraglichen Grundstücke an zentraler Lage (Bahnhof Littau) befänden, wo eine gemischte Arbeits- und Wohnnutzung explizit erwünscht sei. Für die Einsprecherin sei es deshalb völlig unverständlich, weshalb an dieser Lage der natürlichen Funktion des Gewässers und der Revitalisierung der Vorzug gegeben werde, zumal entgegen der Rechtsauffassung des Stadtrates die fraglichen Grundstücke zweifellos auch im dichten überbauten Gebiet liegen würden.

Erwägung des Stadtrates

Das Baurechtsgrundstück 1588, GB Littau, befand sich von 1984 bis 2008 im Übrigen Gemeindegebiet. Oskar Hess und Reto Hess sind seit dem 1. Juli 2000 Bauberechtigte dieses Grundstücks, und das Baurecht besteht bis zum 30. Juni 2040. Das Grundstück lag somit bei der Vereinbarung des Baurechts in einer Nichtbauzone. Mit der Revision der Nutzungsplanung Littau 2008 wurde es der Grünzone mit einer erweiterten Bestandesgarantie zugeteilt. Im Bericht und Antrag vom 20. August 2008 zur Gesamtrevision der Ortsplanung Littau wurde Folgendes festgehalten: «Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass ein Betrieb in der heutigen Form an diesem Ort vertretbar ist. Mit der Bestandesgarantie ist dies gewährleistet. Für eine wesentliche Erweiterung des Betriebes erachtet er die Parzelle aber als nicht mehr geeignet.»

Die Kleine Emme ist eines der wertvollsten Gewässer im Kanton Luzern, und der Freihaltung und Zugänglichkeit ihrer Ufer ist aus raumplanungsrechtlicher Sicht eine hohe Priorität beizumessen. Eine Einzonung des Baurechtsgrundstücks 1588 in eine Wohn- und Arbeitszone mit einer ÜZ von 0,5 und einer GH von 12 m ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Dadurch könnte die Gebäudefläche der Bauten theoretisch um 330 m² vergrössert und die Höhe im Vergleich zur rechtskräftigen Bestimmung

verdoppelt werden. Ein Ausbau oder ein Ersatzbau würde dazu führen, dass eine Freihaltung des Flussufers für weitere Jahrzehnte verhindert wird.

Seit 2008 hat das Kantonsgericht mehrfach entschieden, dass das Zulassen einer erweiterten Bestandesgarantie durch die Gemeinden nicht rechtskonform ist (vgl. u. a. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 233 vom 25. Juni 2018, E. 8.5). Deshalb ist die Beibehaltung einer erweiterten Bestandesgarantie in der Grünzone rechtlich nicht zulässig.

Der Gewässerraum soll den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen. Er ist ein wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen, dient zugleich der Vernetzung von Lebensräumen und ist ein wichtiges Element der Kulturlandschaft und Erholungsraum für die Bevölkerung. Für einen Verzicht auf die Überlagerung mit der Grünzone Gewässerraum besteht im vorliegenden Fall keine Rechtsgrundlage. Die rechtskräftige Grünzone dient der Freihaltung des Flussufers und kann nicht als dicht überbaut gelten, da der Hauptzweck nicht die Bebauung ist. Selbst wenn es sich bereits heute um eine Wohn- und Arbeitszone handeln würde, wäre das Gebiet zu peripher zum Stadtzentrum, um als dicht bebaut zu gelten. Das Baurechtsgrundstück befindet sich auch nicht in einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen. Entlang der Kleinen Emme bestehen nur altrechtliche, kleinere Bauten in der Grünzone, und östlich des Baurechtsgrundstücks befinden sich unbebaute bzw. unternutzte Grundstücke.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.26 E69 Gebr. Ammann Immobilien AG

Gebr. Ammann Immobilien AG, Bergstrasse 10, 6004 Luzern (21. November 2022)

Antrag

Im Gegenzug zur Aufhebung des Gestaltungsplans G 188 soll die Bestandesgarantie auf Grundstück 3233 zugesichert werden.

Begründung

Der bis anhin gültige Gestaltungsplan G 188 Rodtegg habe erlaubt, auf dem Grundstück GB 3233, r. U., ein Gebäude mit 6 Vollgeschossen in offener Bauweise zu errichten. Dies habe ein Gebäude mit Firsthöhe von rund 25 m ermöglicht. Die neue Zonenordnung sehe die Regelbauweise mit maximal 14 m GH vor, was zu einem Minderwert führen würde.

Erwägung des Stadtrates

Der alte Gestaltungsplan G 188 (erstmalig von 1962) soll aufgehoben werden, denn viele Bestimmungen sind nicht mehr mit der neuen IVHB vereinbar. Daher lässt sich der alte Gestaltungsplan nicht mehr anwenden, auch wenn dieser formell noch in Kraft ist, denn die neuen Bestimmungen bei zukünftigen Baueingaben müssten beachtet werden. Ziel der Teilrevision und der Raumplanung ist, den Regelzustand so grossflächig wie möglich in die neue BZO überzuführen. Heute ist die neue Höhe im PBG so definiert, dass es nur noch eine GH gibt und keine Gebäudehöhe oder Geschosshöhen.

Die GH kann im BZR nur noch mit einer Regelhöhe pro Gebiet und nicht mit mehreren Höhen zu verschiedenen Gebäuden festgelegt werden. Für das Gebäude Breitenlachenstrasse 20 (Haus 1, G 188) wurde im Gestaltungsplan von 1962 eine Gebäudehöhe von 18 m mit sechs Vollgeschossen inkl. Ladengeschoss vorgesehen. Die beiden anderen Gebäude sind im Gestaltungsplan mit 12 m und 8 m festgelegt. Somit ist die Festlegung im neuen BZR für die ON 149 mit einer GH von 14 m bei Flachdächern und 15 m bei Schrägdächern ein zweckmässiges Regelmass für die gesamte Zone mit mehreren Gebäuden und über zehn Parzellen.

Die BZO von 2013 sah eine dreigeschossige Zone vor, weshalb schon heute das Gebäude mit 18 m Gebäudehöhe nicht mehr realisiert werden könnte. Es ist eine raumplanerische Folge und Tatsache, dass verschiedene Gebäude und auch das Gebäude der Einsprecher rechtswidrig sind oder nun rechtswidrig werden, da die Raumplanung keine eigenen Zonen für einzelne Parzellen macht. Weiter werden

im Rahmen der Zusammenführung der BZO im Stadtteil Luzern grundsätzlich keine Aufzonungen gemacht, weshalb auch im vorliegenden Fall die bisherigen Zonenbestimmungen übernommen werden. Eine erweiterte Zusicherung der Bestandesgarantie, wie von den Einsprechern beantragt, ist für die Anwendung der neuen BZO nicht möglich und nicht durchsetzbar. Die Bestandesgarantie nach § 178 PBG sieht vor, dass die rechtswidrigen Bauten unter Bedingungen umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden dürfen, sofern Bedingungen nach Abs. 2 erfüllt werden. Da die Bestandesgarantie nach § 178 PBG nur den Bestand der rechtmässig erstellten Baute schützt, ist der Betroffene nicht zum Wiederaufbau einer abgebrochenen, zerfallenen oder zerstörten Baute im heutigen Bauvolumen berechtigt. Handelt es sich um einen Ersatzbau, sind für den Neubau die aktuell gültigen Bestimmungen anzuwenden. Mit einem neuen Gestaltungsplan könnten wiederum differenzierte Höhen festgelegt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.27 E76 Hotel Hermitage Luzern AG

Hotel Hermitage Luzern AG, Seeburgstrasse 72, 6006 Luzern, vertreten durch RA Mathias Birrer, Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Alpenquai 18a, 6005 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Die Baulinie auf GS 1231, r. U., welche durch die Scheune, Gebäudeversicherungsnummer 662b, verläuft, sei aufzuheben.
2. Die Baulinie auf GS 1995, r. U., die strassenseitig des Gebäudes, Gebäudeversicherungsnummer 662f, verläuft, sei aufzuheben.
3. Die Baulinie auf GS 3115, r. U., sei aufzuheben.
4. Eventualiter sei die Baulinie auf GS 1231 gemäss «Situationsplan, Areal Hotel Hermitage, Plan Nr. 522-1_A0001» abzuändern.

Begründung

Gemäss Änderung der BZO der Stadt Luzern verlaufe eine Baulinie durch die bestehende Scheune (Gebäudeversicherungsnummer 662b). Diese sei weder geeignet noch erfülle sie den Zweck einer Baulinie und stehe nicht in Bezug zu einem Projekt. Folglich könne auch kein aktueller Bedarf für den Bestand der Baulinie nachgewiesen werden. Ebenso bestehe kein Bedarf an den auf den GS 1995 und 3115, r. U., verzeichneten Baulinien. Sie stellten eine unverhältnismässige und unzulässige Eigentumsbeschränkung dar, welche im Rahmen des vorliegenden Verfahrens aufzuheben sei.

Erwägung des Stadtrates

Alle Baulinien bleiben unverändert zur BZO 2013. Die Überprüfung der Baulinien ist nicht Gegenstand der laufenden BZO-Revision. Dafür wird später eine separate Teilrevision durchgeführt. Das Thema ist zu komplex und die Auswirkungen sind zu gross, als dass diese auch in diesem Verfahren revidiert werden könnten. Nur innerhalb der Gewässerräume werden die Baulinien im Rahmen der vorliegenden Revision bereinigt, da sonst rechtliche Widersprüche entstehen würden.

Die Baulinie auf GS 1231 ist eine unveränderte Strassenbaulinie zur Kantonsstrasse, und alle Veränderungen müssten erneut vorgeprüft und mit dem Kanton abgesprochen werden. Zudem gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Die Baulinie auf GS 1995 bleibt unverändert (als Strassenbaulinien Kanton und landschaftlich als Seeabstand und Freihaltebereich). Das Richtprojekt tangiert die Baulinien in diesem Abschnitt nicht. Beim Seegarten wird diese Abstandslinie zum See weggelassen und gekürzt.

Die Baulinie auf GS 3115 entlang der Kantonsstrasse wurde nicht verändert. Das Richtprojekt (Hochbauten) berücksichtigt diese. Zum Gewässer Rebstockrainbach wurde die Baulinie als Ersatz mit der Bearbeitung der Gewässerräume teils aufgehoben. Auf die Festlegung eines Gewässerraums konnte ebenfalls verzichtet werden, womit die Verlängerung des geplanten Gebäudes ermöglicht wurde. Die strassenseitige Baulinie stimmt mit dem Gestaltungsplan und dem Richtprojekt überein und bleibt unverändert (Strassenabstand knapp 6 m). Ein kleines Stück Baulinie auf der südöstlichen Gebäudeseite Bellevue

weicht nach Gebäudeende bis auf einen Abstand von rund 8 m zurück. Dieser Rücksprung ist für Ersatzbauten nicht sinnvoll und soll mit dem Gestaltungsplan mit einer Ausnahme nach § 30 Abs. 6 lit. b PBG überschritten werden dürfen. Das Vorgehen ist mit dem städtischen Ressort Städtebauliche Qualität (Bearbeitung Gestaltungspläne) abzusprechen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.28 E86 Rolf Willimann

Rolf Willimann, Schädritihalde 3, 6006 Luzern, vertreten durch RA Franz Hess, Egli Hess Schwegler, Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw (22. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ sowie GH im Bereich der ON 115 seien so festzulegen, dass zumindest der heutige nutzungsmässige Bestand gewährleistet sei.
2. Im Bereich der ON 115 sei zudem eine ÜZ zur Realisierung gestaffelter Gebäudekörper festzulegen.
3. Auf den Erlass von Art. 64 und 65 BZR sei zu verzichten.

Begründung

Für das Grundstück sei ein Bauprojekt geplant, dessen Baubewilligung durch das Kantons- und Bundesgericht aufgehoben worden sei. Das Problem sei in der Anrechenbarkeit des Untergeschosses gelegen, worauf das Projekt entsprechend präzisiert und erneut zur Baubewilligung eingegeben worden sei. Dieser erneute Baubewilligungsprozess habe sich mehrmals verzögert, sodass bis heute keine Baubewilligung vorläge.

Nach neuer BZR könne das Bauprojekt nicht bewilligt werden, da es nach altem Recht überarbeitet worden sei und bei einigen Aspekten das neue BZR nicht einhalte. Der Einsprecher hätte verlangt, dass aufgrund des verzögerten Bewilligungsverfahrens das Bauprojekt nach alter BZR bewilligt werde.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Ein zentrales Problem ist ein bereits über längere Zeit geplantes Bauprojekt, für welches aufgrund diverser Verzögerungen noch keine Baubewilligung vorliegt. Verzögerungen im Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren können nicht mit der BZO-Revision korrigiert werden. Das geplante Bauprojekt kann nicht einfach in die neue BZO übergeführt werden. Es müssten Anpassungen seitens der Bauherrschaft vorgenommen werden, sofern das Projekt nicht nach altem Recht bewilligt werden kann.

Eine Bestimmung zu gestaffelten Baukörpern ist aufgrund den Definitionen rund um die GH nicht notwendig. Die zulässige GH verläuft parallel zum massgebenden Terrain und lässt, insbesondere in Hanglagen, genug Gestaltungsspielraum.

Mit der Bestimmung in Art. 64 BZR wird die Terraingestaltung definiert. Diese steht im Kontext zur GH und definiert die Möglichkeiten von Abgrabungen und Stützmauern zugunsten einer möglichst hohen Qualität. Diese kann nicht weggelassen werden. Auch Art. 65 BZR ist ein wichtiger «Qualitätsartikel».

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.29 E87 Marco, Silvia und Melina Korner

Marco, Silvia und Melina Korner, Geissmattstrasse 32, 6004 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ des GS 26, r. U., Geissmattstrasse 32, soll auf die seit 1985 realisierte Nutzung/Nettowohnfläche angehoben werden, welche mit der früher geltenden AZ realisiert worden sei.
2. Die Bestimmung, dass Vorbauten wie Balkone zur Nutzung gerechnet, d. h. von der zur Verfügung stehenden Nutzfläche abgezogen werden müssten, soll aus dem PBG und der PBV gestrichen werden, d. h., der «Balkonverhinderungsartikel» müsse gestrichen werden oder dann müssten rund 10 Prozent Nutzfläche hinzugerechnet werden. Mit anderen Worten; die ÜZ in der genannten Zone müsse zusätzlich um mindestens 10 Prozent erhöht werden.
3. Es soll garantiert werden, dass die Balkone ganz oder teilweise zu ungeheizten Wintergärten ausgebaut werden könnten, wie nach der alten Zonenordnung.
4. Artikel wie die direkte Versickerung Art. 33 BZR dürften bei bestehenden Bauten, welche die ÜZ überschreiten würden, im Sinne der Bestandesgarantie nicht einschränkend angewendet werden.
5. Grundeigentümer müssten detailliert über einschränkende Zonenplanänderungen orientiert werden.
6. Auf die Einzonung des Gebiets «Urnerhof» soll verzichtet werden.
7. Die Stadt Luzern soll beim Kanton intervenieren, dass die IVHB rasch abgebrochen werde. Hände weg von dem Unding der ÜZ und den damit verbundenen Messbestimmungen. Zurück zur Vernunft, zurück zur AZ, den Geschossen, den vernünftigen Längen, den topografisch sinnvollen Terrainanpassungen usw.

Begründung

Die Verminderung des Nutzungsmasses widerspreche gesetzlichen Grundlagen. Aussagen zur Bestandesgarantie seien Lippenbekenntnisse. Der «Balkonverhinderungsartikel» (§ 112a Art. 2 lit. h PBG) sei unverständlich und untauglich und widerspreche der sinnvollen Nutzung von Grund und Boden. Balkone seien eine Notwendigkeit und bei Mietern sehr willkommen. Der Artikel im BZR zur Umgebungsgestaltung könne bezüglich der Anforderungen an die Versickerung nicht erfüllt werden. Viele Liegenschaften im Stadtteil Luzern seien zurückgezont worden, um freie Nutzungsanteile für zusätzliche Bauzonen zu erhalten. Dies sei unzulässig. Eine Überbauung Urnerhof sei falsch, da das Areal direkt an der viel befahrenen nördlichen Umfahrungsstrasse der Stadt Luzern liege. Die Harmonisierung der Baugesetze sei untauglich, und die neuen Messmethoden seien nicht praxisgerecht. Auf die ÜZ soll verzichtet werden.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Anträge 1 bis 4: Grundsätzlich ist der Bestand innerhalb der Bauzone durch die Bestandesgarantie (§ 178 PBG) geschützt. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, können erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Zudem dürfen nach § 178 PBG Bauten und Anlagen umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Hinzuweisen bleibt, dass die Bestandesgarantie bei einem grossmehrheitlichen Verlust des Gebäudes nicht gilt (beispielsweise wenn ein Brand die Grundstruktur zerstört). Ein Ersatzbau hat dann nach aktuell geltendem Baurecht zu erfolgen.

Zu Antrag 5: Die Orientierung der Grundeigentümerschaften erfolgte detailliert gemäss den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage.

Zu Antrag 6: Im Gebiet Urnerhof wird genossenschaftlicher Wohnraum geschaffen. Die Umzonung wurde aufgrund des mittlerweile sistierten Strassenbauprojekts «Spange Nord» zurückgestellt. Einen Zusammenhang mit Bebauungsmöglichkeiten an anderen Orten ist nicht gegeben. Zumal die Stadt Luzern gemäss kantonalem Richtplan eine Wachstumsgemeinde ist.

Zu Antrag 7: Die Stadt Luzern hat keine Möglichkeit, Änderungen im Baugesetz vorzunehmen. Die kantonalen Vorgaben stellen das Resultat eines längeren und mittlerweile abgeschlossenen politischen Prozesses dar. Es handelt sich nicht um einen laufenden Prozess, welcher abgebrochen werden könnte,

sondern um bestehendes Recht. Um dieses zu ändern, müssten entsprechende Rechtsanpassungsverfahren auf kantonaler Ebene initiiert werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.30 E89 Rainer Ammann und Barbara Westenbrink

Rainer Ammann, Hochrüti 4, 6005 Luzern

Barbara Westenbrink, Haldenstrasse 57, 6006 Luzern (21. November 2022)

Antrag

Die ÜZ im Bereich der ON 115 von 0,15 sei auf 0,2 anzupassen.

Begründung

Das GS 3197, r. U., der Einsprechenden befinde sich in ON 115. Die Art und Weise der ÜZ-Berechnung ändere sich durch die Einführung der neuen Baubegriffe, was dazu führe, dass verschiedene Abzüge wegfallen (vgl. § A1-18 versus § 12 PBV) oder in ihrem Umfang deutlich eingeschränkt würden. Das bedeute insgesamt eine deutliche Reduktion der möglichen Nutzung und damit verbunden einen substantiellen Wertverlust für die betroffenen Objekte. Dies widerspreche zudem den Bemühungen um innere Verdichtung. Konkret seien die folgenden Bestimmungen zu erwähnen:

- Balkone und Wintergärten müssten neu an die ÜZ angerechnet werden, wenn sie eine minimale Grösse übersteigen würden. An dieser Lage sei es ortsüblich, grosse Balkone zu planen. Diese Balkone würden dazu führen, dass die Wohnfläche kleiner würde.
- Klein- und Anbauten würden neu der ÜZ angerechnet, die zusätzliche ÜZ von 0,05 für Klein- und Anbauten sei eine ungenügende Kompensation. Kleinbauten dürften eine GH von 4,5 m ab massgebendem Terrain nicht übersteigen, was aufgrund des steilen Terrains dazu führe, dass die Einsprechenden mit der ÜZ für Kleinbauten auf Strassenebene keinen Autounterstand errichten könnten.
- Die Strassenfläche werde im Gegensatz zu heute nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet, ohne dass dies kompensiert werde. Die Kompensation von erfolgten Abtretungen sei in § 15 PBV festgehalten. Da keine Kompensation vorgesehen sei, führe das in ihrem Fall zu einem Zimmer weniger pro Stockwerk.
- Weitere neue Einschränkungen wie die Vorgaben zur Dachgestaltung Art. 61 ff. BZR sowie zur Terraingestaltung in Art. 64 BZR

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.31 E91 Jost von Moos

Jost von Moos, Brambergain 6, 6004 Luzern (21. November 2022)

Anträge

1. Das GS 309, r. U., sei einer ON zuzuordnen, sodass das Nutzungsmass (der wirtschaftliche Nutzungswert, Nettowohnfläche), welches im vormals geltenden Regelungskonzept AZ und Geschoszahl realisiert werden konnte, auch im Regelungskonzept ÜZ und GH realisiert werden könne.
2. Änderungen wie z. B. die Regelung zu den Aussengeschossflächen sollen durch eine externe Fachberatung überarbeitet werden, sodass in der Stadt das Nutzungsmass dazu gleich sein würde wie bisher.

