



**Stadt  
Luzern**  
Stadtentwicklung

# **Der Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung**

Bericht zur Mitwirkung

Juni 2011

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Der Mitwirkungsbericht .....	3
1.2	Drei Mitwirkungsverfahren .....	3
1.3	Die Mitwirkung zum Entwurf der BZO .....	3
1.4	Die Mitwirkenden.....	4
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Freiraumkonzept .....	6
2.2	Siedlung und Verkehr .....	6
2.3	Wohnanteil / preisgünstiger Wohnraum .....	7
2.4	Hochhäuser in der Stadt.....	7
2.5	Schlüsselareale .....	7
2.6	Überbauungsziffer .....	7
2.7	Geschosszahl / Fassadenhöhe.....	8
2.8	Qualitätsartikel / Stadtmodell.....	8
2.9	Energiefragen .....	8
<b>3</b>	<b>Die Schlussfolgerungen des Stadtrates</b> .....	<b>8</b>
3.1	Freiraumkonzept .....	8
3.2	Siedlung und Verkehr .....	9
3.3	Wohnanteil / preisgünstiger Wohnraum .....	10
3.4	Hochhäuser in der Stadt.....	11
3.5	Schlüsselareale .....	12
3.6	Überbauungsziffer .....	12
3.7	Geschosszahl / Fassadenhöhe.....	13
3.8	Qualitätsartikel / Stadtmodell.....	13
3.9	Energiefragen .....	13
<b>4</b>	<b>Das weitere Vorgehen</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Impressum</b> .....	<b>15</b>

# **1 Einleitung**

## **1.1 Der Mitwirkungsbericht**

Der Mitwirkungsbericht zeigt auf,

- warum ein Mitwirkungsverfahren zum Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) durchgeführt wurde,
- wie dieser Entwurf in der Öffentlichkeit aufgenommen wurde,
- welche Schlüsse der Stadtrat aus den Stellungnahmen und Anträgen zieht,
- wie es mit der Revision der BZO weitergeht.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht kann bei der Stadt Luzern bestellt oder im Internet heruntergeladen werden. Diejenigen, die sich an der Mitwirkung beteiligt haben, erhalten ihn per Post. Ausgenommen sind Privatpersonen, die Stellungnahmen zu einzelnen Liegenschaften abgegeben haben. Sie haben von der Stadtverwaltung einen Brief erhalten, in dem aufgezeigt wurde, ob und wie auf ihre Stellungnahme eingegangen werden kann.

## **1.2 Drei Mitwirkungsverfahren**

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 müssen die Behörden dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungsaufgaben in geeigneter Weise mitwirken kann. Da die BZO aufzeigt, wie sich die Stadt Luzern in den nächsten 10 bis 15 Jahren entwickeln soll, müssen nicht nur die gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden, sondern muss auch dafür gesorgt werden, dass die BZO in der Bevölkerung breit abgestützt ist.

Bereits im Herbst 2007 hat ein erstes Mitwirkungsverfahren stattgefunden. Gestützt auf die Rückmeldungen zum Bericht „Die Stadt Luzern im Jahr 2022, Perspektiven für die Stadtentwicklung“ wurde das Raumentwicklungskonzept 2008 erarbeitet. Es wurde ebenfalls in ein Mitwirkungsverfahren gegeben. Die beiden Berichte und Mitwirkungsverfahren waren die Grundlage für den Entwurf der neuen BZO. Dieser wurde Ende August 2010 fertiggestellt und von Anfang September bis Anfang Dezember 2010 in eine dritte Mitwirkung gegeben.

## **1.3 Die Mitwirkung zum Entwurf der BZO**

Die Bevölkerung hatte zahlreiche Gelegenheiten, sich über die neue BZO zu orientieren und sich vernehmen zu lassen: Von Anfang September bis Anfang Dezember 2010 lagen die Unterlagen in der Heiliggeistkapelle im Stadthausareal und bei der Planaufgabe der städtischen Baudirektion öffentlich zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig wurden die wichtigsten Unterlagen in einer Ausstellung im Innenhof des Stadthauses präsentiert. Die Ausstellung wurde mit einer Medienkonferenz eröffnet. Zudem fanden mehrere öffentliche Veranstaltungen statt,

an denen die neue BZO vorgestellt wurde. Die Unterlagen konnten zudem auch im Internet unter [www.zukunft.stadtluern.ch](http://www.zukunft.stadtluern.ch) abgerufen werden.

