Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Antwort auf die Interpellation 294

Die Befürchtungen haben sich bewahrheitet: Wie weiter mit der Zonenplanänderung der LUKB?

Mario Stübi namens der SP-Fraktion und Jona Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 7. September 2023
StB 112 vom 21. Februar 2024

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 21. März 2024 beantwortet.

Ausgangslage
Die Interpellanten schreiben, dass im Jahr 2020 durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine massive Aufstockung des Hauptsitzes der Luzerner Kantonalbank (LUKB) an der Pilatusstrasse ermöglicht wurde. Wie jetzt bekannt werde, verzichte die LUKB auf diese Möglichkeit. Bereits vor der Ratsdebatte zur Teilrevision habe die LUKB festgehalten, dass die vertieften bautechnischen, betrieblichen und finanziellen Abklärungen erst nach Rechtskraft der Teilrevision, zusammen mit der Variante Seetalplatz, gemacht würden. Die Interpellanten sähen darin kein Bekenntnis zum Standort an der Pilatusstrasse. In diesem Zusammenhang stellen sie sechs Fragen an den Stadtrat.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zu 1.:
Über welche verbindlichen Zusagen verfügte der Stadtrat bei der Erarbeitung des B+A 13/2020 «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern», dass die LUKB nach erfolgreicher Zonenplanänderung ihre Wünsche in die Tat umsetzt? Falls keine solchen vorhanden gewesen waren, mit welcher Begründung konnte der Stadtrat einen möglichen (und jetzt eingetroffenen) «Leerlauf» der Politik begründen?

Im Dezember 2016 hat die FDP-Fraktion des Grossen Stadtrates die Dringliche Motion 33 «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!» eingereicht und darin den Stadtrat aufgefordert, sich zum jetzigen Standort der LUKB zu bekennen und die dafür erforderlichen planerischen Voraussetzungen zu schaffen (z. B. Anpassung BZO, Bebauungsplan).
In seiner Stellungnahme dazu hielt der Stadtrat fest, er teile die Meinung der Motionäre, dass ein hohes öffentliches Interesse bestehe, den Hauptsitz der LUKB in der Stadt Luzern zu halten. Die Motion wurde am 6. April 2017 überwiesen, und der Stadtrat erhielt somit den politischen Auftrag für die Anpassung der BZO. Mit der Zonenplanänderung wurden die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen, damit der Hauptsitz der LUKB aufgestockt werden kann.
In ihrem Antrag aus dem Jahr 2017 hielt die LUKB fest, dass sie mit der Anpassung der BZO die Voraussetzung schaffen wolle, den Platzbedarf am bisherigen Standort Luzern decken zu können. Weiter schrieb sie in ihrem Antrag, dass sie neben dem bestehenden Standort an der Pilatusstrasse auch andere Standorte an gut erschlossenen Lagen prüfen werde. Entsprechend prüfte sie neben einer Aufstockung ihres Hauptsitzes auch eine räumliche Erweiterung im Gebiet Seetalplatz in Emmenbrücke. Die

LUKB hielt schon damals fest, dass der Entscheid, welche Variante realisiert werde, auch von gebäudestatischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen würde, welche aber erst in einer späteren Phase geprüft werden könnten. Bereits in einem Schreiben vom 31. Oktober 2018 bestätigte die LUKB, dass der Hauptsitz der LUKB an der Pilatusstrasse bleibt, unabhängig vom Standort dieser neu zu schaffenden Arbeitsplätze. Auf Nachfrage des Stadtrates hat sie dies im Januar 2024 erneut schriftlich bestätigt.

Zu 2.:
Mit dem entsprechenden B+A wurden mehrere Änderungen vorgeschlagen, die sehr detaillierte und vor allem projektmassgeschneiderte Vorgaben enthielten, so auch bei der LUKB. Hier wurde für die entsprechende Parzelle gar eine eigene Ordnungsnummer geschaffen. Aus raumplanerischer Sicht ist die BZO für massgeschneiderte Projektvorgaben der falsche Ort, dafür gibt es die Sondernutzungspläne. Wie beurteilt der Stadtrat seine damalige Haltung aus heutiger Perspektive? Nach welchen Grundsätzen entscheidet der Stadtrat, wo eine Sondernutzungsplanung und wo eine BZO-Revision der zielführende Weg ist?

Verschiedene Anpassungen waren Bestandteil der Teilrevision im Jahr 2020 (RRE Nr. 1046 vom 7. September 2021). Insbesondere wurden mit der BZO-Teilrevision 2020 Pendenzen aus der Revision 2013 bereinigt. Weiter wurden ausgewählte Anpassungsbegehren im Stadtteil Luzern in vorgezogenen Teilrevisionen vorgenommen, um das Projekt der Zusammenführung der beiden BZO Littau und Luzern nicht zusätzlich zu verkomplizieren und um die bereits länger geplanten Vorhaben nicht weiter zu verzögern. Es wurde aufgrund der Planbeständigkeit, der raumplanerischen Grundsätze und der öffentlichen und politischen Interessen entschieden, welche Anpassungsbegehren umgesetzt wurden.
Es ist ein übliches Vorgehen, dass im Rahmen von Teil- oder Gesamtrevisionen auch Sonderanliegen oder projektbezogene Änderungen, welche von hohem öffentlichem Interesse sind, umgesetzt werden. Dies ermöglicht einen effizienteren Umgang, als wenn alle einzeln mittels Sondernutzungsplanverfahren umgesetzt werden müssen. Zudem sind Sondernutzungspläne für die Aufstockung einzelner Gebäude nicht das richtige Instrument, denn diese bezwecken gemäss § 65 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) die Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Weiter werden darin Themen wie die Erschliessung und Grünräume geregelt.
Die Schaffung einer einzelnen Ordnungsnummer für ein grösseres Projekt ist in Einzelfällen sinnvoll und bietet die Möglichkeit, zusätzliche Bestimmungen zu erlassen. So wurde es bspw. auch beim Areal Urnerhof, beim CSS-Gebäude, Grenzhof oder Wettsteinpark gemacht.