Begründung

Gemäss § 22 PBG müsse nach 10 Jahren eine Gesamtrevision erfolgen. Die letzte Gesamtrevision liege mehr als 10 Jahre zurück. Gegenüber der ursprünglichen AZ resultiere nun mit der ÜZ eine Verminderung des Nutzungsmasses von 31 Prozent, was den gesetzlichen Grundlagen und insbesondere dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens widerspreche. Aussengeschosflächen sollten gefördert werden, da diese die Wohnqualität und den sozialen Austausch erhöhen würden. Sinnvoll wäre eine ÜZ in 0,07 statt 0,05 Einheiten und eine Vorschrift für 30 Prozent Aussengeschosflächen. Das BZR müsse einfach, gerecht und raumplanerisch gut sein.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Bei der Zusammenführung der BZO Littau und Luzern handelt es sich im Stadtteil Luzern um eine Anpassung, und nur im Stadtteil Littau findet eine Gesamtrevision statt. Bei der Revision von 2013 festgelegte Dichtebestimmungen im Stadtteil Luzern werden nicht überprüft oder korrigiert. Materielle Änderungen sind erst wieder mittels zukünftigen Teilrevisionen möglich.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.32 E92 Markus Reinhard

Markus Reinhard, Salzfassstrasse 37, 6006 Luzern (20. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ sei anzupassen.
2. Die GH sei anzupassen.
3. Abgrabungen seien für alle Hangneigungen zuzulassen.
4. Flachdachbauten sollen einen Zuschlag für Retention und Begrünung erhalten.
5. Stützmauern sollen 3 m hoch sein dürfen.
6. Quartierweite, privatrechtliche Baubeschränkungen sollen mittels § 39 Abs. 5 PBG aufgehoben werden.

Begründung

Die Änderungen bei der Berechnung der ÜZ würden zu einer Abzonung führen. Die ÜZ sei mit der Planauflage 2022 nicht angepasst worden, obwohl dies gemäss § 224 PBG bis Ende 2023 geschehen sollte. Die neuen Gesamthöhen seien tiefer als die bisher möglichen Gebäudehöhen. Da Abgrabungen in Lagen unter 10° Hangneigung nur noch punktuell möglich seien, sei ein Geschoss weniger realisierbar. Weil die GH der Schrägdachbauten um jeweils 1 m höher sei, könne weiterhin ein nutzbares Dachgeschoss realisiert werden, was einer Förderung des Schrägdachs gegenüber dem Flachdach bedeute. Dies sei fachlich falsch. Das mutmassliche Ziel von weniger Stützmauern werde mit einer Abtreppe nicht erreicht. Das Verbot von Stützmauern über 1,5 m reduziere die Qualität der Innen- und Aussenräume, schaffe schwer unterhaltbare Zwischenräume und enge den architektonischen Spielraum ein. Privatrechtliche Baubeschränkungen würden energetische Sanierungen verhindern, und die Ziele der städtischen Raumplanung würden verfehlt. Die Stadt hätte das Verfahren zur Aufhebung der privatrechtlichen Baubeschränkungen schon lange angehen sollen.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Zu den Anträgen 3 und 5: Mit der Bestimmung in Art. 64 BZR wird die Terraingestaltung definiert. Diese steht im Kontext zur GH und definiert die Möglichkeiten von Abgrabungen und Stützmauern zugunsten einer möglichst hohen Qualität. Grössere Abgrabungen im eher flachen Gelände sollen verhindert werden.

Zu Antrag 6: Mit dem aktuellen Prozess findet keine Gesamtrevision für den Stadtteil Luzern und somit auch keine Teilzonenplanrevision für das Gebiet Bellerive statt. Eine Teilzonenplanrevision ist frühestens mit Rechtskraft der neuen BZO ab 2025 möglich. Für die Aufhebung eines Quartiersservituts ist ein ortsplannerisches Verfahren notwendig, bei welchem Studien gemacht werden müssen, um die Gesamtsituation des Quartiers zu betrachten. Erst im Falle eines untersuchten Verdichtungspotenzials könnten die Quartiersservitute allenfalls aufgehoben werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.33 E93 Mathias Wyss

Mathias Wyss, Staldenhof 9, 6014 Luzern (23. November 2022)

Anträge

1. Umzonung eines Teils des GS 235, GB Littau, von der Grünzone in die Wohn- und Arbeitszone, sodass das Gebäude Nr. 310b in die Wohn- und Arbeitszone zu liegen komme.
2. Bäume auf allen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nicht unter den Baumschutz (Art. 82–85 BZR) fallen.

Begründung

Der Einsprecher sei Eigentümer des GS 235, GB Littau. Das Gebäude Nr. 310b befinde sich in der Grünzone und werde als Stall für Nutztiere und Unterstand für Fahrzeuge genutzt. In Zukunft solle möglicherweise das Vordach des gedeckten Aussenbereichs von Gebäude Nr. 310b zur Nutztierhaltung vergrössert werden, was vom Einsprecher in der Grünzone als schwierig eingeschätzt werde. Auch möchte er eventuell eine Solaranlage installieren und gehe davon aus, dass dies in der Grünzone komplizierter werden könnte. Die Wohn- und Arbeitszone beginne direkt neben dem Gebäude, diese könne um einige Meter verschoben werden. Das benachbarte GS 2370, GB Littau, sei von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont worden, weshalb eine Umzonung nun auch bei ihm vorgenommen werden solle.

Als Landwirt sei es für den Einsprecher unverständlich, wieso er in der Arbeitszone eine Bewilligung für eine Baumfällung einholen müsse, sein Nachbar in der Landwirtschaftszone hingegen nicht. Es komme ab und zu vor, dass ein Baum krank sei. Eine Bewilligung einzuholen sei aufwendig und koste. Es sollten alle Landwirtschaftsbetriebe gleichbehandelt werden, weshalb sich die Ausnahme zum Baumschutz in Art. 82 Abs. 2 BZR danach richten solle, ob das Land landwirtschaftlich genutzt sei, und nicht danach, ob sich das Grundstück in der Landwirtschaftszone befinde oder nicht.

Erwägung des Stadtrates

Der Verlauf der Grünzone und der Wohn- und Arbeitszone auf GS 235, GB Littau, wurde bereits im Rahmen der BZO Littau 2008 festgelegt. In der vorliegenden Revision wurde daran nichts geändert. Gegen die Zonengrenze hätte in der damaligen Revision Einsprache erhoben werden können. Die Zone zu erweitern, wird aufgrund der sich über den Gebäuden befindenden Hochspannungsleitung nicht in Betracht gezogen. Zudem ist der Standort für den Neubau eines Gebäudes für Wohn- und Arbeitsnutzung oder einen massiven Ausbau des bestehenden Gebäudes an der Hangkante nicht geeignet. Der Erhalt und eine gemäss § 178 PBG (Bestandesgarantie) «angemessene Erweiterung» sind möglich. Dient die Erweiterung der Bewirtschaftung der Grünzone, ist auch eine grössere Erweiterung denkbar. Dies kann jedoch erst anhand eines konkreten Projekts beurteilt werden. Eine Solaranlage auf dem Dach eines bestehenden Gebäudes ist in der Grünzone zonenkonform.

Die Art. 82–85 BZR zum Baumschutz gelten im Wald und für Obstbäume in der Landwirtschaftszone nicht. Auch ein Landwirt in der Landwirtschaftszone muss für nicht Obstbäume (z. B. Eiche) bei Krankheit/Gefährdung eine Baumfällbewilligung einholen. In der Landwirtschaftszone besteht einzig die Befreiung für Obstbäume. Bäume sind aus ökologischer und stadtklimatischer Sicht wichtig, und gleichzeitig sind sie landschaftsprägend. Gerade auch in der Arbeitszone sollen diese Bäume erhalten und in künftige Bebauungen bestmöglich integriert werden. Es gibt einige landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Stadt-

gebiet, insbesondere in der Grünzone, teilweise auch in der Wohnzone. Diese Bäume sollen aus Gründen der Biodiversität, Hitzeminderung und Naherholung bewusst erhalten bleiben. Handelt es sich um einen kranken Baum, kann der Baum unter Einholung einer Baumfällbewilligung gefällt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.34 E96 Cylenus AG

Cylenus AG, Gubelweg 19, 6315 Oberägeri, vertreten durch RA Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, Postfach, 6048 Horw (22. November 2022)

Anträge

1. Es sei für Balkone und Terrassen, die gemäss § 112a Abs. 2 lit. h PBG zur anrechenbaren Gebäudefläche hinzuzurechnen seien, eine zusätzliche ÜZ von 0,02 festzulegen.
2. Eventuell sei die ÜZ für das GS 413, r. U., auf 0,18 zu erhöhen.

Begründung

Gemäss neuem PBG würden vorspringende Gebäudeteile, die mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten, zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen. Dadurch müsse entweder auf Wohnraum verzichtet werden, damit grosszügige Balkone erstellt werden könnten, oder das Wohnangebot würde sich verschlechtern, da nur kleine Balkone erstellt werden könnten. Es sei deshalb im BZR eine zusätzliche ÜZ für Balkone aufzunehmen. Alternativ sei die ÜZ des Grundstücks um 0,03 zu erhöhen, damit die grosszügigen Terrassen als herausragende Merkmale einer Überbauung in diesem Gebiet nicht verunmöglicht würden.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Der Bestand ist durch § 178 PBG (Bestandesgarantie) geschützt, welcher einen gewissen Spielraum für Erweiterungen und Sanierungen offenlässt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.35 E98 Patrick und Petra Riva

Patrick und Petra Riva, Staffelnhofstrasse 2, 6015 Luzern, vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Mattmann Hehli, Rechtsanwälte Notare, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern (22. November 2022)

Antrag

Das GS 2087, GB Littau, sei, zusammen mit den angrenzenden Grundstücken, einer Wohnzone für geschlossene Bauweise mit einer ÜZ von 0,4 und einer GH von 14 m (bzw. 15 m Schrägdach) zuzuweisen.

Begründung

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans würden auch gegenseitige Abkommen aufgehoben. Das neue Recht bedeute eine erhebliche Beeinträchtigung. Besonders hervorzuheben sei, dass mit einer GH von 11 m die damals zulässigen drei Vollgeschosse nicht mehr möglich seien. Beim Gebäude handle es sich um ein Reihenmittelhaus. Zeitgemässe Anpassungen oder Aufwertungen seien nun nur noch mit Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümerschaften möglich. Da die baulichen Nutzungsmöglichkeiten, auch aufgrund der Bestimmungen im Baugesetz, massiv eingeschränkt würden, handle es sich um eine unzulässige Abzonung.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Im Rahmen der BZO-Revision müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben alle Gestaltungspläne geprüft und so weit wie möglich aufgehoben werden, da die alten Begrifflichkeiten der Gestaltungspläne nicht mehr anwendbar wären. Das heisst, dass bei einer Aufrechterhaltung des Gestaltungsplans ein faktisches Bauverbot gelten würde, da die Bestimmungen nicht mit dem neuen Baurecht vereinbar sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Reihenhausüberbauung mit entsprechenden Eck- und Mittelhäusern. Bei der Festlegung der neuen Grundnutzung müssen beide Bautypen (Eck- und Mittelhaus) berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der Bestand umgerechnet eine ÜZ von 0,33 dar. Mit der Zonenbestimmung wird eine ÜZ von 0,3 festgeschrieben. Durch den Gestaltungsplanbonus kann theoretisch ebenfalls eine ÜZ von 0,33 umgesetzt werden, was dem Bestand entspricht. Bei der vorliegenden Reihenhausüberbauung soll ein grösserer Umbau bzw. Anbau nur miteinander bzw. im Kontext der ganzen Siedlung möglich sein, damit das Ortsbild stimmig und die Siedlungsqualität hoch bleibt. Grössere individuelle einzelne Ausbauten würden unerwünschte Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Gebäude mit sich ziehen (z. B. Verschattung).

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.36 E99 Maréchaux AG

Maréchaux AG, Sempacherstrasse 6, 6003 Luzern, vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Mattmann Hehli, Rechtsanwälte Notare, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern (22. November 2022)

Antrag

Art. 71 Abs. 1 BZR «Umgebungsgestaltung» sei mit nachfolgend kursiv aufgeführten Passagen zu ergänzen: «In Gebieten der offenen Bauweise dürfen 50 Prozent der nicht von der anrechenbaren Gebäudefläche belegten Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden, *sofern die ÜZ 0,25 oder weniger beträgt. Beträgt die ÜZ 0,3 oder mehr, dann dürfen 40 Prozent der nicht von der anrechenbaren Gebäudefläche belegten Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden.* Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten (...)».

Begründung

Die Einsprecherin sei Eigentümerin des GS 2099, r. U., in ON 164. Auf ihrem Grundstück plane sie einen Neubau, der rechtskräftig bewilligt sei. Zum Zeitpunkt der Einsprache sei jedoch noch offen gewesen, ob eine Projektänderung vorgenommen werden solle. Aufgrund der Erhöhung der nicht unterbauten Umgebungfläche von 40 Prozent auf 50 Prozent hätte im Falle eines neuen Projekts das Untergeschoss mit Tiefgarage/Keller kleiner geplant werden müssen, da mit diesem mehr als 50 Prozent der Umgebungfläche (bisher 60 Prozent zulässig) unterbaut werde.

Die vorliegende Problematik ergebe sich bei kleineren Grundstücken, auf denen eine relativ grosse ÜZ zulässig sei. Dies stehe dem Gebot der inneren Verdichtung in unnötiger und unzulässiger Weise entgegen. Zudem sei es widersprüchlich, dass auf der einen Seite die Parkplätze unterirdisch realisiert werden sollten, aber nur 50 Prozent der nicht von der anrechenbaren Gebäudefläche belegten Grundstücksfläche hierfür genutzt werden dürfe. Für oberirdische Lösungen sei die zusätzliche ÜZ von 0,05 für Klein- und Anbauten zu klein. Solche Einschränkungen erschwerten die Wirtschaftlichkeit von Neubauten und somit den Ausbau von Wohnraum.

Erwägung des Stadtrates

Die Erhöhung von 40 Prozent auf 50 Prozent der nicht unterbauten Fläche und Grünfläche wurde aufgrund der politischen Strategien der Stadt Luzern im Bereich Stadtklima und Biodiversität definiert. Neu dürfen somit nur noch 50 Prozent anstatt 60 Prozent der Umgebungfläche unterbaut werden. Zudem müssen 50 Prozent anstatt wie bisher 40 Prozent als Grünfläche gestaltet werden. Dies fördert die Möglichkeit von Baumpflanzungen und eine intensivere Begrünung sowie eine stärkere Verdunstung und

somit Abkühlung. Da sich der Anteil auf die Restfläche bezieht, die nicht von Gebäuden überbaut ist, können Grundstücke mit grösserer ÜZ insgesamt mehr Fläche überbauen und deshalb auch unterbauen. Eine Erleichterung für Grundstücke mit grösserer ÜZ wird nicht als notwendig und auch nicht als zielführend erachtet, da gerade in dichteren Gebieten Grünflächen und nicht unterbaute Flächen wichtig sind. Im Falle kleinerer Grundstücke mit grösserer ÜZ ist die Restfläche absolut gesehen kleiner und kann deshalb dazu führen, dass das Untergeschoss wie im Falle der Einsprechenden kleiner ausfallen muss als mit der vorherigen Regelung, dies wird jedoch weder generell noch für den vorliegenden Fall als problematisch erachtet. Einerseits bietet das Parkplatzreglement Spielraum zwischen der minimal und maximal zu erstellenden Zahl an Parkplätzen. Die Einsprechende möchte die maximal zulässige Anzahl ausschöpfen und benötigt deshalb entsprechend unterirdischen Platz. Eine Pflicht besteht jedoch nur zur Realisierung der minimalen Anzahl, was einen viel kleineren Platzbedarf bedeuten würde. Auch wäre die Realisierung eines zusätzlichen Untergeschosses in den meisten Fällen möglich (ausser z. B. bei Grundwasservorkommen). Auch die Möglichkeit von oberirdischen Parkplätzen in der Wohnzone besteht, soweit die vorgegebenen 50 Prozent der Grünfläche realisiert werden können. Oberirdische Parkplätze ohne Überdachung werden nicht an die ÜZ angerechnet.

Im vorliegenden Fall verfügt die Einsprechende über eine rechtskräftige Baubewilligung. Eine Projektänderung ist laut Aussagen der Einsprechenden (Einspracheverhandlung) in der Zwischenzeit nicht mehr vorgesehen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.4.2.37 E100 Baugenossenschaft Matt

Baugenossenschaft Matt, Grubenstrasse 16, 6014 Luzern, vertreten durch RA Peter Kriesi, Tschümperlin Lötscher Schwarz AG, Löwenstrasse 3, Postfach, 6000 Luzern 6 (22. November 2022)

Anträge

1. Für das GS 1142, GB Littau, seien eine ÜZ von 0,35 und eine GH Flachdach von 30 m festzulegen.
2. Eventualiter sei die Parzelle der ON 26 zuzuweisen und somit in die Gestaltungsplanpflicht einzubeziehen.
3. Für das GS 1404, GB Littau, sei eine ÜZ von 0,25 festzulegen.
4. Für das GS 1480, GB Littau, sei eine ÜZ von 0,25 festzulegen.

Begründung

Die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum für möglichst viele Personen sei essenziell und von grosser Wichtigkeit auch für die Stadt Luzern, weshalb das Nutzungsmass auf den Parzellen der Baugenossenschaft möglichst hoch sein solle. Die zentralen und gut erschlossenen Lagen würden eine grössere Dichte erlauben.

Das GS 1142 sei im Bestand 36 m hoch, und nach neuem BZR betrage die GH 20 m, wodurch der Bestand nicht abgedeckt sei. Für das Gebäude nebenan gelte eine GH von 30 m und eine ÜZ von 0,35. Es sei nicht verständlich, warum für das GS 1142 nicht die gleichen Bestimmungen gelten würden. Das GS 1404 sei heute sehr locker bebaut, besitze viel Freiraum und weise daher ein grosses Bebauungspotenzial auf, welches mit einer ÜZ von 0,2 nicht sinnvoll ausgeschöpft würde. Das Grundstück befände sich an einer zentralen Lage, in der Nähe des Schulhauses Matt und sei familienfreundlich, wodurch es sich ideal für eine dichtere Ausnützung eigne. Die ÜZ von 0,15 sei für das GS 1480 nicht nachvollziehbar. Der Bestand einer ÜZ von 0,22 würde nicht abgebildet. Eine ÜZ von 0,25 würde den Bestand darstellen und ein Entwicklungspotenzial zulassen. Mit den vorgesehenen Bestimmungen der BZO bestehe faktisch ein Bauverbot.

Erwägung des Stadtrates

Die vorliegende BZO stellt das Resultat einer Gesamtbetrachtung und grösstmöglicher Gleichbehandlung aller Grundeigentümerschaften dar. Für die Festlegung der Dichte sind nicht die Besitzverhältnisse, sondern raum- und städtebauliche Überlegungen entscheidend.

Zu Antrag 1: Das Hochhaus auf GS 1142 wurde im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt. Es steht unter Schutz und wurde aktuell frisch saniert. Für den Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren (Planbeständigkeit der BZO) ist es deshalb wenig relevant, welche Grundnutzung auf der Parzelle gilt. Eine Überführung des bestehenden Gebäudes in die Grundnutzung würde eine GH von 36 m und eine ÜZ von 0,15 bedeuten. Eine Höhe von über 30 m wäre ein Hochhausstandort, für welchen ein spezielles, relativ aufwendiges Verfahren gilt. Mit einer GH von 20/21 m und einer ÜZ von 0,3 (ON 25) wurde die gleiche Grundnutzung wie gegenüber der Grubenstrasse und entlang der Luzernerstrasse festgelegt. Die heutige Gebäudefläche beträgt 412 m². Mit 12 Geschossen resultieren 4'944 m² Bruttogeschossfläche. Bei einer Parzellenfläche von 3'529 m² und einer ÜZ von 0,33 (mit freiwilligem Gestaltungsplan) ergibt sich eine Gebäudefläche von 1'165 m². Bei 7 Geschossen (mit freiwilligem Gestaltungsplan) resultiert eine Bruttogeschossfläche von 8'155 m². Mit der neuen Grundnutzung können theoretisch mehr als 60 Prozent zusätzliche Bruttogeschossflächen realisiert werden. Ob und wie genau das Hochhaus zukünftig einmal ersetzt wird, ist offen. Und ob an diesem Ort auch zukünftig ein Hochhaus oder ein hohes Haus aus städtebaulicher Warte auch zukünftig richtig ist, ist ebenfalls noch offen. Eine Festlegung der Grundnutzung gemäss heutigem Bestand ist daher wenig sinnvoll, ebenso wenig eine höhere Grundnutzung ohne Verpflichtung zu einem qualitätssichernden Verfahren. Eine Integration in den Gestaltungsplanpflichtperimeter der Nachbarparzelle ist ebenfalls nicht sinnvoll, da der Handlungsspielraum bis auf Weiteres sehr klein ist.