Zur Mitwirkung lagen folgende Unterlagen auf:

- 14 Teilzonenpläne
- Der aggregierte Zonenplan
- Das Bau- und Zonenreglement
- Der Erläuterungsbericht zur BZO-Revision mit:  
Hinweis auf die wesentlichen Änderungen der neuen BZO  
Plan „Die räumliche Entwicklung“  
Hinweis auf die Auswirkungen  
Nachhaltigkeitsbeurteilung

#### **1.4 Die Mitwirkenden**

Am Mitwirkungsverfahren konnte sich jede Bewohnerin und jeder Bewohner der Stadt Luzern beteiligen. Dabei spielte es keine Rolle, ob es sich um Grundeigentümer/innen, Stockwerkeigentümer/innen oder Mieter/innen handelte. Im Weiteren konnten sich auch politische Parteien, Organisationen, Vereine und Verbände äussern. Ebenso wurden die Nachbargemeinden aufgefordert, sich zur Revision zu äussern.

Insgesamt gingen 265 Stellungnahmen mit rund 590 Anträgen ein. Der Stadtrat von Luzern und die Projektleitung danken allen für die eingereichten Mitwirkungsbeiträge.

Die Stellungnahmen und Anträge stammen zum grossen Teil von Privatpersonen. Darüber hinaus haben sämtliche politisch in Luzern aktiven Parteien sowie an der BZO interessierte Organisationen, Vereine und Verbände Stellungnahmen eingereicht. Die nachfolgende Liste zeigt, wer an der Mitwirkung teilgenommen hat.

#### **Bau- und Wohngenossenschaften (8)**

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)
- Bau- und Mietergenossenschaft Luzern (BML)
- Eisenbahner Baugenossenschaft Luzern (EBG)
- Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern
- Genossenschaft für Arbeiterwohnungen (GEFA)
- Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen
- Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern (OeWL)
- Soziale Wohnbaugenossenschaft Luzern (SBL)

#### **Bevölkerung/Privatpersonen (139)**

- 119 Grund- und Stockwerkeigentümer/innen
- 20 Mieter/innen

#### **Firmen (50)**

##### **Interessenverbände (13)**

- Archicultura Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege
- Bund Schweizer Architekten (BSA)
- Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen (BSLA)
- Gewerbeverband des Kantons Luzern
- Innerschweizer Heimatschutz (IHS)
- Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV)
- Mieterinnen- und Mieterverband Luzern
- Ornithologische Gesellschaft
- Schweizer Werkbund (SWB)
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

- Verkehrsclub der Schweiz (VCS)
- Wirtschaftsförderung Luzern
- Zentralschweizerische Handelskammer

#### **Kantonale und städtische Stellen (29)**

##### **Nachbargemeinden (5)**

- Adligenswil
- Ebikon
- Emmen
- Horw
- Kriens

##### **Parteien (7)**

- CHance21 Luzern
- CVP Stadt Luzern (im Namen von Markus Mächler)
- FDP Stadt Luzern
- Grüne Partei Stadt Luzern
- Grünliberale Partei Stadt Luzern
- SP Stadt Luzern
- SVP Stadt Luzern

##### **Quartiervereine (9)**

- Quartierverein Bellerive-Halde-Lützelmat
- Quartierverein Bernstrasse
- Quartierverein Hirschmatt-Neustadt
- Quartierverein Hochwacht
- Quartierverein Maihof
- Quartierverein Obergrund
- Quartierverein Seeburg-Würzenbach-Büttenen
- Quartierverein Tribschen-Langensand
- Quartierverein Wesemlin-Dreilinden

##### **Vereine und weitere (5)**

- Familiengärtnerverein
- Kulturoffensive
- Pétanque Club Würzenbach
- Verein BaBeL
- Verein Wohnwerk Luzern

## **2 Zusammenfassung der Stellungnahmen**

Das Spektrum der Beiträge ist sehr breit (siehe Kapitel 2.1 bis 2.9). Die Stellungnahmen zeigen, dass die Revision im Grundsatz mehrheitlich unterstützt wird und dass mit der Revision die Ziele aus dem Raumentwicklungskonzept und aus der Politik grundsätzlich erfüllt werden können. Vor allem die Vereinfachung der Vorschriften wird positiv gewertet. Auch die vorgeschlagene innere Verdichtung, die zu einem moderaten Wachstum sowohl bezüglich des Wohnraums als auch bezüglich Arbeitsflächen beitragen wird, wird grossmehrheitlich unterstützt. Gleichzeitig ist aber auch spürbar, dass nicht nur eine quantitative, sondern vor allem eine qualitativ hochstehende Verdichtung gewünscht wird. Die Bewahrung der bestehenden Qualitäten steht im Vordergrund. Die angestrebte Verdichtung soll quartierverträglich sein. Ein zentrales Element dazu ist nach Ansicht vieler die behutsame Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Es gab auch kritische Äusserungen. Sie betreffen Probleme und Fragestellungen, welche die Bevölkerung stark beschäftigen, wie beispielsweise der Umgang mit dem Freiraum, die Verkehrsproblematik, der Wohnanteil oder die Realisierung von Hochhäusern.