Zu 3.:
Voraussetzung für eine BZO-Teilrevision ist ein hohes öffentliches Interesse. Im Falle der Aufstockung des LUKB-Hauptsitzes war es der Wunsch der Bank nach einer Konzentration ihrer Mitarbeitenden an einem Standort. Von diesem Plan ist das Unternehmen nun abgerückt, 220 Mitarbeitende wandern ab an den Seetalplatz in Emmenbrücke. Welche Voraussetzungen (Anzahl Arbeitsplätze, Steuersubstrat, öffentliches Renommee, nachhaltige Tätigkeit usw.) muss ein Unternehmen künftig mitbringen, um von einer massgeschneiderten Zonenplanrevision profitieren zu können?

Eine Anpassung des Zonenplans wird dann durchgeführt, wenn der Bedarf und ein öffentliches Interesse vorliegen. Die Einschätzung des öffentlichen Interesses steht dabei auch immer im Zusammenhang mit den Risiken, die eine Nichtanpassung der BZO nach sich zieht. Es gibt keine generellen Voraussetzungen wie Anzahl Arbeitsplätze, Steuersubstrat usw.
Mit der Überweisung der Dringlichen Motion 33 (2016/2020) hat der Grosse Stadtrat dem Stadtrat den Auftrag erteilt, die Entwicklung des Hauptsitzes mit der Anpassung des Zonenplans zu ermöglichen. Die Diskussion über das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Unternehmens wurde somit auf parlamentarischer Ebene geführt und bestätigt (vgl. dazu Antwort auf Frage 1). Die Motion 33 «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!» wurde mit der Anpassung der BZO umgesetzt und als erledigt abgeschrieben.

Zu 4.:
Die LUKB argumentiert, sie verzichte aus Kostengründen auf einen Ausbau ihres Hauptsitzes. Welche verwaltungsinternen und -externen Kosten sind indes durch diese Umzonung für die Steuerzahlenden entstanden?

Der personelle verwaltungsinterne Aufwand für die Teilrevision LUKB lag bei rund 230 Stunden, was Kosten von rund Fr. 32'000.– entspricht. Dieser Betrag wurde gemäss § 64a Abs. 2 PBG vollumfänglich der LUKB in Rechnung gestellt. Auch der notwendige Bericht zum Störfall wurde durch die LUKB finanziert. Ein solcher Bericht ist bei einer Zonenplanänderung in einem störfallrelevanten Gebiet (vgl. Technische Gefahren - Geoportal Kanton Luzern) notwendig.

Zu 5.:
Bisher war es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, dass der Hauptsitz der LUKB in der Stadt Luzern bleibt. Was ist diesbezüglich seit der Zonenplanänderung passiert? Geht der Stadtrat davon aus, dass die LUKB auch weiterhin ihren Hauptsitz in der Stadt Luzern behalten wird? Falls ja, worauf stützt sich diese Annahme?

In Bezug auf den Hauptsitz gibt es seit der Zonenplananpassung keine Änderungen: Die LUKB hat bereits in einem Schreiben vom 31. Oktober 2018 bestätigt, dass der Hauptsitz der LUKB an der Pilatusstrasse bleibt. Auch gegenüber den Medien hat sich die LUKB explizit zum Hauptsitz in der Stadt Luzern bekannt (vgl. Artikel «LZ» vom 30. August 2023: LUKB: Aufstockung Pilatusstrasse wird nicht umgesetzt. [luzernerzeitung.ch]). Im Schreiben vom 16. Januar 2024 an den Stadtrat hat sie dies erneut bestätigt.

Zu 6.:
Die städtebaulichen Bedenken aus der Erarbeitung dieser BZO-Teilrevision erhalten mit dem Verzicht der Bank auf eine Aufstockung erneut Relevanz. Wie steht der Stadtrat zu einer Rückgängigmachung im Rahmen der nächstmöglichen BZO-Revision, also einer Wiederherstellung der zuvor geltenden Zonenordnung für diese Liegenschaft?

Im Rahmen der Teilrevision wurde die städtebauliche Verträglichkeit einer Aufstockung in der Stadtbaukommission detailliert geprüft und bejaht. Die bestehende Fassadenhöhe der Kantonalbank liegt mit bisher rund 19 m grösstenteils tiefer als diejenige der nördlichen Seite der Pilatusstrasse. Die Eingliederung in den Stadtkörper wird gemäss der Stadtbaukommission mit den gewählten Festlegungen sichergestellt. Die BZO-Bestimmungen sind aus fachlicher Sicht nach wie vor korrekt, unabhängig davon, ob die bauliche Entwicklungsmöglichkeit umgesetzt, zurückgestellt oder gar nie erfolgen wird. Der Stadtrat sieht keinen Grund, die Anpassung der BZO rückgängig zu machen, und erachtet diese Möglichkeit nach wie vor als städtebaulich sinnvoll.