Zu Antrag 2: Beim GS 1404 kann 20 Prozent mehr Geschossfläche gegenüber der BZO 2008 Littau realisiert werden bzw. mit einem Gestaltungsplan bis 38 Prozent mehr. Eine Verdichtung um 20 bis 40 Prozent ist an dieser Lage ohne qualitätssicherndes Verfahren nicht richtig.

Zu Antrag 3: Das GS 1480 stellt einen «Spezialfall» dar. Die Parzelle 1480 ist Teil eines ursprünglichen Gestaltungsplans (GP), welcher auch die Parzellen 1909, 1910, 1911 und 1482 beinhaltet. Die ÜZ von 0,15 bezieht sich auf alle Parzellen bzw. den ursprünglichen GP-Perimeter. Mit der Aufhebung des GP und der Überführung in die Grundnutzung stellt sich die Frage, wie mit den Freiräumen umgegangen wird. Die Parzelle 1482, an der alle Grundeigentümerschaften Eigentumsanteile haben, stellt diesen Freiraum dar. Um diesen zu sichern, wäre eine Ausparzellierung und Umzonung denkbar. Oder aber der Freiraum wird in die Grundnutzung eingerechnet. Ein Neubau eines Gebäudes wäre mit einem Nutzungstransfer der ÜZ von dieser Freifläche möglich. Da das Gebäude auf der Parzelle 1480 erst saniert wurde, kann auf eine Umzonung der Parzelle 1482 und eine Erhöhung der ÜZ für die restlichen Parzellen verzichtet werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.38 E101 Thomas und Beatrice Zumstein

Thomas und Beatrice Zumstein, Obere Bergstrasse 11, 6004 Luzern, vertreten durch RA Mathias Birrer, Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Die BZO in der Version gemäss öffentlicher Auflage vom 24. Oktober bis 22. November 2022 sei in Bezug auf das GS 2249, r. U., aufzuheben und einer Neuurteilung zu unterziehen.
2. Eventualiter sei
 - a) betreffend das GS 2249, r. U., die gemäss BZO erlaubte Überbaubarkeit wie folgt anzupassen: Die ÜZ sei von 0,15 auf 0,25 zu erhöhen, die GH Flachdach sei von 11 m auf 12 m und diejenige für ein Schrägdach auf 13 m zu erhöhen;
 - b) Art. 64 Abs. 2 BZR wie folgt zu ergänzen: «In Hanglagen darf das massgebende Terrain entlang der Fassadenlinien um maximal 1 m abgegraben werden»;
 - c) in Bezug auf das GS 2249, r. U., der Teilzonenplan 11 «Halde/Bellerive/Lützel matt» den lit. a und b entsprechend anzupassen.
3. Subeventualiter sei den Einsprechern für die sich aus der Revision Bau- und Nutzungsordnung ergebende Nutzungseinschränkung (Abzonung) eine angemessene Entschädigung infolge materieller Enteignung auszurichten.

Begründung

Bei allen Gebäuden in Hanglagen fehle es an 1 m Höhe, so auch beim GS 2249. Eine Anpassung des seit längerem geplanten Bauprojekts an das BZR gemäss Stand öffentliche Auflage sei unverhältnismässig teuer. Das Bauprojekt sei lange vor der öffentlichen Auflage zur Bewilligung eingereicht worden. Aufgrund der topografischen Situation und der Garage könne nicht weiter abgraben werden. Daher könne das geplante Bauprojekt aufgrund der Überschreitung der GH nicht realisiert werden, falls das Verwaltungsgericht die noch hängige Beschwerde ablehnen würde. Grössere Abgrabungen seien zudem mit höheren finanziellen Kosten verbunden, und die Bauherrschaften an Hanglagen würden grundsätzlich nicht in den Boden, sondern in die Höhe bauen wollen, damit die Aussicht besser sei. Zudem würde die Abzonung durch das Wegfallen von verschiedenen Bestimmungen des geltenden PBG und PBV verschärft. So könne zukünftig weniger Gebäudefläche realisiert werden. Unter anderem könne die Trottoiranlage nicht mehr angerechnet werden, Fassadenvorsprünge und damit insbesondere Balkone dürften neu höchstens noch 1,5 m auf einer Länge von maximal einem Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes über die Fassadenlinie herausragen. Die Grundstücke in Hanglagen seien gegenüber Grundstücken in der Ebene benachteiligt. Die Nutzung von Untergeschossen als Wohngeschosse ($\frac{1}{2}$ -Regelung) sei nicht mehr möglich. Die GH müsse durch 3 Meter teilbar sein, damit ganze Geschosse möglich seien.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Ein zentrales Problem ist ein bereits über längere Zeit geplantes Bauprojekt, für welches noch keine Baubewilligung vorliegt. Länger dauernde und noch nicht abgeschlossene Bewilligungsverfahren können nicht mit der BZO-Revision korrigiert werden. Es ist auch so, dass das geplante Bauprojekt nicht einfach in die neue BZO übergeführt werden kann. Es müssten Anpassungen seitens der Bauherrschaft vorgenommen werden, sofern das Projekt nun nicht doch noch nach altem Recht bewilligt wird. Eine Änderung an der Systematik der Gebäudehöhen und den Abgrabungsbestimmungen ist aufgrund individueller Partikularinteressen nicht zu rechtfertigen. Zudem ist ein zusätzlicher Meter GH nicht sinnvoll, da die Gebäude durch das neu voll ausbaubare oberste Geschoss ohnehin mehr in Erscheinung treten.

Zu Antrag 3: Es handelt sich nicht um eine Abzonung und damit auch nicht um eine materielle Enteignung.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.39 E102 Barbara Kopp Döös

Barbara Kopp Döös, Birkenweg 13, 6045 Meggen, vertreten durch RA Mathias Birrer, Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Die BZO in der Version gemäss öffentlicher Auflage vom 24. Oktober bis 22. November 2022 sei in Bezug auf die GS 3349 und 3479, r. U., aufzuheben und einer Neuurteilung zu unterziehen.
2. Eventualiter sei
 - a) betreffend die GS 2249 und 3479, r. U., die Überbaubarkeit wie folgt anzupassen: Die ÜZ sei von 0,15 auf 0,21 zu erhöhen; die GH Flachdach sei von 11 m auf 12 m und diejenige für ein Schrägdach auf 13 m zu erhöhen;
 - b) Art. 64 Abs. 2 BZR wie folgt zu ergänzen: «In Hanglagen darf das massgebende Terrain entlang der Fassadenlinien um maximal 1 m abgegraben werden»;
 - c) in Bezug auf die GS 3349 und 3479, r. U., der Teilzonenplan 12 «Würzenbach/Büttenen/Salzfass» den lit. a und b entsprechend anzupassen.
3. Subeventualiter sei der Einsprecherin für die sich aus der Revision der Bau- und Nutzungsordnung ergebende Nutzungseinschränkung (Abzonung) eine angemessene Entschädigung infolge materieller Enteignung auszurichten.

Begründung

Bei allen Gebäuden in Hanglagen fehle es an 1 m Höhe. Die Grundstücke in Hanglagen seien gegenüber Grundstücken in der Ebene benachteiligt. Die Nutzung von Untergeschossen als Wohngeschosse ($\frac{1}{3}$ -Regelung) sei nicht mehr möglich. Die GH müsste durch 3 Meter teilbar sein, damit ganze Geschosse möglich seien. Zudem würde die Abzonung durch das Wegfallen von verschiedenen Bestimmungen des geltenden PBG und PBV verschärft. So könne zukünftig weniger Gebäudefläche realisiert werden. Unter anderem könne die Trottoiranlage nicht mehr angerechnet werden, Fassadenvorsprünge und damit insbesondere Balkone dürften neu höchstens noch 1,5 m auf einer Länge von maximal einem Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes über die Fassadenlinie herausragen. Mit den vorgesehenen Beschränkungen würde die Eigentumsgarantie verletzt.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Zu Antrag 3: Es handelt sich nicht um eine Abzonung und damit auch nicht um eine materielle Enteignung.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.40 E104 Marie-Anne Gschwend-Baumann und weitere, E110 Sonja und Josef Küttel und weitere

E104: Marie-Anne Gschwend-Baumann, Schösslihalde 8, 6006 Luzern,
Martha Angst-Gressly, Schösslihalde 10, 6006 Luzern,
Brigitt Angst, Schösslihalde 10, 6006 Luzern,
Gabriela Angst, Schösslihalde 10, 6006 Luzern,
Monika Schenk-Weber, Leumattstrasse 31, 6006 Luzern,
Loris Fabrizio Mainardi, Leumattstrasse 38, 6006 Luzern,
alle vertreten durch lic. iur. Loris Fabrizio Mainardi, Leumattstrasse 38, 6006 Luzern (22. November 2022)

E110: Sonja und Josef Küttel, Leumattstrasse 35, 6006 Luzern,
Petra-Andrea und Andreas Braun, Leumattstrasse 35, 6006 Luzern,
Susanne Perren und Marcel Perren, Leumattstrasse 35, 6006 Luzern,
Regula Hauser Lauber und Andreas Lauber, Leumattstrasse 35, 6006 Luzern,
Anne-Marie Ojeh, Leumattstrasse 35, 6006 Luzern,
alle vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet und/oder RA Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Das GS 3796, r. U., sei nicht von der ON 133 in die ON 125 aufzuzonen, sondern in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen.

Die Einsprechenden von E110 stellen zusätzlich folgenden Antrag:

2. Auch das GS 3066, r. U., sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Einsprechenden E110 stellen zusätzlich folgende zwei Eventualanträge:

3. Falls Antrag 1 abgewiesen wird, soll die GH von 15 m Flachdach bzw. 16 m Schrägdach auf 11 m Flachdach bzw. 12 m Schrägdach reduziert werden
4. Falls Antrag 1 abgewiesen wird, soll die ÜZ bei 0,2 belassen und nicht auf 0,25 erhöht werden.

Begründung

Eine Gesamtwürdigung der Interessen und die Tatsache, dass lange keine Bauabsichten bestanden hätten, führe zur Pflicht, die Fläche in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen. Die Rückzonung sei raumplanerisch geboten, da die Grundstücke bereits seit 1994 eingezont, aber noch immer unüberbaut seien. Der Eigentümer von GS 3896, r. U., habe seit über 30 Jahren seine Möglichkeiten bezüglich Bebauung

des Grundstücks nicht genutzt. Die Rechtsprechung gehe davon aus, dass bereits nach einer Nichtnutzung von 10 Jahren der Bedarf nicht mehr nachgewiesen sei. Erst 2020 seien mit dem Studienauftrag erste Bemühungen zur Überbauung getätigt worden. Das Raumplanungsgesetz sehe daher vor, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst würden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten, was hier vorliege.

Die Fläche sei aus verschiedenen Gründen schutzwürdig, weshalb die Rückzonungspflicht aus Umwelt- und Klimaschutzgründen zur Anwendung komme, auch wenn die Stadt Luzern nicht als Rückzonungsgemeinde klassifiziert sei. Die Grundstücke würden am Siedlungsrand liegen, seien jedoch eindeutig einem grösseren landwirtschaftlichen Gebiet zugehörig zu betrachten und zudem angrenzend an das Naherholungsgebiet Gerlisberg/Dietschiberg. Der ganze Hang bis zum Kloster Gerlisberg sei schützenswert. Die Verdichtung sei zwar auch ein hohes Ziel, jedoch dort anzustreben, wo bereits eine Überbauung bestehe und nicht auf der grünen Wiese. Das Wohngebiet sei nachweislich mit Freiraum unterversorgt. Mit dem öffentlichen Fussweg auf dem benachbarten GS 3066, r. U., bestehe ein wichtiger Eintrittspunkt ins Naherholungsgebiet. Das Gebiet diene als Kaltluftkorridor sowie als ökologischer Vernetzungskorridor zum Wald. Eine Überbauung mit zwei Gebäuden in den von der Eigentümerschaft vorgesehenen Dimensionen unterbreche diese Verbindung. Tiere würden sich zudem aufgrund der zunehmenden Lichtbelastung zurückziehen. Neben der Kultur- und Nutzfläche würden wertvolle Hecken bestehen, die erhalten bleiben sollten. Das Projekt in der jetzigen Dimension wäre von Weitem sichtbar und würde negativ in Erscheinung treten.

Die Aufzonung verletze das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild. Es werde weder ein bestehender Gestaltungsplan aufgehoben noch sei eine Arealentwicklung von hohem öffentlichen Interesse (z. B. Schulhaus, Spital) betroffen. Das Vorliegen eines Wettbewerbsresultats reiche aus Sicht der Einsprechenden nicht. Die Begründung, dass sich durch die Baubegriffe die Messweise ändere, gelte für alle Projekte, weshalb man alle Grundstücke hätte aufzonen müssen. Die vorliegende Aufzonung führe zu einer Bevorzugung, und es fehle eine stimmige Begründung, wieso man die Zonenbestimmungen hier angepasst habe und bei allen anderen Grundstücken nicht. Die Grundstücke würden sich zudem an einer exponierten Lage auf einem landschaftlich empfindlichen Hügel befinden, der vom Vierwaldstättersee aus sehr gut sichtbar sei. Das Gebot der Eingliederung sei nicht gegeben. Die definierte GH und ÜZ führten dazu, dass die Gebäude in ihrer Grösse und Proportion das Orts- und Landschaftsbild sowie Kaltluftprozesse beeinträchtigten. Die Grundstücke stellten wertvolle Freiflächen und Eintrittspunkt in das Naherholungsgebiet dar, die unversiegelt bleiben sollten.

Erwägung des Stadtrates

Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Eigentümerschaft hat 2018 die Arbeiten für den Gestaltungsplan mit Durchführung einer Machbarkeitsstudie aufgenommen. Im Jahr 2020 wurde ein Architekturwettbewerb und darauf basierend in den letzten Jahren ein Gestaltungsplan erarbeitet, der 2023 öffentlich aufgelegt wurde.

Im REK 2018 ist vorgesehen, die bestehenden Bauzonen zu nutzen und im Rahmen der vorliegenden Revision keine Einzonungen vorzunehmen, obwohl die Stadt dies aufgrund ihrer Zentralität dürfte. Die Bebauung der unbebauten Bauzonen ist notwendig, um genügend Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen. Die landschaftlich empfindliche Lage des Grundstücks wird im Rahmen des Gestaltungsplans berücksichtigt. Der Erhalt des Vernetzungskorridors, des Kaltluftkorridors und die Anbindung ins Naherholungsgebiet können mit der Bebauung gewährleistet werden. Der öffentliche Fussweg bleibt erhalten, er ist im Fusswegrichtplan eingetragen. Die Hecken sind über die Heckenschutzverordnung geschützt, das Vorgehen im Falle einer Teilrodung und deren Ersatz sind festgelegt. Mit dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet und dem Wald als Naherholungsgebiet besteht eine genügende Freiraumversorgung.

Die Erhöhung der ÜZ von 0,2 auf 0,25 und die Festlegung der GH bei 15 m erfolgt aufgrund des sich seit mehreren Jahren in Erarbeitung befindenden Gestaltungsplans und der obligatorischen Übernahme der neuen Baubegriffe aus dem kantonalen PBG sowie der PBV. Der Wechsel der Baubegriffe hat der Kanton aufgrund des Beitritts zur IVHB vorgenommen. Dabei wird die ÜZ anders berechnet, beispielsweise müssen Balkone ab einer gewissen Dimension neu an die Gebäudefläche angerechnet werden. Auch berechnet sich die Höhe des Gebäudes neu in Metern ab dem gewachsenen Terrain und nicht mehr in Vollgeschoss/Attika/Untergeschoss. Daher sind in der BZO nach IVHB eine ÜZ von 0,24 und eine GH von 17 m erforderlich. Die ON 125 weist eine ÜZ von 0,25 und 15/16m auf. Ohne Anpassung der BZO

würde die Revision und die damit verbundene Übernahme der neuen Bestimmungen dazu führen, dass das Projekt, welches sich seit fünf Jahren in Erarbeitung befindet, nicht wie vorgesehen realisiert werden könnte und angepasst werden müsste. Dies wäre angesichts des bisher angefallenen Zeit- und Kostenaufwands unverhältnismässig. Eine tiefere Zuteilung (0,2 ÜZ oder 11/12m GH) würde auch mit maximalen Boni für die Realisation des Richtprojekts nicht reichen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.41 E105 René Bosshard

René Bosshard, Brambergstrasse 7a, 6004 Luzern (22. November 2022)

Antrag

Antrag 5: Das Nutzungsmass des GS 1554, GB Littau, sei im Sinne der inneren Verdichtung durch eine leicht höhere ÜZ und/oder durch eine höhere Geschoszahl und durch eine Anpassung der ÜZ für Klein- und Anbauten anzuheben.

Die Anträge 1 bis 4 wurden im Rahmen der Einspracheverhandlung zurückgezogen.

Begründung

Die in unmittelbarer Umgebung liegenden Grundstücke des Quartiers Obermättli/Heiterweg seien leicht aufgezonnt worden. Im Sinne einer qualitativen Verdichtung sei nicht nachvollziehbar, weshalb gerade die Mehrfamilienhausbebauung auf dem GS 1554 nicht verdichtet würde, während die benachbarten Einfamilienhäuser aufgezonnt würden, obwohl dies gerade bei Einfamilienhäusern schwieriger umsetzbar sei.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

In der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone sind neu grundsätzlich vier Geschosse möglich, was rund 15 Prozent mehr Nutzfläche zulässt. Eine zusätzliche Verdichtung an dieser Hanglage drängt sich aus städtebaulicher Warte nicht auf. Bei einer Neuüberbauung ist die Parkierung neu zu konzipieren. Die zahlreichen Einzelboxen, primär entlang der Waldstrasse, werden nicht mehr realisiert werden können, da diese ebenfalls zur ÜZ gezählt werden müssen. Es ist im Sinne des Gesetzgebers, dass die heutige der Parkierung untergeordnete Konzipierung und Gestaltung der Überbauung im Rahmen eines Neubaus optimiert wird. Eine höhere ÜZ für Klein- und Anbauten oder andere Massnahmen, welche diese Parkierungslösung auch in Zukunft ermöglichen, sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag 5 ist abzuweisen. Die Anträge 1 bis 4 sind infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

7.4.2.42 E106 Anton Elmiger

Anton Elmiger, Helgengüetlistrasse 19, 6015 Luzern, vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet und/oder RA Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Für das GS 108, GB Littau, seien im Rahmen einer separaten Zone und/oder ON die ÜZ und die zulässige GH mittels differenzierter Vorschriften angemessen, mindestens aber gemäss Ziffern 2 und 3 hiernach, festzulegen, sodass wahlweise weniger hoch, aber mit geringerem Grenzabstand gebaut werden könne.
2. Die ÜZ für die WO gemäss Anhang 1 BZR seien im Stadtteil Littau generell von 0,05-Einheiten auf 0,07-Einheiten zu erhöhen.
3. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach gemäss Anhang 1 BZR seien so festzulegen, dass ganze Geschosse möglich seien, mithin seien die GH durch 3 m teilbar auszugestalten.

4. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach seien gemäss Anhang 1 BZR so festzulegen, dass für Flachdachbauten ein Zuschlag auf die GH von 0,5 m für die Retention und die Begrünung gewährt werde.
5. Das BZR sei wie folgt zu ergänzen:
 - a) Eine separate ÜZ für Aussengeschossflächen (AGF) sei festzulegen, z. B. 0,02 pro 0,05-Einheit (Bsp. ÜZ alt und neu 0,20, ÜZ für AGF 0,08):
(neu) Art. (...) Aussengeschossflächen (AGF): «Von der ÜZ für AGF darf maximal die Hälfte geschlossen sein (Wintergärten, verglaste Balkone u. ä.).»
 - b) Eventuell:
(neu) Art. (...) Aussengeschossfläche (AGF): «Maximal 70 Prozent der überbaubaren Fläche darf beheizt sein. Der Rest von maximal je 15 Prozent ist offenen oder geschlossenen Aussengeschossflächen vorbehalten.»
6. Art. 58 BZR sei wie folgt zu ändern:
Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 15 Prozent auf die ÜZ (inklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
7. Eventuell sei Art. 58 wie folgt zu ändern:
Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 10 Prozent auf die ÜZ (exklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
8. Art. 64 BZR sei wie folgt zu ändern:
Art. 64 Terraingestaltung
Art. 64 Abs. 1 (neu), Abs. 2 (aufheben), Abs. 3 (ändern)
 - ¹ Abgrabungen sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter den tiefsten Punkt des massgebenden Terrains innerhalb der projizierten Fassadenfläche zu liegen kommt.
 - ² streichen
 - ³ Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen eine Höhe von maximal 3 m aufweisen. Ihre Länge ist zu beschränken. Sie müssen begrünt sein.

Begründung

Die zu geringe ÜZ und die neuen Regelungen zu den Aussengeschossflächen und Wintergärten würden eine Abzonung darstellen und der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen. Die neu geltenden Grenzabstände würden die Bebaubarkeit des Grundstücks stark einschränken oder gar verunmöglichen. Es sei fraglich, ob Art. 62 BZR, nach welchem sich der Grenzabstand nach der bewilligten Gebäudehöhe richte, mit dem kantonalen Recht vereinbar sei. Die GH in Wohnzonen für Flachdachbauten führe zu einer Abzonung um ein Geschoss für Grundstücke in der Ebene (die 1/3-Regel fällt weg), und Hanglagen würden bevorzugt. Schrägdachbauten sollten gegenüber den Flachdachbauten nicht bevorzugt werden, da diese die Stadt durch grössere Dachflächen aufheizen, Überschwemmungen aufgrund fehlender Retention fördern, die Wohnqualität im Innenraum senken und die Aussicht aufgrund der grösseren GH behindern würden. Höhere Stützmauern seien für eine hohe Wohnqualität in Steillagen unumgänglich. Der freiwillige Verzicht auf maximal zulässige Boni bei Gestaltungsplänen sei nicht nachvollziehbar, stelle eine Gestaltungsplanpflicht ja bereits einen Eingriff in die Freiheit der Grundeigentümerschaft dar.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Nach geltender BZO (2008) gilt für das Grundstück eine AZ von 0,6, was bei einer Grundstücksfläche von 421 m² plus 18 m² Fläche, welche dem Kanton als Strassenfläche abgegeben wurde und anrechenbar ist, eine ungefähre Bruttogeschossfläche von 260 m² ergibt. Nach neuer BZO mit einer ÜZ von 0,25 und vier realisierbaren Geschossen kann eine ungefähre Bruttogeschossfläche von 380 m² realisiert werden, was einer Aufzonung von rund 45 Prozent entspricht. Die ÜZ wird auf Basis einer städtebaulichen Betrachtungsweise definiert. Entscheidend sind die rechtskräftige BZO, der Bestand und die zukünftige

Entwicklung in Anlehnung an das REK. Von einer Abzonung kann nicht gesprochen werden, da mit der neuen BZO insgesamt deutlich mehr Geschossfläche realisiert werden kann.

Zu Antrag 1: Dem Anliegen wird mit Art. 62 Abs.1 BZR Festlegung Grenzabstand entsprochen.

Zu Antrag 5: Zusätzliche Bestimmungen sind nicht notwendig und wie vorgeschlagen auch nicht zulässig.

Zu Anträgen 6 und 7: Es besteht kein Anspruch auf einen Bonus oder die Ausschöpfung des Maximums. Ein Gestaltungsplan hat eine hohe Qualität zu erfüllen, die über das übliche Mass hinausgeht. Eine Erhöhung der Gestaltungsplanboni ist nicht zweckmässig, da es grundsätzlich schon eine Herausforderung darstellt, eine Qualität nachzuweisen, welche über das übliche Mass hinausgeht.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.43 E107 RELUV AG

RELUV AG, Salzfasstrasse 37, 6006 Luzern, handelnd durch Markus Reinhard und René Reinhard, vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet und/oder RA Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ für die WO gemäss Anhang 1 BZR seien im Stadtteil Littau generell von 0,05-Einheiten auf 0,07-Einheiten zu erhöhen.
2. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach gemäss Anhang 1 BZR seien so festzulegen, dass ganze Geschosse möglich seien, mithin seien die GH durch 3 m teilbar auszugestalten.
3. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach seien gemäss Anhang 1 BZR so festzulegen, dass für Flachdachbauten ein Zuschlag auf die GH von 0,5 m für die Retention und die Begrünung gewährt werde.
4. Das BZR sei wie folgt zu ergänzen:
 - a) (neu) Art. (...) Aussengeschossfläche (AGF): «Maximal 70 Prozent der überbaubaren Fläche darf beheizt sein. Der Rest von maximal je 15 Prozent ist offenen oder geschlossenen Aussengeschossflächen vorbehalten.»
 - b) Eventuell: Im BZR sei eine separate ÜZ für Aussengeschossflächen (AGF) festzulegen, z. B. 0,02 pro 0,05-Einheit (Bsp. ÜZ alt und neu 0,20, ÜZ für AGF 0,08).
Diesfalls sei das BZR wie folgt zu ergänzen:
(neu) Art. (...) Aussengeschossflächen (AGF): «Von der ÜZ für AGF darf maximal die Hälfte geschlossen sein (Wintergärten, verglaste Balkons u. ä.).»
5. Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 15 Prozent auf die ÜZ (inklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
6. Eventuell sei Art. 58 wie folgt zu ändern:
Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 10 Prozent auf die ÜZ (exklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
7. Art. 64 BZR sei wie folgt zu ändern:
Art. 64 Terraingestaltung
Art. 64 Abs. 1 (neu), Abs. 2 (aufheben), Abs. 3 (ändern)
 - ¹ Abgrabungen sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter den tiefsten Punkt des massgebenden Terrains innerhalb der projizierten Fassadenfläche zu liegen kommt.
 - ² streichen
 - ³ Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen eine Höhe von maximal 3 m aufweisen. Ihre Länge ist zu beschränken. Sie müssen begrünt sein.

Begründung

Die zu geringe ÜZ und die neuen Regelungen zu den Aussengeschosflächen und Wintergärten würden eine Abzonung darstellen und der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen. Die GH in Wohnzonen für Flachdachbauten führe zu einer Abzonung um ein Geschoss für Grundstücke in der Ebene (die 1/3-Regel fällt weg), und Hanglagen würden bevorzugt. Schrägdachbauten sollten gegenüber den Flachdachbauten nicht bevorzugt werden, da diese die Stadt durch grössere Dachflächen aufheizen, Überschwemmungen aufgrund fehlender Retention fördern, die Wohnqualität im Innenraum senken und die Aussicht aufgrund der grösseren GH behindern würden. Höhere Stützmauern seien für eine hohe Wohnqualität in Steillagen unumgänglich. Der freiwillige Verzicht auf maximal zulässige Boni bei Gestaltungsplänen sei nicht nachvollziehbar, stelle eine Gestaltungsplanpflicht ja bereits einen Eingriff in die Freiheit der Grundeigentümerschaft dar.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Für die Bestimmungen der Terraingestaltung (Art. 64 BZR) wird die Praxis für das Baubewilligungsverfahren ausgearbeitet. Dabei ist insbesondere die genaue Messweise der Hangneigung zu prüfen. In einem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht wird die Terraingestaltung im Sinne einer Überbauung mit hoher Wohnqualität gesamthaft stimmig zu gestalten sein. Dabei ist denkbar, dass beim Grundstück der Einsprachepartei überall 1 m abgegraben werden kann, handelt es sich doch um eine Hanglage. Eine kleinschrittige Abstufung der Hangneigung ist nicht sinnvoll und würde die Regelung unnötig kompliziert machen.

Bezüglich des Gestaltungsplanbonus wird zur Begründung auf die Erwägungen unter Punkt 7.4.2.42 (Anträge 6 und 7) verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.44 E108 Matthias Heigold

Matthias Heigold, Helgengüetlistrasse 20, 6015 Luzern, vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet und/oder RA Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Für das GS 121, GB Littau, seien im Rahmen einer separaten Zone und/oder ON die ÜZ und die zulässige GH mittels differenzierter Vorschriften angemessen, mindestens aber gemäss Ziffern 2 und 3 hiernach, festzulegen, sodass wahlweise weniger hoch, aber mit geringerem Grenzabstand gebaut werden könne.
2. Die ÜZ für die WO gemäss Anhang 1 BZR seien im Stadtteil Littau generell von 0,05-Einheiten auf 0,07-Einheiten zu erhöhen.
3. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach gemäss Anhang 1 BZR seien so festzulegen, dass ganze Geschosse möglich seien, mithin seien die GH durch 3 m teilbar auszugestalten.
4. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach seien gemäss Anhang 1 BZR so festzulegen, dass für Flachdachbauten ein Zuschlag auf die GH von 0,5 m für die Retention und die Begrünung gewährt werde.
5. Das BZR sei wie folgt zu ergänzen:
 - a) Im BZR sei eine separate ÜZ für Aussengeschosflächen (AGF) festzulegen, z. B. 0,02 pro 0,05-Einheit (Bsp. ÜZ alt und neu 0,20, ÜZ für AGF 0,08).
Diesfalls sei das BZR wie folgt zu ergänzen:
(neu) Art. (...) Aussengeschosflächen (AGF): «Von der ÜZ für AGF darf maximal die Hälfte geschlossen sein (Wintergärten, verglaste Balkons u. ä.).»

- b) Eventuell:
(neu) Art. (...) Aussengeschossfläche (AGF): «Maximal 70 Prozent der überbaubaren Fläche darf beheizt sein. Der Rest von maximal je 15 Prozent ist offenen oder geschlossenen Aussengeschossflächen vorbehalten.»
6. Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 15 Prozent auf die ÜZ (inklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
7. Eventuell sei Art. 58 wie folgt zu ändern:
Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 10 Prozent auf die ÜZ (exklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
8. Art. 64 BZR sei wie folgt zu ändern:
Art. 64 Terraingestaltung
Art. 64 Abs. 1 (neu), Abs. 2 (aufheben), Abs. 3 (ändern)
¹ Abgrabungen sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter den tiefsten Punkt des massgebenden Terrains innerhalb der projizierten Fassadenfläche zu liegen kommt.
² streichen
³ Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen eine Höhe von maximal 3 m aufweisen. Ihre Länge ist zu beschränken. Sie müssen begrünt sein.

Begründung

Die zu geringe ÜZ und die neuen Regelungen zu den Aussengeschossflächen und Wintergärten würden eine Abzonung darstellen und der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen. Die neu geltenden Grenzabstände würden die Bebaubarkeit des Grundstücks stark einschränken oder gar verunmöglichen. Es sei fraglich, ob Art. 62 BZR, nach welchem sich der Grenzabstand nach der bewilligten Gebäudehöhe richtet, mit dem kantonalen Recht vereinbar sei. Die GH in Wohnzonen für Flachdachbauten führe zu einer Abzonung um ein Geschoss für Grundstücke in der Ebene (die 1/3-Regel falle weg), und Hanglagen würden bevorzugt. Höhere Stützmauern seien für eine hohe Wohnqualität in Steillagen unumgänglich. Der freiwillige Verzicht auf maximal zulässige Boni bei Gestaltungsplänen sei nicht nachvollziehbar, stelle eine Gestaltungsplanpflicht ja bereits einen Eingriff in die Freiheit der Grundeigentümerschaft dar.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Von einer Abzonung kann nicht gesprochen werden, da mit der neuen BZO insgesamt mehr Geschossfläche realisiert werden kann. Bezüglich des zu geringen Grenzabstands ist festzuhalten, dass die BZO nicht auf Spezialfälle einzelner Parzellen eingehen kann. Es kann nicht ein ganzes Gebiet abgezont werden, damit die Grenzabstände verringert und die Bebaubarkeit einzelner Parzellen optimiert wird. Im vorliegenden Fall liegt das Gebäude bereits heute im Unterabstand. Die Ursache wird mit grosser Wahrscheinlichkeit an einer in der Vergangenheit liegenden Abparzellierung der Parzelle liegen.

Bzgl. des Gestaltungsplanbonus wird zur Begründung auf die Erwägungen unter Punkt 7.4.2.42 (Anträge 6 und 7) verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.45 E109 Jost von Moos

Jost von Moos, Bramberggrain 6, 6004 Luzern, vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet und/oder RA Domino Hofstetter, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Für das GS 309, r. U., seien eine ÜZ von mindestens 0,21 und eine maximale GH von 15 m (Flachdach) bzw. 16 m (Schrägdach) festzulegen.
2. Die ÜZ für die WO gemäss Anhang 1 BZR seien im Stadtteil Littau generell von 0,05-Einheiten auf 0,07-Einheiten zu erhöhen.
3. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach gemäss Anhang 1 BZR seien so festzulegen, dass ganze Geschosse möglich seien, mithin seien die GH durch 3 m teilbar auszugestalten.
4. Die GH für Gebäude mit Flachdach und Schrägdach seien gemäss Anhang 1 BZR so festzulegen, dass für Flachdachbauten ein Zuschlag auf die GH von 0,5 m für die Retention und die Begrünung gewährt werde.
5. Das BZR sei wie folgt zu ergänzen:
 - a) (neu) Art. (...) Aussengeschossfläche (AGF): «Maximal 70 Prozent der überbaubaren Fläche darf beheizt sein. Der Rest von maximal je 15 Prozent ist offenen oder geschlossenen Aussengeschossflächen vorbehalten.»
 - b) Im BZR sei eine separate ÜZ für Aussengeschossflächen (AGF) festzulegen, z. B. 0,02 pro 0,05-Einheit (Bsp. ÜZ alt und neu 0,20, ÜZ für AGF 0,08).
Diesfalls sei das BZR wie folgt zu ergänzen:
(neu) Art. (...) Aussengeschossflächen (AGF): «Von der ÜZ für AGF darf maximal die Hälfte geschlossen sein (Wintergärten, verglaste Balkons u. ä.).»
6. Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 15 Prozent auf die ÜZ (inklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
7. Eventuell sei Art. 58 wie folgt zu ändern:
Art. 58 Gestaltungsplanpflicht
Art. 58 Abs. 2 (ändern)
Es kann ein Bonus von 10 Prozent auf die ÜZ (exklusive Energiebonus) und von 3 m auf die GH gewährt werden.
8. Art. 64 BZR sei wie folgt zu ändern:
Art. 64 Terraingestaltung
Art. 64 Abs. 1 (neu), Abs. 2 (aufheben), Abs. 3 (ändern)
 - ¹ Abgrabungen sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter den tiefsten Punkt des massgebenden Terrains innerhalb der projizierten Fassadenfläche zu liegen kommt.
 - ² streichen
 - ³ Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen eine Höhe von maximal 3 m aufweisen. Ihre Länge ist zu beschränken. Sie müssen begrünt sein.

Begründung

Die zu geringe ÜZ und die neuen Regelungen zu den Aussengeschossflächen und Wintergärten würden eine Abzonung darstellen und der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen. Die GH in Wohnzonen für Flachdachbauten führe zu einer Abzonung um ein Geschoss für Grundstücke in der Ebene (die 1/3-Regel falle weg), und Hanglagen würden bevorzugt. Schrägdachbauten sollten gegenüber den Flachdachbauten nicht bevorzugt werden, da diese die Stadt durch grössere Dachflächen aufheizen, Überschwemmungen aufgrund fehlender Retention fördern, die Wohnqualität im Innenraum senken und die Aussicht aufgrund der grösseren GH behindern würden. Höhere Stützmauern seien für eine hohe Wohnqualität in Steillagen unumgänglich. Der freiwillige Verzicht auf maximal zulässige Boni bei Gestaltungsplänen sei nicht nachvollziehbar, stelle eine Gestaltungsplanpflicht ja bereits einen Eingriff in die Freiheit der Grundeigentümerschaft dar. Bezüglich des Grundstücks 309 bestehe zudem ein Planungsfehler, welcher bei der Revision von 2013 begangen worden sei und nun korrigiert werden soll.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Bei der Zusammenführung der BZO Littau und Luzern handelt es sich im Stadtteil Luzern um eine Anpassung, und nur im Stadtteil Littau findet eine Gesamtrevision statt. Bei der Revision von 2013 festgelegte Dichtebestimmungen im Stadtteil Luzern werden nicht überprüft oder korrigiert. Materielle Änderungen sind erst wieder mittels zukünftiger Teilrevisionen möglich.

Bzgl. des Gestaltungsplanbonus wird zur Begründung auf die Erwägungen unter Punkt 7.4.2.42 (Anträge 6 und 7) verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.46 E112 Ammann, Odermatt, Schöb, Schaumann-von Stosch und Schleinzer

Lukas Ammann, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern,
Philipp Odermatt, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern,
Eveline Walker Schöb und Gerold Schöb, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern,
Rita Schaumann-von Stosch und Wolfgang Schleinzer, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern,
alle vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Mattmann Hehli, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern
(22. November 2022)

Anträge

1. Der Einsprachegegner habe den Anhang 1 zur revidierten BZO in Bezug auf die ON 502, 503 und 504 so zu überarbeiten, dass er mit dem geltenden Recht und mit Anhang 1 zur aktuellen BZO betreffend ON 502, 503 und 504 übereinstimme.
2. Der Einsprachegegner habe im Teilzonenplan Nr. 12 (Würzenbach, Büttenen, Salzfass) die Baulinie und die statische Waldgrenze gemäss der geltenden Rechtslage darzustellen, mithin ohne Berücksichtigung der in der nicht rechtskräftigen Teilrevision Stadtteil Luzern 2020 vorgesehenen Änderungen der Baulinie, der Sonderbaulinie und der statischen Waldgrenze.
3. Eventualiter habe der Einsprachegegner rechtsverbindlich zuzusichern, dass die Zusammenführung der Zonenpläne und der Bau- und Zonenreglemente der Stadtteile Luzern und Littau keinen Einfluss auf die Zonenzugehörigkeit und die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der GS 815, 3897, 3276 und 802, r. U., habe und dass für den Fall, dass die Teilrevision Stadtteil Luzern 2020 für das Gebiet Seeburg nicht in Kraft treten sollte, die derzeitige Rechtslage gelte, dass mithin die alten Bestimmungen weiterhin gelten würden (für ON 502, 503 und 504).

Begründung

Im Rahmen der Teilrevision BZO Stadtteil Luzern habe die Stadt Luzern im Jahr 2020 in Bezug auf das Gebiet Seeburg über verschiedene Änderungen im Zonenplan (nachfolgend: «Teilrevision Seeburg») beschlossen. Das gesamte Gebiet in der Seeburg solle der Tourismuszone zugewiesen werden. Die Einsprecher hätten, zusammen mit weiteren Einsprechern, gegen die «Teilrevision Seeburg» und auch gegen die Rodungsbewilligung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Gegen den die Beschwerde abweisenden Entscheid des Regierungsrates Luzern vom 7. April 2022 (Protokoll-Nr. 441) erhoben die Einsprecher Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht Luzern.

Derzeit sei das Verfahren vor dem Kantonsgericht Luzern hängig. Die «Teilrevision Seeburg» sei damit nicht in Kraft (§ 64 Abs. 4 PBG). Vor diesem Hintergrund sei es unzulässig, wenn die Stadt Luzern die «Teilrevision Seeburg» sowohl in der revidierten BZO als auch in den einschlägigen Onlineverzeichnissen so behandle, als ob es sich um geltendes Recht handeln würde.