Es gingen ausserdem Begehren ein, die nicht die BZO betreffen. Dazu gehören jene zur Gestaltung des öffentlichen Raumes oder zur Entwicklung von Quartierstrukturen. Diese Forderungen kann die BZO nicht aufnehmen. Sie werden aber im Rahmen von zusätzlichen Abklärungen und Projekten weiterbearbeitet.

Nachfolgend sind die wesentlichen Themen zusammengefasst, die in der Mitwirkung angesprochen wurden:

### **2.1 Freiraumkonzept**

Grundsätzlich wird es begrüsst, dass baulich verdichtet wird. Mit der baulichen Verdichtung müsse jedoch auch eine Freiraumplanung einhergehen, die in quantitativer und in qualitativer Hinsicht aufzeigt, wie die Freiräume in den Quartieren gesichert und der öffentliche Raum aufgewertet wird. In einigen Stellungnahmen wird verlangt, dass ein solches Freiraumkonzept als Grundlage für die BZO-Revision zu erarbeiten sei.

### **2.2 Siedlung und Verkehr**

Bereits im Mitwirkungsbericht zum Bericht „Die Stadt Luzern im Jahr 2022“ hat sich gezeigt, dass der Verkehr in der Stadt Luzern als Problem angesehen wird. Die jetzige Mitwirkung hat diesen Eindruck bestärkt. Insbesondere aus politischen Kreisen wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Verdichtung einzelner Quartiere die Verkehrssituation in der Stadt verschlech-

tern könnte. Es brauche kurzfristige Massnahmen unabhängig vom Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr.

### **2.3 Wohnanteil / preisgünstiger Wohnraum**

Zum Wohnanteil sind kontroverse Stellungnahmen eingegangen. Vor allem die Parteien aus dem linken Spektrum, der Mieterverband und die Quartiervereine plädieren für die Beibehaltung des Wohnanteilplans gemäss rechtskräftiger BZO. Zudem soll dieser auf weitere Gebiete ausgedehnt werden. Es wird befürchtet, dass der im Bau- und Zonenreglement vorgeschlagene Wohnanteil zu einer wesentlichen Reduktion der Wohnungen vor allem in der Innenstadt führt. In einigen Stellungnahmen hingegen wird gefordert, auf jegliche Anteilsregelung zu verzichten. Aus verschiedenen Voten geht hervor, dass auf dem bisherigen Stadtgebiet nicht nur Wohnraum für den mittleren und gehobenen Standard gefördert werden soll, sondern dass auch „bezahlbarer“ Wohnraum Platz haben muss. Unter anderem wird gefordert, dass Zonen für gemeinnützigen Wohnraum ausgedehnt werden.

### **2.4 Hochhäuser in der Stadt**

Auch die Hochhausfrage wurde kontrovers diskutiert. Vor allem der Hochhausstandort Steghof stösst im Sternmattquartier auf starke Ablehnung. Es gab auch Stellungnahmen, in denen Hochhäuser in der Stadt grundsätzlich in Frage gestellt werden, aber auch solche, die weitere Standorte wünschen. Von verschiedenen Seiten wurde zudem moniert, die Auswahl der Hochhausstandorte im Zonenplan sei willkürlich und basiere nicht auf fundierten Unterlagen.

### **2.5 Schlüsselareale**

Die Entwicklung der Schlüsselareale wird grundsätzlich begrüsst. Es wird teilweise gefordert, die Schlüsselareale auszudehnen und insbesondere auch für bezahlbaren Wohnraum vorzusehen. Ausserdem wird gefordert, das Schlüsselareal Baselstrasse prioritär zu behandeln.

### **2.6 Überbauungsziffer**

Die Reduktion der verschiedenen Dichtemasse auf lediglich ein Dichtemass wird begrüsst. Die Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) wird nicht bestritten. Viele Grundeigentümer sind jedoch mit dem festgelegten Mass der ÜZ nicht einverstanden. Zum Teil wird eine wesentliche Erhöhung verlangt. Nur so sei eine Verdichtung der Quartiere möglich.