Erwägung des Stadtrates

Die «Teilrevision Seeburg» wurde vor der Zusammenführung der BZO Luzern und Littau durchgeführt und durch die Stimmberechtigten am 29. November 2020 beschlossen. Gegen den Beschluss der Stimm-

berechtigten und die Abweisung der Einsprache haben die Einsprechenden Beschwerde beim Kantonsgericht erhoben. Mit Urteil vom 4. Juli 2023 hat das Kantonsgericht Luzern die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die «Teilrevision Seeburg» gutgeheissen, den angefochtenen regierungsrätlichen Entscheid vom 5. April 2022 zur Genehmigung des von der Stadt Luzern beschlossenen Zonenplans im Gebiet Seeburg und die Erteilung der Bewilligung für die im Zusammenhang mit der revidierten Nutzungsplanung notwendigen Rodung aufgehoben und für einen neuen Entscheid zurückgewiesen. Das Kantonsgericht führt im Wesentlichen aus, der Regierungsrat habe die Interessenabwägung nach Art. 5 Waldgesetz nicht ausreichend vorgenommen. Es sei eine umfassende Interessenabwägung und Klärung in Bezug auf die Rodungsvoraussetzungen sowie Ausscheidung der Baulinie bzw. des Baubereichs entlang der Waldgrenze vorzunehmen. Die Interessen der Sicherheit, Wohnhygiene sowie der Gewährleistung der Waldfunktionen seien zu formulieren und müssten in den Entscheid des Regierungsrates miteinfließen. Es sei auszuweisen, in welchem Umfang eine Rodung von Anliegen getragen werde, welche das Interesse an der Walderhaltung überwiegen würden. Wegleitend hierbei sei, dass rein private (wirtschaftliche) Überlegungen nur so weit berücksichtigt werden dürften, als sie den gesetzlichen Schutzziele nicht zuwiderlaufen und ausgewiesenen öffentlichen Interessen dienen würden. Die «Teilrevision Seeburg» ist somit aktuell beim Regierungsrat hängig.

Mit der Auflage der Zusammenführung BZO Luzern und Littau wurden gegenüber der «Teilrevision Seeburg» keine Veränderungen vorgenommen. In den Originaldokumenten der BZO und in den digitalen Daten des Zonenplans wird auf den Verfahrensstand hingewiesen. Wegen des beim Regierungsrat hängigen Verfahrens ist auf die Anträge nicht einzutreten.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Auf die Anträge ist wegen des beim Regierungsrat hängigen Verfahrens nicht einzutreten.

7.4.2.47 E117 Andreas Achermann

Andreas Achermann, Rebstockrain 10, 6006 Luzern (18. November 2022)

Anträge

1. Die ÜZ im Bereich der ON 161 sei von 0,15 auf 0,21 anzupassen.
2. Es sei zu gewährleisten, dass das Haus nach einem Elementarschaden (Brand, Sturm, Erdbeben) in der heute bestehenden Kubatur/Grösse wiederaufgebaut werden könne.

Begründung

Das GS 1636, r. U., des Einsprechenden befindet sich in ON 161. Nach § 154a Abs. 1 PBG seien für Wohngebäude ab sechs Wohnungen grundsätzlich in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Auf einen Teil der bisherigen Innenräume müsse im Rahmen einer Erweiterung oder eines Neubaus insbesondere zugunsten von Aussengeschossflächen wie Balkone und Wintergärten verzichtet werden, da diese neu entgegen der geltenden Regelung zur anrechenbaren Gebäudefläche zählten. Dies bewirke eine faktische Abzoning um bis zu 30 Prozent gegenüber dem geltenden Rechtszustand, was mit einem erheblichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden wäre, weshalb dies durch eine höhere ÜZ auszugleichen sei.

Erwägung des Stadtrates

Zum Thema Aussengeschossfläche wird auf die zusammenfassenden Erwägungen unter 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Wird eine Baute durch Brand oder aus anderen Gründen beschädigt und sind die Grundstrukturen noch erhalten, kann sie gemäss § 145 Abs. 2 PBG und § 178 PBG wiederhergestellt werden. Für den Wiederaufbau einer zerstörten Baute gilt, dass für den Neubau die baurechtlichen Vorschriften anzuwenden sind, welche in diesem Zeitpunkt gelten. Der Wiederaufbau einer Baute in der bestehenden Kubatur/Grösse kann somit nicht gewährleistet werden, dieser muss im Einzelfall geprüft werden. Eine Abweichung von § 178 PBG ist nicht zulässig, da die Bestandesgarantie im übergeordneten kantonalen Planungs- und Baugesetz abschliessend geregelt ist.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.48 E121 Landschaft Immobilien AG

Landschau Immobilien AG, Sempacherstrasse 6, 6003 Luzern (22. November 2022)

Antrag

Es sei für die Wohnzone mit der ON 118 die ÜZ auf 0,20, die GH auf 17 m und die ÜZ für Klein- und Anbauten auf 0,15 zu erhöhen.

Begründung

Die Änderungen bezüglich der gesetzlichen Vorgaben zur ÜZ wie der Wegfall des Bonus für behindertengerechtes Bauen und die Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen (insbesondere Balkone und Terrassen) würden zu einer Abzonung führen. Die Möglichkeiten der Berücksichtigung der Hanglage seien neu stark eingeschränkt, und es sei damit zu rechnen, dass ein Geschoss weniger realisiert werden könne. Für die Realisation einer grösseren Garage sei die ÜZ von 0,05 für Klein- und Anbauten zu klein. Diese Einschränkungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten stelle eine erhebliche Beeinträchtigung der Eigentumsгарantie und der Wirtschaftsfreiheit dar.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.49 E122 Baugenossenschaft Pro Familia

Baugenossenschaft Pro Familia, Sternmattstrasse 45, 6006 Luzern, vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Mattmann Hehli, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Es seien für die Wohnzone mit der ON 155 eine ÜZ von 0,4 und eine ÜZ für Klein- und Anbauten von 0,10 festzulegen.
2. Eventualiter seien die GS 2409 und 2734, I. U., einer WO mit einer neuen ON mit einer ÜZ von 0,4, einer max. GH von 17 m bzw. 18 m und einer ÜZ für Klein- und Anbauten von 0,10 zuzuweisen.

Begründung

Ein Vergleich mit dem Bestand zeige, dass mit einem Neubau nicht mehr gleich viel Nutzfläche realisiert werden könne. Die Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen würden nur noch sehr kleine Balkone ermöglichen. Die bauliche Einschränkung bedeute eine massive Abzonung und widerspreche damit übergeordnetem Recht.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.50 E123 Lakefall Immobilien AG

Lakefall Immobilien AG, Schützenstrasse 6, 6003 Luzern, vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Mattmann Hehli, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern (22. November 2022)

Anträge

1. Es seien in der WO mit der ON 118 die ÜZ auf 0,20 und die ÜZ für Klein- und Anbauten von 0,05 auf 0,15 festzulegen.
2. Eventualiter sei das Grundstück dem Nachbargebiet mit einer ÜZ von 0,20 und einer GH von 14 bzw. 15 m zuzuweisen.
3. Subeventualiter sei in Art. 66 BZR ein zweiter Absatz einzufügen:
«Befindet sich ein Grundstück unterhalb der Erschliessungsstrasse und kann die Parkierung aufgrund des Gefälles nicht oder nur mit unverhältnismässigem baulichem und finanziellem Aufwand durch eine Rampe erschlossen werden, beträgt die ÜZ für Klein- und Anbauten 0,15.»

Begründung

Die Balkonbestimmungen würden ein grosses Problem darstellen. Es sei aber bekannt, dass an den Balkonbestimmungen durch die Stadt Luzern nichts geändert werden könne, da dies kantonale Bestimmungen seien. Aus diesem Grund sei die ÜZ anzupassen. Die Lakefall Immobilien AG habe bei der Stadt vor längerer Zeit ein Bauprojekt zur Baubewilligung eingegeben, welches seit Monaten nicht weiterbearbeitet worden sei. Aufgrund der langen Verzögerung sei eine Beschwerde eingereicht worden. Für den Fall, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen würde und bei diesem Bauprojekt nicht nach altem Recht gebaut werden dürfe, habe man diese Einsprache formuliert. Zudem sei das eingegebene Bauprojekt durch bestehende Quartierservitute eingeschränkt, welche durch die Stadt aufgelöst werden sollten. Art. 66 BZR solle bezüglich der ÜZ für Klein- und Anbauten mit einer Spezialbestimmung für Hanglagen ergänzt werden können, damit z. B. ein Autolift oder ähnliche Bestimmungen zur Parkierung ohne Anrechnung der ÜZ ermöglicht würden.

Erwägung des Stadtrates

In Ergänzung zu oder Abweichung von den vorangehenden zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH folgende Ausführungen:

Eine Erhöhung der ÜZ für Klein- und Anbauten führt zu mehr versiegelten Flächen, was den klimatischen und ökologischen Zielsetzungen entgegensteht. Es ist darauf hinzuweisen, dass Einstellhallen nicht angerechnet werden müssen, wenn die GH maximal 3,5 m beträgt und maximal 50 Prozent der Mantelfläche sichtbar ist. Weiter ist zu unterscheiden zwischen Dienstbarkeiten, die zwischen einzelnen Nachbarn bestehen, und Baubeschränkungen, welche das ganze Quartier betreffen (vgl. Quartierservitute). Bei einer Dienstbarkeit zwischen einzelnen Nachbarn ist eine einfachere Abhandlung und allfällige Enteignung möglich, während bei einer Auflösung einer Quartierservitute ein ortsplanerisches Verfahren erforderlich ist, bei welchem Studien gemacht werden müssen, um die Gesamtsituation des Quartiers zu betrachten. Erst im Fall eines untersuchten Verdichtungspotenzials können die Quartierservitute aufgelöst werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.4.2.51 E124 Denise Tschümperlin-Heer

Denise Tschümperlin-Heer, Chümimattli 1, 6403 Küssnacht am Rigi (ohne Datum)

Anträge

1. Es seien für die WO mit der ON 118 die ÜZ auf 0,20 und die GH auf 17 m zu erhöhen.
2. Es sei für die WO mit der ON 118, eventualiter nur für die unterhalb der Strasse gelegenen GS 1715, 1716, 1717, 1773 und 1296, r. U., die ÜZ für Klein- und Anbauten auf 0,15 festzulegen.

Begründung

Die Änderungen bezüglich der gesetzlichen Vorgaben zur ÜZ wie der Wegfall des Bonus für behindertengerechtes Bauen und die Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen (insbesondere Balkone und Terrassen) würden zu einer Abzonung führen. Die Möglichkeiten der Berücksichtigung der Hanglage seien neu stark eingeschränkt, und es sei damit zu rechnen, dass ein Geschoss weniger realisiert werden könne. Für die Realisation eines Velounterstands und einer Garage sei die ÜZ von 0,05 für Klein- und Anbauten zu klein. Diese Einschränkungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten stelle eine erhebliche Beeinträchtigung der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit dar.

Erwägung des Stadtrates

Es wird zur Begründung auf die obigen zusammenfassenden Erwägungen unter Punkt 7.4.1 ÜZ und GH verwiesen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.5 Rechtliches Gehör

Aus den Einspracheverhandlungen E2, E10, E11, E32, E67, E88 und E115 ergaben sich drei Änderungen an der BZO. Zu diesen Änderungen wurde den betroffenen Personen vorab das rechtliche Gehör gewährt:

Grundstück 681, GB Littau (E2)

Für die Parzelle 681 gelten zwei unterschiedliche Zonen. Das Hauptgebäude liegt in der dreigeschossigen und die Garage in der zweigeschossigen Wohnzone. Mit der Überführung in die neue Zonenordnung (Wohnzone C / ON 136 und Wohnzone B / ON 132) wurden die bestehenden Zonenabgrenzungen übernommen. Die Grundeigentümerschaft stellte im Rahmen der Mitwirkung und mit einer Einsprache den Antrag, das Grundstück als Ganzes der Zone C zuzuweisen. Damit würde eine einheitliche Bestimmung gelten, was eine vorgesehene bauliche Entwicklung vereinfache. Aus fachlicher Sicht kann diesem Antrag zugestimmt werden.

ON 113 entlang der Ritterstrasse (E10, E11, E32, E88)

Die hangseitig entlang der Ritterstrasse bestehende zweigeschossige Wohnzone wurde der Wohnzone B mit der ON 113 zugeordnet. Es gelten eine ÜZ von 0,15 und eine GH von 11 m für das Flachdach bzw. 12 m für das Schrägdach. Mit der Dichtebestimmung soll der Situation der Hangkante Rechnung getragen und die heutige Bebauungsstruktur erhalten werden. Gegen diese Zonenbestimmung sind vier Einsprachen eingegangen mit dem Antrag, die Dichte zu erhöhen. Für die Wohnzone im Perimeter Matthöhering, bei der es sich heute ebenfalls um eine zweigeschossige Wohnzone handle, sei mit der ON 132 eine höhere ÜZ von 0,2 festgelegt worden. Zudem würden geltende Rechte zur Übertragung der Nutzungsziffer aus der angrenzenden Zone für öffentliche Zwecke bestehen, welche aufgrund des kantonalen Planungs- und Baugesetzes nun nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Aus fachlicher Sicht kann dem Antrag und der Erhöhung der ÜZ zugestimmt werden. Dass vorhandene Dienstbarkeitsverträge über eine Fläche von 287 m² mit der neuen Baugesetzgebung nach IVHB nun ersatzlos wegfallen,

war bei der Festlegung der ÜZ nicht bekannt. Diese Erkenntnis und die Tatsache, dass auch aus städtebaulicher Warte eine ÜZ von 0,2 statt 0,15 als verträglich bezeichnet werden kann, rechtfertigen eine Anpassung der ÜZ.

Gestaltungsplanperimeter (GP-Perimeter) Lindenfeld (E67, E115)

Im Rahmen der Zusammenführung der beiden BZO Littau und Luzern wurden sämtliche Gestaltungspläne detailliert bezüglich der Überführung in die neue Zonenordnung untersucht. Dabei wurde festgehalten, dass für den GP-Perimeter Lindenfeld eine ÜZ von 0,2 notwendig ist. In den Auflagedokumenten wurde fälschlicherweise für die ON 116 und 117 eine ÜZ von 0,15 festgelegt. Dies ist ein Fehler, welcher korrigiert werden soll.

Aufgrund der Änderungen wurden die Einsprachen E2, E10, E11, E32, E88 und E115 ganz und die Einsprache E67 teilweise zurückgezogen.

7.5.1 Einsprachen zu rechtlichem Gehör

Im Folgenden werden alle Einsprachen aufgeführt, die aufgrund des rechtlichen Gehörs gemacht wurden. Von den fünf Einsprachen wurde eine (G4, Pauline Josefina Steffen-Stockler, Lukas Steffen und Michelle Rytz Steffen, alle vertreten durch RA Mattmann) zurückgezogen. Die Anträge und Begründungen der einzelnen Einsprachen sind in Kurzform dargestellt, für die detaillierten Ausführungen wird auf die eingereichten Einsprachedokumente verwiesen.

7.5.1.1 G1 Josef Jost und Nicole Zwysig-Jost

Josef Jost und Nicole Zwysig-Jost, Höhenstrasse 7, 6015 Luzern (18. September 2023), beide vertreten durch RA Thomas Räber, Bolzern Haas & Partner AG, Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern

Anträge

1. Das GS 658, GB Littau, sei – analog dem GS 681, GB Littau – der Wohnzone C (ON 136) zuzuweisen.
2. Eventualiter sei der von der vorliegenden Änderung im Teilzonenplan 18 betroffene (östliche) Teil des GS 681, GB Littau – wie bisher vorgesehen – der Wohnzone B (ON 132) statt der Wohnzone C (ON 136) zuzuweisen.

Begründung

Die Änderung würde für die Einsprechenden bzw. für das GS 658, GB Littau, gewichtige Nachteile mit sich bringen: eingeschränkte Aussicht, erhöhter Schattenwurf, Beeinträchtigung der Wohnhygiene, Wertverminderung. Die negativen Auswirkungen dieser Änderung könnten aber reduziert werden, wenn auch das Grundstück der Einsprechenden künftig der ON 136 zugewiesen würde. Zudem sei es weder zweck- noch verhältnismässig, den unmittelbar an das Grundstück der Einsprechenden grenzenden Teil des GS 681 einer anderen Wohnzone zuzuteilen als das Grundstück der Einsprechenden. Vielmehr wäre es sinnvoll, die Zonengrenze entlang der Höhenstrasse bzw. des Steinweges zu ziehen, damit künftig wieder für alle Grundeigentümerschaften dieselben Bauvorschriften gelten.

Erwägung des Stadtrates

Gegenstand des vorliegenden rechtlichen Gehörs ist die Änderung des Grundstücks 681, GB Littau, und nicht die Zonierung des Grundstücks 658, GB Littau. Auf Antrag 1 ist daher nicht einzutreten. Zur Änderung des Grundstücks 681, GB Littau, ist festzuhalten, dass die ÜZ gleichbleibt. Die Differenz liegt in der GH von neu 14 m statt 11 m für das Flachdach bzw. 15 m statt 12 m für das Schrägdach. Wohnhygiene und Schattenwurf werden mit unterschiedlichen Grenzabständen berücksichtigt. Bei 14 m GH beträgt dieser 5 m. Bei 11 m GH sind es 4 m minimaler Grenzabstand. Die Aussicht ist planungsrechtlich nicht geschützt. Eine entschädigungspflichtige Wertverminderung würde den Tatbestand der materiellen Enteignung bedingen, welcher aufgrund der geringen Anpassungen nicht erfüllt ist. Die Differenzierung der Höhen zwischen den GS 658 und 681 ist sinnvoll und berücksichtigt neben der vorhandenen Bebauungsstruktur auch die relativ starke Hanglage. Eine differenzierte Betrachtung der Grundstücke 681 und 658, GB Littau, ist daher gerechtfertigt und verletzt die Rechtsgleichheit nicht. Mit der vorgesehenen Korrektur

wird die Zonenbestimmung des GS 681 vereinheitlicht und die Bebaubarkeit vereinfacht. Die Anpassung betrifft nur rund 23 Prozent des Grundstücks.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.5.1.2 G2 Hansjörg Arnet, Sybille Furrer-Arnet, Roman Arnet

Hansjörg Arnet, Hitzlisbergstrasse 21, 6006 Luzern,
Sybille Furrer-Arnet, Bettwilerstrasse 4, 6288 Schongau,
Roman Arnet, Michaelskreuzstrasse 4, 6037 Root,
alle vertreten durch RA Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens (19. September 2023)

Antrag

Auf die gemäss Mitteilung vom 18. August 2023 beabsichtigten Änderungen im Teilzonenplan 11 sei zu verzichten. Die ÜZ für den GP-Perimeter Lindenfeld wie auch für die westlich angrenzenden GS 3586, 3611, 3612, 3773, 3898 und 4133, alle r. U, sei unverändert bei 0,15 zu belassen.

Begründung

Die Einsprechenden seien der Ansicht, dass die Änderung ein sehr grosses Gebiet an sensibler Lage und einen grösseren Personenkreis betreffe und daher eine zweite öffentliche Auflage im Sinne von § 61 PBG durchzuführen sei und das rechtliche Gehör nicht ausreiche. Für die Einsprechenden sei es auch nicht vorstellbar, dass die ÜZ für den GP-Perimeter Lindenfeld bei der Planaufgabe fälschlicherweise bei 0,15 belassen worden sei. Dies sei ebenso unzutreffend wie die Behauptung, dass für den GP-Perimeter Lindenfeld eine ÜZ von 0,2 notwendig sein soll. Bekanntlich sei derzeit bei der Stadt Luzern ein Änderungsverfahren für den GP 289 Lindenfeld 111 hängig, wogegen die Einsprechenden am 11. Mai 2020 und am 19. Dezember 2022 ebenfalls Einsprache erhoben hätten.

Weiter fänden sich bei der ON 116 (neu 109) keine analogen weiteren Zonenbestimmungen oder Fussnotenvermerke wie bei der ON 117, was mitunter darauf zurückzuführen sei, dass für die Grundstücke mit dieser Nummer gemäss der neuen BZO keine Gestaltungsplanpflicht mehr bestehe und diese Grundstücke daher vom GP-Perimeter Lindenfeld gar nicht erfasst seien. Folglich gehe es auch in dieser Hinsicht nicht an, für diese Grundstücke eine höhere ÜZ festzusetzen.

In der Flächentabelle zum Gestaltungsplan vom 22. Juli 2022 sei ersichtlich, dass der Gestaltungsplan auf einer ÜZ von 0,165 (ÜZ von 0,15 plus 10 Prozent Bonus) basiere. Die Erbgemeinschaft Cleopha Balthasar-Falck stütze sich in ihrer Gesamtstellungnahme vom 12. Juni 2022 auf die Berechnungen in der besagten Flächentabelle. So führe sie auf Seite 7 oben aus, dass die Berechnungen in der Flächentabelle vom 22. Juli 2022 von der Stadt Luzern stammten und korrekt seien. Diese Flächentabelle sei integrierender Bestandteil des geänderten Gestaltungsplans und sei mit den anderen Gestaltungsplanunterlagen öffentlich aufgelegt worden. Auf Seite 19 f. der Gesamtstellungnahme werde ausgeführt, dass ein Gestaltungsplanbonus von 10 Prozent auf der zonengemässen Überbauungsziffer beantragt wurde. Auch die von der Stadt Luzern errechnete Flächentabelle stütze sich auf den beantragten Gestaltungsplanbonus von 10 Prozent ($0,15 \times 1,1 = 0,165$). Darauf basiere auch die ÜZ-Berechnung des Richtprojekts Architektur. Auch unter diesem Aspekt sei es abwegig zu behaupten, in der Planaufgabe sei die ÜZ mit 0,15 fehlerhaft festgelegt worden.

Erwägung des Stadtrates

Für Gestaltungsplangebiete mit aktuellen laufenden Verfahren oder noch nicht realisierten längeren Planungen gilt der Grundsatz, dass diese Projekte bzw. Gestaltungspläne auch mit der neuen BZO realisiert werden können. Dafür ist allenfalls eine Erhöhung der ÜZ oder der GH notwendig und nicht nur eine Umrechnung von den alten Dichtmassen zur neuen IVHB. Im Rahmen der Zusammenführung der beiden BZO Littau und Luzern wurden dementsprechend sämtliche Gestaltungspläne detailliert bezüglich der Überführung in die neue Zonenordnung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass für den GP-Perimeter Lindenfeld eine ÜZ von 0,2 notwendig ist, insbesondere aufgrund der neuen übergeordneten Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen. Mit der Fussnote zur ON 117, welche besagt, dass sich die

ÜZ und die GH nach dem Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt richten, kann die ÜZ von 0,2 nicht vollumfänglich beansprucht werden. In den Aufledgedokumenten wurde fälschlicherweise für die ON 116 und 117 eine ÜZ von 0,15 festgelegt. Dies ist ein Fehler, welcher erst nach der Auflage bemerkt wurde und zu korrigieren ist.

Das Gestaltungsplangebiet Lindenfeld wird neu in zwei Gebiete unterteilt. Für die unbebauten Parzellen gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht. Für die bebauten Parzellen im westlichen Teil gilt zukünftig die Regelbauweise. Auch wenn für die ON 116 keine Gestaltungsplanpflicht mehr besteht, ist diese nach wie vor Bestandteil des Gestaltungsplans, welcher aktuell erarbeitet wird und schon weit fortgeschritten ist. Das Richtprojekt ist nicht einspracherelevant.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Der Antrag ist abzuweisen.

7.5.1.3 G3 Anton und Marie-Theres Wigger-Infanger

Anton und Marie-Theres Wigger-Infanger, Höhenstrasse 5, 6015 Luzern (18. September 2023)

Anträge

1. Das GS 667, GB Littau, sei der Wohnzone C / ON 136 zuzuweisen, analog dem GS 681, GB Littau.
2. Eventualantrag: Der östliche Teil des GS 681, GB Littau, der von der vorliegenden Änderung im Teilzonenplan 18 betroffen ist, soll wie bis anhin der Wohnzone B / ON 132 zuzuweisen sein statt der Wohnzone C / ON 136.
3. Eventualantrag: Es sei ein Experte beizuziehen, der die raumplanerische Einschätzung bestätigt.

Begründung

Die Änderung bringe für die Einsprechende massive Nachteile mit sich, wie z. B. Einschränkungen der Aussicht, Schattenwurf, Beeinträchtigung der Wohnhygiene, verstärkter Lärm, massive Wertminderung, Verletzung in ästhetischen Interessen und sonstige Immissionen. Zudem stelle die Änderung eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots gemäss Art. 8 BV dar. All dies könne gemindert oder reduziert werden, sollte das Grundstück der Einsprechenden gleichermaßen der ON 136 zugewiesen werden.

Weiter stelle die Zuweisung des gesamten GS 681, GB Littau, in unterschiedliche Zonen keine Besonderheit dar. Vielmehr gebe es Grundstücke, welche sogar in Bau- und Nichtbauzonen unterteilte Teilgebiete in ihrem Grundstück ausweisen.

Erwägung des Stadtrates

Gegenstand des vorliegenden rechtlichen Gehörs ist die Änderung des Grundstücks 681, GB Littau, und nicht die Zonierung des Grundstücks 667, GB Littau. Auf Antrag 1 ist daher nicht einzutreten. Die ÜZ bleibt gleich. Die Differenz liegt in der GH von neu 14 m statt 11 m für das Flachdach bzw. 15 m statt 12 m für das Schrägdach. Wohnhygiene und Schattenwurf werden mit unterschiedlichen Grenzabständen berücksichtigt. Bei 14 m GH beträgt dieser 5 m. Bei 11 m GH sind es 4 m minimaler Grenzabstand. Aussicht ist planungsrechtlich nicht geschützt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt gleich. Eine entschädigungspflichtige Wertverminderung würde den Tatbestand der materiellen Enteignung bedingen, welcher aufgrund der geringen Anpassungen nicht erfüllt ist. Die Differenzierung der Höhen zwischen den GS 667 und 681 ist sinnvoll und berücksichtigt neben der vorhandenen Bebauungsstruktur auch die relativ starke Hanglage. Eine differenzierte Betrachtung der Grundstücke 681 und 667, GB Littau, ist daher gerechtfertigt und verletzt die Rechtsgleichheit nicht. Mit der vorgesehenen Korrektur wird die Zonenbestimmung des GS 681 vereinheitlicht und die Bebaubarkeit vereinfacht. Die Anpassung betrifft nur rund 23 Prozent des Grundstücks.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

7.5.1.4 G5 Andreas Bachmann

Andreas Bachmann, Dreilindenstrasse 54, 6006 Luzern,
vertreten durch RA Christina Zimmerli und/oder Silvio Zumstein, Stadelmann Advokatur & Notariat AG,
Pilatusstrasse 18, Postfach 660, 6002 Luzern (19. September 2023)

Antrag

Es sei eine erneute öffentliche Auflage zur geplanten Änderung des Teilzonenplans 11 durchzuführen.

Begründung

Da es sich bei der Erhöhung der Überbauungsziffer um eine erhebliche Änderung des bisherigen Teilzonenplans 11 handle, hätte dieser zwingend erneut öffentlich aufgelegt werden müssen. Dies müsse insbesondere deshalb gelten, da durch die Änderung des Teilzonenplans eine beträchtliche Anzahl von potenziell betroffenen Personen vorliege. Die unterbliebene öffentliche Auflage der Änderung des Teilzonenplans stelle deshalb eine gravierende Verletzung der kantonalen Verfahrensvorschriften dar, welche nicht nachträglich geheilt werden könne.

Zudem bestehe ein Verstoss gegen die Planbeständigkeit, da sich die Verhältnisse seit der öffentlichen Auflage nicht geändert hätten, und die Planänderung erfolge innert kürzester Zeit, weshalb diese von vornherein unzulässig sei. Weiter sei die von der Stadt Luzern angeführte Argumentation unglaubwürdig und keineswegs belegt, da auch im Bericht über die Aufhebung der Sondernutzungspläne von keiner Erhöhung der ÜZ die Rede sei. Es bestehe demnach die Vermutung, dass die geplante Erhöhung lediglich auf die Wünsche der Grundeigentümer des Gestaltungsplans zurückzuführen sei.

Weiter wird von den Einsprechenden festgehalten, dass die Grundstücke im (aktuellen) Perimeter der ON 116 in der künftigen BZO nicht mehr Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters Lindenfeld seien bzw. deren Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werde. Es sei insofern nicht ersichtlich, weshalb deshalb die ÜZ erhöht werden solle, da auch sämtliche Grundstücke bereits überbaut seien. Auch bzgl. der ON 117 werde nicht ersichtlich, wieso eine Erhöhung notwendig sein solle.

Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass die Realisierung des Richtprojekts – für welches zurzeit ein separates Verfahren zur Änderung des Gestaltungsplans G 289 Lindenfeld 111 laufe – eine Erhöhung der ÜZ benötigen würde, könne deshalb nicht von einer Notwendigkeit zur Anpassung des Teilzonenplans ausgegangen werden. Sowohl die bestehende als auch die zukünftige Regelung der BZO erlaube eine sinnvolle und massvolle Überbauung der Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter Lindenfeld. Die nun von den Eigentümern der Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter begehrte Erhöhung der ÜZ sei denn auch lediglich auf deren Renditebestreben zurückzuführen. Zudem wäre eine Interessenabwägung zwischen den privaten Interessen der Gesuchsteller und den öffentlichen und privaten Interessen, welche gegen eine Erhöhung der Überbauungsziffer sprechen, vorzunehmen.

Weiter verfüge das geplante Richtprojekt, in dessen unmittelbarer Nähe die Ortsbildschutzzone B sowie ein ISOS-Gebiet liege, bereits jetzt über eine mangelhafte Eingliederung in die sensible Umgebung. Zudem werde der Waldabstand unterschritten, und das Richtprojekt rechtfertige keine Ausnahme- oder Sonderbewilligung. Auch die Erschliessung im Richtprojekt sei mangelhaft. Mit der geplanten Erhöhung der ÜZ würde eine noch grössere Überbauung realisiert werden können. Entsprechend würde dies auch zu einem noch grösseren Verkehrsaufkommen führen, weshalb die Erschliessung umso weniger gewährleistet werden könnte.

Erwägung des Stadtrates

Solange die BZO nicht rechtskräftig ist, kann nicht mit der Planbeständigkeit argumentiert werden. Diese gilt erst ab Genehmigung. Für Gestaltungsplangebiete mit aktuellen laufenden Verfahren oder noch nicht realisierten längeren Planungen gilt der Grundsatz, dass diese Projekte bzw. Gestaltungspläne auch mit der neuen BZO realisiert werden können. Dafür ist allenfalls eine Erhöhung der ÜZ oder der GH notwendig und nicht nur eine Umrechnung von den alten Dichtmassen zur neuen IVHB. Im Rahmen der Zusammenführung der beiden BZO Littau und Luzern wurden dementsprechend sämtliche Gestaltungspläne detailliert bezüglich der Überführung in die neue Zonenordnung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass für den GP-Perimeter Lindenfeld eine ÜZ von 0,2 notwendig ist, insbesondere aufgrund der

neuen übergeordneten Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen. Mit der Fussnote zur ON 117, welche besagt, dass sich die ÜZ und die GH nach dem Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt richten, kann die ÜZ von 0,2 nicht vollumfänglich beansprucht werden. In den Auflagedokumenten wurde fälschlicherweise für die ON 116 und 117 eine ÜZ von 0,15 festgelegt. Dies ist ein Fehler, welcher erst nach der Auflage bemerkt wurde und zu korrigieren ist.

Das Gestaltungsplangebiet Lindenfeld wird neu in zwei Gebiete unterteilt. Für die unbebauten Parzellen gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht. Für die bebauten Parzellen im westlichen Teil gilt zukünftig die Regelbauweise. Auch wenn aber für die ON 116 keine Gestaltungsplanpflicht mehr besteht, ist diese nach wie vor Bestandteil des Gestaltungsplans, welcher aktuell erarbeitet wird und schon weit fortgeschritten ist. Das Richtprojekt ist nicht einspracherelevant.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat

Die Anträge sind abzuweisen.

8 Parkplatzreglement

Mit der Anpassung des Parkplatzreglements mit [B+A 5 vom 4. März 2020](#): «Konzept Autoparkierung» wurden die Parkplatzkategorien (Zone 1 bis Zone 4) neu definiert. Die Zonen 1 und 2 sind autofrei bzw. autoarm. In der Zone 3 können Bauten bei Anwendung der minimal zu erstellenden Anzahl Parkplätze im Sinne des autoarmen Wohnens realisiert werden. Der Stadtteil Littau hatte bis dahin keine klar definierten Zonen. Die meisten Siedlungsgebiete im Stadtteil Littau wurden der Zone 3 zugeordnet. Die wenigen Gebiete, auf denen gemäss REK 2018 und Mobilitätsstrategie eine autofreie bzw. autoarme Arealentwicklung erfolgen soll, stehen bereits im Fokus und werden unter entsprechenden Vorgaben geplant. Weitere zusätzliche Bestimmungen in der BZO sind nicht notwendig.

Im Parkplatzreglement (Reglement über private Fahrzeugabstellplätze vom 12. November 2020, PPR; [sRSL 7.2.2.1.1](#)) wurden bei der letzten Anpassung ebenfalls Regelungen über das Mobilitätskonzept und das Fahrtenmodell aufgenommen. Mobilitätskonzepte zeigen Massnahmen auf, die den durch ein Projekt induzierten MIV bezogen auf die zur Verfügung stehenden Strassenkapazitäten reduzieren sowie die Benützung des ÖV sowie des Fuss- und des Veloverkehrs fördern. Damit wird unter Umständen die Unterschreitung der minimal zu erstellenden Parkplatzzahl möglich. Mittels Fahrtenmodellen wird festgelegt, wie viele Autofahrten (Zu- und Wegfahrten) ein Areal bzw. die im Areal zulässigen Nutzungen maximal auslösen dürfen. Damit können die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes und somit die Attraktivität der Standorte gewährleistet werden. Diese Zahl der zulässigen Fahrten kann statt oder zusätzlich zu einer maximalen Zahl der Parkplätze festgelegt werden. Bereits heute werden im Rahmen von Sondernutzungsplänen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr maximale Fahrtenzahlen festgehalten (z. B. Bebauungspläne Reussbühl Ost und West).

Auf eine Festlegung von Fahrtenzahlen im BZR für bestimmte Gebiete wird daher verzichtet. Die Herleitung einer Zahl ist fast nicht möglich und ändert sich mit der Belastung des übergeordneten Strassennetzes, welche von der kantonalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Angebotsentwicklung abhängig ist. Zudem wäre eine Abgrenzung der Gebiete schwierig. Auch die Flexibilität würde stark eingeschränkt werden. Aufgrund der beschränkten Kapazitätsreserven auf dem übergeordneten Netz wird bei den meisten grösseren Bauvorhaben ein detaillierter Verkehrsnachweis notwendig sein.

Gewisse Artikel des BZR Luzern 2013 werden ins Parkplatzreglement verschoben und angepasst. Die Änderung des Parkplatzreglements erfolgt deshalb gleichzeitig mit dem Bericht und Antrag der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Stadtteile Littau und Luzern.

Es gilt praxisgemäss, dass die neuen Regelungen des Parkplatzreglements auf gängige Verfahren zur Anwendung gelangen. Der Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs ist nicht massgebend. Auf eine ausdrückliche Übergangsbestimmung kann verzichtet werden.

Erläuterungen zu einzelnen Artikeln des Parkplatzreglements

Art. 4 Pflicht zur Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen und Art. 9 Normbedarf:

Gestützt auf § 36 Abs. 2 Ziff. 5 und 11 PBG wird das Parkplatzreglement auch in Bezug auf Einkaufs- und Fachmarktzentren als anwendbar erklärt (Art. 81 Abs. 3 BZR). Damit können bisher in der BZO bestehende Verbote von Einkaufszentren in bestimmten Gebieten aufgehoben werden. Die Nutzung kann unter Einschränkung der Parkplatzzahl gemäss Parkplatzreglement zugelassen werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Eine Anwendung von § 47 PBV, welcher die Erschliessung von Einkaufs- und Fachmarktzentren regelt, fällt weg.

Art. 12 Zonenbezogene Reduktion und Art. 13 Weitergehende objektbezogene Reduktion:

Beim Gestaltungsplan kann ein Bonus gewährt werden (Art. 57 f. BZR). Dieser kann von einer Reduktion von Parkplätzen abhängig gemacht werden (Art. 57 Abs. 3 erstes Aufzählungszeichen und Art. 58 Abs. 2 BZR). Diese Möglichkeit wird im Parkplatzreglement neu in Art. 12 Abs. 7 wiedergegeben.

Art. 16 Gestaltung der Parkplätze und Verkehrsflächen:

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen des Stadtrates, wonach bis im Jahr 2040 alle in der Stadt Luzern immatrikulierten Motorfahrzeuge über einen erneuerbaren Antrieb verfügen müssen, sind Vorinvestitionen in die Ladeinfrastruktur wichtig.

In den Ausführungsvorschriften des Stadtrates soll vorgesehen sein, dass sich die Anforderungen für die Ausbaustufe für Elektrofahrzeuge grundsätzlich nach dem Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» richten. Einzubauen sind mindestens:

- bei Parkplätzen für Bewohnende bei Mehrfamilienhäusern Ladeinfrastrukturen gemäss Ausbaustufe «C1» mit der Anforderung «Zielwert»;
- bei 20 Prozent der Parkplätze für Beschäftigte und in Parkhäusern Ladeinfrastrukturen gemäss Ausbaustufe «C2».

Der Zielwert der Ausbaustufe «C1» beträgt 100 Prozent, womit sämtliche Bewohnendenparkplätze bei Mehrfamilienhäusern mit einer Ladeinfrastruktur ausgerüstet sein müssen. Hingegen müssen Parkplätze für Beschäftigte und Parkplätze in Parkhäusern im Rahmen von 20 Prozent mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet sein. Mit der Ausbaustufe «C1» werden noch keine spezifischen Parkplätze erschlossen. Mit der Ausbaustufe «C2» werden spezifische Parkplätze elektrisch erschlossen. Da bei Bewohnenden ein höherer Ausbaugrad (100 Prozent) gefordert wird, ist eine Vorgabe von C1 sinnvoller, da dies bei der Reihenfolge der Parkplatzelektrifizierung mehr Flexibilität ermöglicht. Üblicherweise können die Mietenden ihre Ladestation auf ihrem bestehenden Parkplatz realisieren. Bei Beschäftigten wird ein geringerer Ausbaugrad (20 Prozent) gefordert, jedoch ist von Anfang an zu definieren, welche Parkplätze elektrifiziert werden sollen. Der geringere Ausbaugrad bei Beschäftigtenparkplätzen ist darin begründet, dass Fahrzeuge in der Regel nicht täglich geladen werden müssen. Die Reichweite der aktuell verfügbaren Elektrofahrzeuge ist um den Faktor 10 bis 20 höher als die durchschnittlich gefahrene Tagesdistanz. Vor diesem Hintergrund erscheinen Investitionen für eine höhere Ausbaustufe nicht gerechtfertigt.

Für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser werden keine Vorgaben gemacht. Die Eigentümerschaft kann selbstständig über die Ladeinfrastruktur entscheiden. Ebenfalls werden für Kundenparkplätze ausserhalb von Parkhäusern keine Vorgaben gemacht. Die Parkplätze werden kurzfristig genutzt, weswegen eine Ladeinfrastruktur nicht zwingend erscheint.

Die Einführung einer ähnlichen Bestimmung wurde bereits im Rahmen des B+A 5/2020: «Konzept Auto-parkierung» vom Grosse Stadtrat beschlossen und im Parkplatzreglement vom 12. November 2020 vorgesehen. Die Annahme des konstruktiven Referendums verhinderte jedoch, dass dieser klimapolitisch wichtige Artikel im Parkplatzreglement aufgenommen wurde.

Art. 16a Bewirtschaftungspflicht:

Das Thema Bewirtschaftung von Parkplätzen, ehemals Art. 44 Abs. 2 BZR Luzern 2013, wird ins Parkplatzreglement verschoben (vgl. auch Art. 6 Abs. 3 lit. d Parkplatzreglement). Die Bewirtschaftungspflicht für öffentlich benützbare Parkieranlagen von Geschäften mit Verkaufsfläche und Freizeiteinrichtungen wird an eine minimale Grösse gebunden, indem Parkieranlagen mit bis zu 30 Parkfeldern explizit von der Bewirtschaftungspflicht ausgenommen werden. Neu hinzu kommen Bestimmungen zu den Parkplätzen für Beschäftigte. Parkieranlagen von Geschäftsbetrieben mit mehr als 30 Parkfeldern dürfen den Arbeitnehmenden zur dauerhaften Nutzung nur entgeltlich überlassen werden. Zudem darf das Parkierungsentgelt nicht an die Besuchenden, die Kundschaft und die Beschäftigten zurückerstattet werden, um Umgehungsmöglichkeiten vorzubeugen.

Die Höhe der Tarife für die Beschäftigtenparkplätze entspricht dem Mobilitätsmanagement der Stadt Luzern.

9 Weiterer Verfahrensablauf

Im Falle von Änderungen des Grossen Stadtrates an der BZO-Zusammenführung, welche Dritte betreffen, wäre dieser Bericht und Antrag an den Stadtrat zurückzuweisen, um eine zweite öffentliche Auflage und allfällige erneute Einspracheverhandlungen durchzuführen. Die Zusammenführung der beiden BZO Littau und Luzern und die Änderung des Reglements über private Fahrzeugabstellplätze unterstehen dem fakultativen Referendum. Nach Beschluss des Parlaments (zuzüglich Referendumsfrist) bzw. nach allfällig erforderlicher Volksabstimmung im Falle eines Referendums können die abgewiesenen Einsprecherinnen und Einsprecher beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde einreichen. Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Verwaltungsbeschwerden. Gegen vom Regierungsrat abgewiesene Verwaltungsbeschwerden können Verwaltungsgerichtsbeschwerden beim Kantonsgericht erhoben werden, die bis ans Bundesgericht weitergezogen werden können. Werden gegen gewisse Teilgebiete oder Teilbereiche Verwaltungsgerichtsbeschwerden erhoben, werden diese von der Genehmigung durch den Regierungsrat zurückgestellt. Für den Rest prüft der Regierungsrat auf Antrag des Stadtrates die Genehmigung.

10 Finanzielle Abrechnung

Der Kredit wird abgerechnet, sobald das Verfahren abgeschlossen ist.

11 Politische Vorstösse

Im Folgenden werden die politischen Vorstösse der letzten Jahre aufgeführt, welche die BZO betreffen und welche überwiesen und noch nicht abgeschrieben wurden. Im grauen Kasten wird jeweils der aktuelle Stand der Prüfung oder Umsetzung des Vorstosses dargestellt und ausgeführt, ob der Vorstoss mit dem vorliegenden Bericht und Antrag abgeschrieben werden soll.

Mit [Motion 299](#), Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion vom 26. Juni 2019: «**Bäume in der Stadt besser schützen**», wurde der Stadtrat aufgefordert, Art. 46 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) dahingehend zu überarbeiten, dass ein griffiger Schutz für den Baumbestand in der Stadt Luzern gewährleistet sei. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm sollten künftig nur in absoluten Ausnahmesituationen zur Fällung freigegeben werden dürfen, die Grundregel müsse «Baum vor Bau» lauten.

Die Motion wurde anlässlich der Ratssitzung vom 12. März 2020 in dem Sinne teilweise überwiesen, als die Grundregelung «Baum vor Bau» abgelehnt wird, der Baumschutz jedoch verstärkt werden soll und angestrebt wird, quantitativ die Anzahl Bäume im Stadtgebiet mindestens zu erhalten. Deshalb wurden im neuen BZR in Art. 82 bis Art. 85 leichte Verschärfungen vorgenommen und die Praxis präzisiert. Bisher konnten geschützte Bäume ausnahmsweise gefällt werden, wenn der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder eine bauliche Änderung übermässig erschwert hat. Neu wird der Wortlaut «übermässig stark erschwert» verwendet, was eine leichte Verschärfung gegenüber der heutigen Regelung darstellt. Es sollen in Zukunft bei der Planung noch stärker andere Anordnungsmöglichkeiten geprüft werden. Diese sind mit dem Baumfällgesuch nachzuweisen, der Ausnahmegrund ist detailliert auszuführen. Die Bewilligung ist bei orts- und landschaftsbildprägenden Bäumen «in der Regel» zu verweigern (anstatt «kann»). Die Ersatzpflanzung «wird» verlangt (anstelle von «kann verlangt werden»). Neu wird zudem die Möglichkeit gegeben, die Ersatzpflanzung in einem Umkreis von 100 m vorzunehmen, wenn diese auf dem betroffenen Grundstück nicht möglich ist. Ist die Ersatzpflanzung auch dann nicht möglich, wird eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.– pro Baum verlangt, ausser der Baum muss aufgrund seines Zustandes gefällt werden. Spezifische rechtliche Vorgaben zum Artenschutz, die aus dem kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetz und aus dem Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel resultieren, werden berücksichtigt, indem der Fällzeitpunkt eingeschränkt wird, wie dies bereits heute Praxis in den erteilten Ausnahmegewilligungen nach kantonaler Heckenschutzverordnung ist. In der Hauptbrutzeit der Vögel von April bis August wird das Fällen in der Regel nicht bewilligt. Sollte es in begründeten Fällen nicht möglich sein, erlaubt die Wortwahl «in der Regel» gestützt auf eine Interessenabwägung eine Ausnahmemöglichkeit. Mit dieser Verschärfung und Präzisierung kam der Stadtrat den Forderungen der Motionärinnen nach, und die Motion wird mit vorliegendem Bericht und Antrag zur Abschreibung beantragt.

Mit [Motion 18](#), Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion und Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «**Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften**», wurde dem Stadtrat von den Motionären und der Motionärin beantragt, in der BZO die gesetzliche Pflicht der Grundeigentümerschaft zum ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften zu verankern. Im Falle einer Gefährdung oder einer nachweislichen und anhaltenden Missachtung der Unterhaltungspflichten sollen Ersatzvornahmen angeordnet und durchgeführt werden können.

Der Grosse Stadtrat hat die Motion anlässlich der Ratssitzung vom 25. März 2021 entgegen dem Antrag des Stadtrates überwiesen. Zur Umsetzung der Motion wurde ein neuer Art. 74 ins BZR aufgenommen. Ziel des Artikels ist es zu vermeiden, dass Bauten aufgrund von Verwahrlosung nicht mehr der bewilligten Nutzung oder der in der BZO vorgesehenen Nutzung dienen können. Das Ziel dieses Artikels ist nicht, den Abbruch von Bauten zu verbieten. Abbrüche sind weiterhin im selben Masse wie bisher möglich. Solange jedoch keine konkreten Abbruchabsichten bestehen, ist die Baute ordentlich zu unterhalten. Kontrollen wird die Behörde aus Ressourcengründen nicht systematisch durchführen, jedoch entsprechenden Hinweisen nachgehen. Wird die Baute in einem Masse vernachlässigt, welches keine ordentliche Nutzung mehr erlaubt, kann die Behörde einschreiten und im Einzelfall verhältnismässige Massnahmen anordnen. Auch können gestützt auf § 212 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege Ersatzvornahmen angeordnet und durchgeführt werden. Mit Art. 74 kam der Stadtrat den Forderungen der Motionäre und der Motionärin nach, und die Motion wird mit vorliegendem Bericht und Antrag zur Abschreibung beantragt.

Mit [Postulat 134](#), Franziska Bitzi Staub namens der CVP-Fraktion und Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion vom 13. November 2013: «**Solaranlagen vor extensiver Begrünung**», wurde gefordert, dass eine Bauherrschaft auf die Flachdachbegrünung verzichten kann, wenn sie auf dem Dach eine Solaranlage installiert.

Der Grosse Stadtrat hat das Postulat anlässlich der Sitzung vom 5. Juni 2014 überwiesen. In der Stellungnahme hielt er fest, dass sowohl die Solarenergienutzung wie auch die Dachbegrünung wichtige Anliegen seien. In der neuen BZO wurde daher eine Kompromisslösung gefunden, welche besagt, dass nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² vollflächig mindestens extensiv begrünt und durch thermische Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen energetisch genutzt werden. Die Mindestanteile für die Begrünung und die energetische Nutzung betragen je 30 Prozent der

nicht begehbaren Dachfläche. Auf den verbleibenden 40 Prozent der nicht begehbaren Dachfläche ist die Bauherrschaft frei, ob diese begrünt und/oder energetisch genutzt werden sollen. Das Anliegen wurde demnach geprüft und floss durch diese Kompromisslösung in die BZO-Revision mit ein. Das Postulat wird daher zur Abschreibung beantragt.

Die [Motion 237](#), Lukas Bäurle und Jonas Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 29. Januar 2023: «**Graue Energie: Gebäudeabbrüche vermeiden**», ist nicht Bestandteil der BZO-Zusammenführung, da sie zu einem späten Zeitpunkt im Verfahren, nach der öffentlichen Auflage (Herbst 2022), eingereicht wurde und die Behandlung im Grossen Stadtrat am 26. Oktober 2023 erfolgt ist. Sie wurde als Postulat entgegengenommen. Dem Grossen Stadtrat wird dazu ein separater Planungsbericht vorgelegt werden.

12 Politische Würdigung

Die BZO ist neben der Gemeindestrategie, dem Legislaturprogramm und dem Aufgaben- und Finanzplan eines der wichtigsten strategischen Führungsinstrumente der Stadt Luzern: Die BZO bildet die Grundlage für die geordnete baulich-räumliche Entwicklung der Stadt.

In einem intensiven mehrjährigen Prozess wurde eine grosse Themenvielfalt in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachpersonen und Fachgruppen detailliert bearbeitet und durch den Stadtrat sowie die Baukommission politisch begleitet. Die Bevölkerung wurde im Rahmen des Mitwirkungsprozesses einbezogen. Die 150 Mitwirkungsanträge wurden alle detailliert geprüft und beantwortet. Einzelne Eingaben führten zu Anpassungen. Hervorzuheben ist dabei die generelle Anhebung der Gesamthöhe um 2 Meter. Die Anzahl der Einsprachen hielt sich in einem überschaubaren Rahmen. Beinahe die Hälfte der total 125 Einsprachen wurde im Verlauf des Einspracheverfahrens zurückgezogen. Trotz der grossen Themenvielfalt und der hohen Komplexität konnte das Verfahren schnell durchgeführt werden, gerade auch bei der Behandlung der Einsprachen. Dies ist im Interesse einer möglichst bald rechtskräftigen neuen BZO.

Mit der Zusammenführung der BZO der beiden Stadtteile kann die letzte grosse Pendeuz, welche aus der Fusion der Stadt Luzern mit der Gemeinde Littau entstand, erledigt werden. Die übergeordneten Vorgaben konnten umgesetzt und die Grundlage für eine Weiterentwicklung der Stadt geschaffen werden. Mit dem Grundsatz der Verdichtung nach innen wird das Wachstum ausschliesslich durch eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets ohne zusätzliche Einzonungen stattfinden. Dabei wurde der Fokus insbesondere auf die städtischen Ziele in den Bereichen Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung gelegt. Auch werden die baurechtlichen Voraussetzungen für diverse Arealentwicklungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus geschaffen.

Mit der neuen BZO liegt eine umfassende, breit abgestimmte und zukunftsgerichtete Planung vor. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass zukünftige Anpassungen möglichst nur noch in Teilrevisionen erfolgen, um mit hoher Flexibilität und in kurzer Zeit auf spezifischen Änderungsbedarf reagieren zu können. Ein durch die Baukommission in Auftrag gegebenes Gutachten zu den Auswirkungen und Konsequenzen der neuen Definitionen und Dichtebestimmungen im Stadtteil Luzern kam zum Schluss, dass die bisherigen Nutzungen in optimierter Bauweise gesichert sind. Im Sinne einer Gesamtwürdigung darf festgestellt werden, dass die Stadt Luzern mit der neuen BZO eine umfassende und zukunftsgerichtete Planung vorlegt (vgl. Beilage 24).

13 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- die Einsprachen E1, E2, E3, E5, E6, E10, E11, E12, E13, E16, E22, E25, E28, E32, E34, E35, E36, E37, E38, E41, E42, E43, E44, E45, E47, E50, E52, E54, E58, E63, E64, E66, E70, E79, E81, E82, E83, E84, E85, E88, E90, E94, E95, E97, E103, E111, E115, E116, E118, E119, E120, E125 und G4 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- die Einsprachen E20, E27 (Antrag 2), E51 und E78 infolge gütlicher Einigung als erledigt zu erklären;
- die Einsprachen E4, E7, E8, E9, E14, E15, E17, E18, E19, E21, E23, E24, E26, E27 (Antrag 1), E29, E30, E31, E33, E39, E40, E46, E48, E49, E53, E55, E56, E57, E59, E60, E61, E62, E65, E67, E68, E69, E71, E72, E73, E74, E75, E76, E77, E80, E86, E87, E89, E91, E92, E93, E96, E98, E99, E100, E101, E102, E104, E105, E106, E107, E108, E109, E110, E112, E113, E114, E117, E121, E122, E123, E124, G1, G2, G3 und G5 im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird und soweit sie nicht als erledigt erklärt oder teilweise gutgeheissen werden;
- die Teilzonenpläne 1 bis 22 (Beilage 1), das Bau- und Zonenreglement (Beilage 2), die Gewässerraumpläne 1 bis 22 (Beilage 3) und die Baulinienpläne Gewässerräume (Beilage 4) zu erlassen;
- den Änderungen des Reglements über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzreglement) vom 12. November 2020 zuzustimmen;
- die Motion 299, Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion vom 26. Juni 2019: «Bäume in der Stadt besser schützen», als erledigt abzuschreiben;
- die Motion 18, Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion und Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften», als erledigt abzuschreiben;
- das Postulat 134, Franziska Bitzi Staub namens der CVP-Fraktion und Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion vom 13. November 2013: «Solaranlagen vor extensiver Begrünung», als erledigt abzuschreiben;
- den im Rahmen des B+A 13 vom 1. April 2020: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern» überwiesenen Auftrag: «Die Umzonung des Areals Urnerhof ist möglichst rasch anzugehen.» als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 6. Dezember 2023



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 44 vom 6. Dezember 2023 betreffend

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan
- Einsprachebehandlung und Anträge
- Änderung des Reglements über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzreglement),

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 63 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 25a Abs. 4 und Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. 1. Die Einsprachen E1, E2, E3, E5, E6, E10, E11, E12, E13, E16, E22, E25, E28, E32, E34, E35, E36, E37, E38, E41, E42, E43, E44, E45, E47, E50, E52, E54, E58, E63, E64, E66, E70, E79, E81, E82, E83, E84, E85, E88, E90, E94, E95, E97, E103, E111, E115, E116, E118, E119, E120, E125 und G4 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
2. Die Einsprachen E20, E27 (Antrag 2), E51 und E78 werden infolge gütlicher Einigung als erledigt erklärt.
3. Die Einsprachen E4, E7, E8, E9, E14, E15, E17, E18, E19, E21, E23, E24, E26, E27 (Antrag 1), E29, E30, E31, E33, E39, E40, E46, E48, E49, E53, E55, E56, E57, E59, E60, E61, E62, E65, E67, E68, E69, E71, E72, E73, E74, E75, E76, E77, E80, E86, E87, E89, E91, E92, E93, E96, E98, E99, E100, E101, E102, E104, E105, E106, E107, E108, E109, E110, E112, E113, E114, E117, E121, E122, E123, E124, G1, G2, G3 und G5 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird und soweit sie nicht als erledigt erklärt oder teilweise gutgeheissen werden.
4. Die Teilzonenpläne 1 bis 22 (Beilage 1), das Bau- und Zonenreglement (Beilage 2), die Gewässerraumpläne 1 bis 22 (Beilage 3) und die Baulinienpläne Gewässerräume (Beilage 4) werden erlassen.
5. Der Beschluss gemäss Ziffer I tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- II. 1. Das Reglement über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzreglement) vom 12. November 2020 wird wie folgt geändert:

Art. 4 Pflicht zur Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen

¹⁻⁴ (bleiben unverändert)

⁵ Bei den im Reglement nicht aufgeführten Nutzungen oder bei besonders gelagerten Fällen wird die Anzahl der Abstellplätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der zonenbezogenen Reduktion gemäss diesem Reglement festgelegt. Als Richtlinie können die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) berücksichtigt werden.

Art. 9 Normbedarf¹⁻² (bleiben unverändert)³ Der Normbedarf richtet sich nach der Nutzungsart der Baute, der Geschossfläche, der Zahl der Wohnungen, der Betten, der Sitzplätze oder nach speziellen Erhebungen.

Berechnungsbasis für den Normbedarf ist folgende Tabelle:

Benützerkategorie	Parkplätze für Bewohnende	Parkplätze für Besu- chende und Kundschaft	Parkplätze für Beschäftigte
Objekt	1 Parkplatz ist erforderlich pro	1 Parkplatz ist erforderlich pro	1 Parkplatz ist erforderlich pro
Wohnung	100 m ² GF (mind. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)	1'000 m ² GF	
Alterswohnung, Studentenwohnungen	4 Wohnungen	1'000 m ² GF	
Büro, Labor, Praxis		300 m ² GF	75 m ² GF
Lagerraum, Archiv			300 m ² GF
Laden*		75 m ² GF	200 m ² GF
Fabrikation, Werkstatt		500 m ² GF	150 m ² GF
Restaurant, Café		8 Sitzplätze	30 Sitzplätze
Hotel, Pension		6 Betten + 1 Carabstell- fläche pro 50 Betten	15 Betten
Kulturraum, Saalbaute, Unterhaltungsstätte usw.		10 Sitzplätze	

GF = Geschossfläche

* Dies beinhaltet sämtliche kundenintensiven und übrigen Verkaufsgeschäfte einschliesslich Einkaufs- und Fachmarktzentren.

Art. 12 Zonenbezogene Reduktion¹⁻⁶ (bleiben unverändert)⁷ Im Gestaltungsplanverfahren kann der Stadtrat eine Reduktion der maximal und minimal zu schaffenden Parkplätze verlangen. Art. 13 Abs. 1 gilt sinngemäss.**Art. 13 Weitergehende objektbezogene Reduktion**¹⁻³ (bleiben unverändert)⁴ Wird aufgehoben.**Art. 16 Gestaltung der Parkplätze und Verkehrsflächen**¹⁻⁴ (bleiben unverändert)⁵ Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sowie Parkplätze in Parkhäusern sind mit einer Infrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen bei Neubauten, Sanierung der Parkplätze und Auswechslung der Elektrohauptverteilung auszurüsten. Der Stadtrat regelt das Nähere, insbesondere die minimalen Ausbaustufen.⁶ (Der bisherige Abs. 5 bleibt unverändert und wird zu Abs. 6.)

Art. 16a Bewirtschaftungspflicht

¹ Parkierungsanlagen von Geschäften mit Verkaufsfläche und Freizeiteinrichtungen mit mehr als 30 Parkplätzen für Besuchende sowie Kundschaft sind ab der ersten Minute kostenpflichtig (im Minimum Fr. 1.– pro Parkierungsvorgang) zu bewirtschaften. Die Höhe der von der Baubewilligung verfügbaren Parktarife beträgt Fr. 1.– bis Fr. 4.– pro Stunde. Die Abstufung der Tarife orientiert sich an der Zoneneinteilung gemäss Reglement über die Gebühren für das zeitlich beschränkte Parkieren.

² Parkierungsanlagen von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen mit mehr als 30 Parkplätzen für Beschäftigte dürfen diesen nur entgeltlich überlassen werden. Die Höhe der von der Baubewilligung verfügbaren Parktarife beträgt für ein Jahr mindestens Fr. 600.– bis maximal Fr. 3'000.– und für einen Monat mindestens Fr. 60.– bis maximal Fr. 250.–. Die Abstufung der Tarife orientiert sich an der Zoneneinteilung gemäss Reglement über die Gebühren für das zeitlich beschränkte Parkieren. Gehbehinderten Personen, Schichtarbeitenden mit Arbeitszeiten ausserhalb der Betriebszeiten des öffentlichen Verkehrs, Beschäftigten, die ihren Motorwagen täglich für die Arbeitsverrichtung benötigen, oder anderen gleichermassen Betroffenen können Parkplätze unentgeltlich überlassen werden.

³ Das Parkierungsentgelt darf an die Besuchenden und die Kundschaft sowie die Beschäftigten nicht zurückerstattet werden. Die Baubewilligungsbehörde kann bestimmen, dass das Parkierungsentgelt für das Mobilitätsmanagement verwendet werden muss. Die Baubewilligungsbehörde kann über das eingenommene Parkierungsentgelt und dessen Verwendung eine Abrechnung verlangen.

⁴ Der Stadtrat regelt das Nähere, insbesondere die genauen Tarife.

2. Diese Änderung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

- III. Die Motion 299, Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion vom 26. Juni 2019: «Bäume in der Stadt besser schützen», wird als erledigt abgeschrieben.
- IV. Die Motion 18, Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion und Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften», wird als erledigt abgeschrieben.
- V. Das Postulat 134, Franziska Bitzi Staub namens der CVP-Fraktion und Sonja Döbeli Stirnemann namens der FDP-Fraktion vom 13. November 2013: «Solaranlagen vor extensiver Begrünung», wird als erledigt abgeschrieben.
- VI. Der im Rahmen des B+A 13 vom 1. April 2020: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern» überwiesene Auftrag: «Die Umzonung des Areals Urnerhof ist möglichst rasch anzugehen.» wird als erledigt abgeschrieben.
- VII. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Anhang 1: Öffentliche Mitwirkung

Gesamthöhe (GH)

Die Systematik für die Überführung der Geschosszahl zur maximal zulässigen GH wurde angepasst. Gemäss der BZO Luzern 2013 ist ein unterstes Wohngeschoss möglich, sofern dieses zu einem Drittel im Terrain liegt und bisher somit als Untergeschoss galt. Diese UG-Regel ist vor allem in der Hanglage von Nutzen. Dieser «Hangvorteil» wurde bei der Entwurfserarbeitung diskutiert. Dabei wurde entschieden, dass aus städtebaulicher Sicht darauf verzichtet werden soll, da die Regel zu massiv erscheinenden Bauten am Hang führen würde. Diese Haltung steht in einem gewissen Widerspruch zur Vorgabe, dass im Stadtteil Luzern möglichst keine materiellen Änderungen und damit auch keine Änderungen bezüglich Dichtemass vorgenommen werden sollen. Auch wenn der Wegfall dieses zu einem Drittel im Terrain liegenden untersten Wohngeschosses teilweise durch den Wegfall der Attikabeschränkung des obersten Geschosses kompensiert werden kann, könnte nicht mehr gleich viel Nutzfläche realisiert werden, wie dies nach heutiger Festlegung möglich ist. Dies zeigten die diversen Mitwirkungsanträge und eine diesbezüglich vertiefte Analyse aktueller Baueingaben.

Die GH für Flachdächer wurden daher gegenüber der Mitwirkung generell um 2 m erhöht. Die Umrechnung der Geschosszahl in GH wird demnach nach folgendem Prinzip berechnet:

Umrechnung Geschosszahl in GH

2-geschossige Wohnzone = $2 \times 3 \text{ m (Geschosse)} + 3 \text{ m (Dachgeschoss)} + 2 \text{ m (Erdgeschoss im Terrain)}$
= **11 m**

3-geschossige Wohnzone = $3 \times 3 \text{ m} + 3 \text{ m} + 2 \text{ m} =$ **14 m**

4-geschossige Wohnzone = $4 \times 3 \text{ m} + 3 \text{ m} + 2 \text{ m} =$ **17 m**

5-geschossige Wohnzone = $5 \times 3 \text{ m} + 3 \text{ m} + 2 \text{ m} =$ **20 m**

6-geschossige Wohnzone = $6 \times 3 \text{ m} + 3 \text{ m} + 2 \text{ m} =$ **23 m**

Diese Abstufung der GH entspricht auch dem Raster für die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 PBG. Auch eine Differenzierung zwischen Flachdächern und Schrägdächern wird in reduzierter Form beibehalten. Die Höhen für das Schrägdach werden um 1 m erhöht. Zusätzlich wurde für Schrägdächer die Lage des Firsts festgelegt, um eine gewisse Symmetrie sicherzustellen.

Terraingestaltung

Eine wie im Mitwirkungsentwurf vorgesehene starke Beschränkung der Abgrabung führt im Hang dazu, dass die Gebäude «eingegraben» sind. Im Vergleich zu den nach geltender BZO bestehenden Möglichkeiten, die Fassaden bis zu zwei Dritteln freizulegen, stellt dies eine relativ grosse Einschränkung bezüglich der Nutzbarkeit dar. Um mehr Spielraum zu erhalten und trotzdem die städtebauliche Eingliederung sicherzustellen, wurde ein Artikel ins BZR aufgenommen, welcher die Abgrabungen detaillierter regelt.

Gestaltungsplanpflicht

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ist dann sinnvoll, wenn in absehbarer Zeit die Wahrscheinlichkeit besteht, dass ein Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaften erstellt wird. Die Mitwirkungseingaben zeigten, dass dies aufgrund der Besitzverhältnisse und der bestehenden Bebauungen teilweise nicht der Fall ist. Dort wo städtebaulich nicht zwingend eine gesamthafte Planung erforderlich ist, wurden die Perimeter entsprechend angepasst.

Dichtebestimmungen

Gewisse Mitwirkungseingaben zielten auf eine Erhöhung der Nutzungsdichte ab. Um alle Grundeigentümerschaften gleich zu behandeln, wurden die Eingaben im Kontext der zonenplanrechtlichen Gesamtbeurteilung beurteilt. Nach der Analyse wurden bei gewissen Parzellen Fehler behoben und städtebaulich begründete Anpassungen vorgenommen.

Grenzabstand

Der Grenzabstand richtet sich laut § 122 PBG nach der zulässigen GH. Auf kleineren Parzellen mit engen Verhältnissen kann dies dazu führen, dass die Grundfläche des Gebäudes einzuschränken ist, damit die Grenzabstände eingehalten werden können. Um einen grösseren Handlungsspielraum zu ermöglichen, wurde zusätzlich ins BZR aufgenommen, dass sich der Grenzabstand nicht nach der zulässigen, sondern nach der bewilligten GH richtet. Dies gibt die Möglichkeit, eine geringere GH zu wählen, die geringere Grenzabstände aufweist. Dies ist vergleichbar mit der heutigen Gesetzgebung, bei welcher sich der Grenzabstand an der realisierten Fassadenhöhe (FH) orientiert.

Areal Urnerhof

Für das städtische Areal Urnerhof war ursprünglich vorgesehen, dass 50 Prozent der Wohnungen gemeinnützig sein müssen. Im Rahmen der Mitwirkung kam von verschiedenen Parteien die Forderung, dass alle Wohnungen gemeinnützig sein sollen, damit das Ziel der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» erreicht werden kann (vgl. B+A 21/2019: «Städtische Wohnraumpolitik III»). Entsprechend wurden die Zonenbestimmungen so geändert, dass 100 Prozent der Wohnfläche gemeinnützig sein muss.

Gewässerräume, Verkehrszone, Deponiezone, statische Waldgrenzen

Aufgrund der eingegangenen Mitwirkungsbeiträge wurden verschiedene ortsspezifische Anpassungen im Zonenplan bezüglich der Themen Gewässerräume, Verkehrszone, Deponiezone und statische Waldgrenzen vorgenommen.

Folgende weitere Themen sind in der Mitwirkung aufgekommen, führten jedoch zu keinen Änderungen:

- Baumschutz und Grenzabstände Bäume: Weder die Forderungen nach strengeren noch diejenigen nach weniger strengen Baumschutzbestimmungen wurden umgesetzt. Der Stadtrat ist der Meinung, dass es sich bei der Bestimmung im BZR um einen ausgewogenen Vorschlag handelt, der sowohl die Interessen der Grundeigentümerschaften wie auch diejenigen der Öffentlichkeit vereint und die Motion 299, Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion und Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion vom 26. Juni 2019: «Bäume in der Stadt besser schützen», umsetzt.
- Nebenräume: Es wurde gefordert, auf die Bestimmung, welche vorgibt, dass Abstellräume, Keller oder Estriche sowie Wasch- und Trockenräume erstellt werden müssen, zu verzichten. Dies mit der Begründung, dass der Wegfall dieser Bestimmung in der kantonalen Planungs- und Bauverordnung zeige, dass diese nicht notwendig sei. Dem ist jedoch nicht so. Ein Wegfall bedeutet lediglich, dass die Regelungskompetenz in die Hoheit der Gemeinden übertragen wird. § 36 Abs. 2 Ziff. 15 PBG ermächtigt die Gemeinden, im BZR Bestimmungen zu den Nebenräumen zu erlassen. Um sicherzustellen, dass diese Nebenräume weiterhin erstellt werden und nicht rein wirtschaftlichen Überlegungen unterliegen, ist eine entsprechende Bestimmung notwendig.
- Ortsbildschutzzone B: Die Bestimmung, dass schutzwürdige Bauten in der Primärstruktur zu erhalten sind, wurde in gewissen Mitwirkungseingaben als ein «faktisches Abbruchverbot» für erhaltenswerte Bauten beschrieben. Dies ist jedoch nicht der Fall. Für schutzwürdige Bauten in der Ortsbildschutzzone B (im kantonalen Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen oder sonst für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung) gilt nach Art. 32 Abs. 1 lit. b BZR, dass sie abgebrochen werden können, wenn deren Sanierung nicht verhältnismässig ist. Diese Abwägung ist im Einzelfall zu treffen. Ein absolutes Abbruchverbot besteht nicht.
- Anschlusspflicht Energie: Es wurde verlangt, dass die Möglichkeit einer Anschlussverpflichtung ans Fernwärmenetz im BZR explizit erwähnt wird. Die Regelung im Kantonalen Energiegesetz deckt jedoch die Bestimmung im BZR Luzern 2013 vollständig ab, weshalb dies nicht notwendig ist und eher zu Unklarheiten führen könnte.
- Unterhaltspflicht von Bauten: Es wurde eine Streichung des Artikels beantragt. Die Bestimmung zur Unterhaltspflicht entspricht der politischen Vorgabe gemäss überwiesener Motion 18, Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion und Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften». Es liegt bei der Beratung des B+A in der Kompetenz des Grossen Stadtrates, auf den Artikel zu verzichten.

- Gestaltungsplanpflicht: Der im BZR festgelegte Bonus von 10 Prozent für freiwillige Gestaltungspläne entspricht dem zulässigen Maximalbonus nach PBG. Laut § 14 PBV kann ein Energiebonus von 5 Prozent vergeben werden, dabei darf jedoch der maximale Gestaltungsplanbonus von 10 Prozent nicht überschritten werden. Der Bonus für freiwillige Gestaltungspläne ist gegenüber heute insgesamt tiefer, da der Kanton den Maximalbonus reduziert hat. Der mögliche Bonus für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wurde im BZR vonseiten der Stadt bei 10 Prozent für Private bzw. 15 Prozent für gemeinnützige Bauträgerschaften festgelegt. Die Stadt könnte laut kantonaler Gesetzgebung ein maximales Mass von 20 Prozent zulassen. Die Beurteilung der Verträglichkeit zusätzlicher baulicher Dichte im Rahmen von jüngeren Gestaltungsplänen hat in der bisherigen Praxis zu einer maximalen Bonusvergabe von 15 Prozent geführt, 20 Prozent wurden nie erreicht. Auch das Bundesgerichtsurteil zum Bundesplatz zeigt, dass die Vergabe des Bonus mit Zurückhaltung vorzunehmen ist. Die Bauherrschaften haben zwar keinen Anspruch auf einen Gestaltungsplanbonus, die Herabsetzung des Maximalbonus erwies sich in vergangenen Gestaltungsplanverfahren jedoch als schwierig. Aus diesen Gründen soll im BZR der mögliche Bonus bereits auf ein realistisches, maximales Mass von 15 Prozent festgelegt werden.
- Umgebungsgestaltung: Die Forderung, auf eine Verschärfung des Umgebungsgestaltungsartikels zu verzichten, wurde nicht umgesetzt. Die Stadtklimaanalyse zeigt, dass eine erhöhte Hitzebelastung auf dem gesamten Stadtgebiet besteht. Um diese zu mindern, sind nicht versiegelte und begrünte Flächen wichtig. Deshalb ist eine Anhebung von 40 auf 50 Prozent Grünfläche sinnvoll. Die Auswirkungen einer Verschärfung der Prozentzahl wurde an Bauvorhaben geprüft und als verträglich eingestuft.
- Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen: Im entsprechend den raumplanerischen Vorgaben stetig verdichtet bebauten Raum werden Freiflächen immer wichtiger. Dazu gehören Spielplätze und Freizeitanlagen. Ersatzabgaben sollen deshalb die absolute Ausnahme darstellen und entsprechend wenig attraktiv sein. Mit der Ersatzabgabe wird der Ersatz an Spielplätzen und Freizeitanlagen finanziert, welche den Bewohnenden ohne eigene entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Die einmalige Abgabe von Fr. 400.– pro m² (bisher Fr. 200.–) orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten, welche für die Erstellung und den Unterhalt anfallen. Eine Anpassung der mittlerweile vor zehn Jahren festgelegten Gebühr wird als zweck- und verhältnismässig eingestuft.
- Mikroklimatische Analysen: Gewisse Mitwirkungseingaben statuierten, dass die Methode der mikroklimatischen Analyse noch nicht praxisreif sei und deshalb auf diese Bestimmung verzichtet werden soll. Mikroklimatische Analysen (Auflösung von 1x1 m oder 2x2 m) verfeinern die Resultate der Stadtklimaanalyse (Auflösung 10x10 m). Sie sind vor allem bei Arealentwicklungen und bei grossen Bauvorhaben frühzeitig sinnvoll. Derzeit führen die Dienstabteilungen Umweltschutz und Immobilien bei verschiedenen Arealentwicklungen mikroklimatische Analysen durch. Die bisher durchgeführten mikroklimatischen Analysen zeigen, dass die Methodik praxisreif ist und für eine klimaangepasste Bauweise wertvolle Hinweise liefert.
- Areal Staffelntäli: Es wurde vorgebracht, dass auf die Zonenänderung in diesem Bereich verzichtet werden soll. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein breit gefächertes Variantenstudium durchgeführt, welches sich auf städtebauliche Analysen sowie auf die Ergebnisse eines im Sommer 2020 durchgeführten partizipativen Verfahrens abstützt. Unter Berücksichtigung der Beratungen in der Stadtbaukommission ergab sich aus dem Variantenstudium als Bestvariante das Szenario, auf dem Areal ein Punkthaus zu erstellen und den Grossteil des Grundstücks unbebaut zu belassen, um ein «Landschaftsfenster» zum Staffelntälipark zu bilden. Die Zonenänderung ist deshalb gerechtfertigt.
- Bebauungsplangebiet Thorenberg Ost: Es wurde gefordert, auf die Bebauungsplanpflicht zu verzichten und stattdessen eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Um eine aufeinander abgestimmte Bebauung der verschiedenen Grundstücke und eine hohe Qualität zu erreichen, ist ein Bebauungsplan notwendig. Mit einem Bebauungsplan entsteht Handlungsspielraum, um von der Grundnutzung abzuweichen. Mit diesem Planungsinstrument liegt zudem die Planungshoheit bei der Stadt, was bei den zahlreich im Perimeter liegenden Grundeigentümerschaften eine Voraussetzung für eine gute Lösungsfindung darstellt. Ein Gestaltungsplan kann dies nicht leisten.
- Arbeitszonen: Zahlreiche Anträge forderten eine teilweise Umzonung der Arbeitszonen in Wohn- und Arbeitszonen. Mit dem REK 2018 hat der Stadtrat festgelegt, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnbevölkerung und Beschäftigte angestrebt wird. Die heutigen reinen Arbeitszonen in der Stadt Luzern sollen daher grundsätzlich erhalten bleiben. In beiden Stadtteilen wurden bereits im Rahmen der vorhergehenden Revisionen Arbeitszonen in gemischte Wohn-/Arbeitszonen umgewandelt (z. B.

Schrotmättli, Reussbühl West, Reussinsel, Teilbereiche Tribtschen). Eine weitere Öffnung der Arbeitszonen für Wohnen würde zu einer Verdrängung des Gewerbes und von Arbeitsplätzen führen, was der Zielsetzung des Raumentwicklungskonzepts widerspricht.

Anhang 2: Kantonale Vorprüfung

Gesamtwürdigung des Kantons:

- Der Stadt Luzern komme als kantonales Hauptzentrum gemäss kantonalem Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP; vgl. richtungsweisende Festlegung R1-2), eine besondere Rolle in der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des KRP zu. Das Hauptzentrum Luzern habe eine herausragende wirtschaftliche Bedeutung und spiele als Motor für die Entwicklung des gesamten Kantons eine entscheidende Rolle. Mit der Stärkung des Hauptzentrums Luzern werde der Kanton im schweizerischen Standortwettbewerb besser positioniert.
- Die vorliegende Revision basiere auf dem REK 2018. Mit Stellungnahme vom 8. Februar 2018 habe sich die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) grundsätzlich positiv zum REK geäussert und im Ergebnis festgehalten, dass das REK eine sehr gute Grundlage bilde für die kommende Zusammenführung der Ortsplanungen der Stadtteile Littau und Luzern. Zudem bilde das REK – zusammen mit dem Erläuterungsbericht – eine umfassende raumplanerische Sicht auf den heutigen «Zustand» und die gewünschte Entwicklung der Stadt Luzern.
- Die mit dem REK erarbeitete gute Grundlage werde mit der vorliegenden Umsetzung in der BZO mit hoher Qualität weitergeführt. Die verschiedenen themenbezogenen Grundlagenberichte bildeten die fachlich korrekte Ausgangslage für die Umsetzung.
- Besonders positiv hervorzuheben sei das Vorgehen für die Festlegung der ÜZ (Ziffer 3.3.2 des Planungsberichts). Das umfassende und differenzierte Vorgehen sei aus kantonaler Sicht richtig, da die ÜZ, zusammen mit der GH, eine fundamental andere Herangehensweise für die Dichtefestlegung darstelle als dies mit der AZ bisher der Fall war.

Anträge, welche nicht umgesetzt wurden:

- Art. 20 Zweck (Ortsbildschutzzone A): Im folgenden Satz sei der Begriff «Stadtteile» zu ergänzen: «Die Ortsbildschutzzone A bezweckt den Erhalt von historischen Stadtteilen, Bauten und Anlagen in der Bausubstanz sowie den Erhalt von Freiräumen».
Dies wurde nicht umgesetzt, weil die Gesamtheit der historischen Bauten und Anlagen sowie Freiräume den historischen Stadtteil bilden bzw. dessen geschützte Elemente sind. Die Aufzählung der «historischen Stadtteile» im BZR könnte so verstanden werden, dass diese noch ein zusätzliches geschütztes Element sind. Durch den Zonenplan sind die historischen Stadtteile definiert.
- Art. 51 Kulturdenkmäler und Beiträge: Zur Harmonisierung der Gemeindereglemente sollen die Musterbestimmungen des kantonalen Muster-BZR übernommen werden. Dies wurde nicht umgesetzt, weil die Formulierungen des BZR und des Musterreglements inhaltlich übereinstimmen, die Stadt die Bestimmungen jedoch kurz halten möchte und keine Wiederholungen aus übergeordnetem Recht übernimmt.
- Art. 54 Störfallvorsorge: Zur Harmonisierung der Gemeindereglemente seien die Musterbestimmungen des kantonalen Muster-BZR zu übernehmen. Dies wurde aus denselben Gründen wie bei Art. 51 nicht umgesetzt.
- Teilzonenplan 6 Kantonsspital/Friedental/Ibach: Der Raum für das Portal Nord des Bypasses sei im Zonenplan mit geeigneten Mitteln freizuhalten. Dies wurde nicht umgesetzt, weil für eine Ausscheidung im Zonenplan die Arbeiten zu wenig konkret fortgeschritten sind. Es ist eine kantonale Aufgabe, mit den Grundeigentümerschaften die entsprechenden Verhandlungen zu führen. Ob eine Zonenplanänderung tatsächlich notwendig ist, ist zudem anhand eines konkreten Projekts vorgängig durch den Kanton zu beurteilen, und ein konkreter Antrag ist zu stellen.
- Grünzone Grenzhof ON 433: Die weiteren Zonenbestimmungen der ON 433 seien mit folgender Präzisierung zu ergänzen: «Die Gestaltung ist mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen». Dies wurde nicht umgesetzt, weil es sich um eine städtische Grünzone handelt. Es ist zwar möglich, dass dazu ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Aus heutiger Sicht kann aber noch nicht gesagt werden, ob dies zwingend notwendig sein wird, weshalb diese Selbstverpflichtung nicht auferlegt werden soll. Die Stadt Luzern wird ohnehin eine hohe Qualität anstreben.

Der Kanton äusserte sich ausserdem kritisch zu Art. 74 Unterhaltungspflicht von Bauten. Er stellt infrage, dass ein genügendes öffentliches Interesse und die Verhältnismässigkeit angesichts des Eingriffes in die Eigentumsгарantie gegeben sind. Er konnte die Genehmigung noch nicht in Aussicht stellen. Wie vom

Kanton gefordert, wird im vorliegenden B+A (vgl. Kapitel 6.9.16) noch stärker begründet, weshalb die Stadt diese Voraussetzungen als erfüllt betrachtet.

Anhang 3: Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung
der Stadtteile Luzern und Littau

Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau

Plandarstellung
(Beilage zum Planungsbericht)

Legende

- Verdichtung durch höhere
Geschosszahl / ÜZ
- Verdichtung durch leicht höhere ÜZ
- Umzonung
- A5 Bezeichnung
(Beschrieb im Planungsbericht)