## **2.7 Geschosszahl / Fassadenhöhe**

Einzelne Grundeigentümer sind mit den Festlegungen der Geschosszahl oder der Fassadenhöhe nicht einverstanden. Sie weisen darauf hin, dass die vom Stadtrat propagierte Verdichtung nach innen auch mit einer Erhöhung der Gebäude erreicht werden könne.

## **2.8 Qualitätsartikel / Stadtmodell**

Aus der Mitwirkung geht hervor, dass die Wahrung und Förderung der baulichen Qualität in der Stadt Luzern ein wichtiges Anliegen ist. In diesem Sinne wird der neue Qualitätsartikel im Bau- und Zonenreglement mehrheitlich unterstützt. Es gibt jedoch auch kritische Stimmen, die befürchten, dass die Anwendung dieses Artikels nicht ausreicht, um die qualitative bauliche Entwicklung der Stadt sicherzustellen. Durch die Vereinfachung des Reglements und den Wegfall der Bebauungs- und Gestaltungspläne würden viele qualitätssichernde Vorschriften verloren gehen. In diesem Zusammenhang wird auch das Fehlen eines Stadtmodells moniert. Insbesondere die Verbände, die sich mit Städtebau und Architektur auseinandersetzen, verlangen, dass sich die Stadt ein Stadtmodell anschafft. Nur dadurch könne gewährleistet werden, dass in Zukunft keine baulichen Fehlentwicklungen stattfinden.

## **2.9 Energiefragen**

Grundsätzlich wird ein Energieartikel im Bau- und Zonenreglement begrüsst. In einzelnen Voten wird eine Präzisierung der Bonusregelung im Gestaltungsplan, ein generell erhöhter Gebäudestandard gegenüber den geltenden energierechtlichen kantonalen Vorschriften und die Verlinkung des Energieartikels mit dem Richtplan Energie der Stadt Luzern verlangt.

# **3 Die Schlussfolgerungen des Stadtrates**

Der Stadtrat ist erfreut über das Interesse und Engagement, das die Bevölkerung der Stadt Luzern der Mitwirkung zum Entwurf der neuen BZO entgegenbringt. Im Folgenden nimmt der Stadtrat zu in der Mitwirkung aufgeworfenen Themen Stellung.

## **3.1 Freiraumkonzept**

Freiräume sind sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht ein wichtiger Bestandteil der Verdichtungsstrategie, die der BZO-Revision zugrunde liegt. Mit der Bau- und Zonenordnung können lediglich die Flächen planungsrechtlich gesichert werden. In quantitativer Hinsicht zeigt sich, dass auch mit der Verdichtung der Bauzone der Anteil an Freiflächen im Verhältnis zur Bevölkerung etwa gleich bleibt, sodass der hohe Standard gehalten werden

kann. In qualitativer Hinsicht besteht aber durchaus Handlungsbedarf. Deshalb hat der Stadtrat dieses Anliegen in der Gesamtplanung berücksichtigt. Die Bedeutung, Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume sollen mit einem Konzept definiert und mit einem Bericht dem Parlament vorgelegt werden. Die Massnahmen der Stadt bei Nutzungs- und Baubewilligungen, Unterhaltsarbeiten, Reinigung sowie Neu- und Umgestaltung sollen anhand eines zu erstellenden Katasters ausgerichtet werden. Dieser Kataster soll Aussagen machen zur Bedeutung, den vorgesehenen Nutzungen sowie zur Ausstattung und Gestaltung dieser Räume. Damit verbunden ist auch die Aufwertung und Vernetzung der naturnahen Lebens- und Freiräume, insbesondere in den Gebieten Allmend und Friedental/Rotsee.

### **3.2 Siedlung und Verkehr**

Die im Rahmen der BZO-Revision geplanten Verdichtungen führen zu zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplätzen, die mehr Verkehr erzeugen. Da es sich aber um eine moderate Siedlungsentwicklung handelt, wird diese nicht zu einem Zusammenbruch des heutigen, weitgehend strassenbasierten Verkehrssystems der Stadt Luzern führen.

Die Gründe dafür sind:

- Nicht die gesamte Mobilität, die durch die zusätzlichen Nutzungen erzeugt wird, wird durch den motorisierten Individualverkehr abgedeckt. Sowohl der öffentliche Verkehr als auch – vor allem in der Innenstadt – der Langsamverkehr können bedeutende Teile des zusätzlichen Mobilitätsaufkommens übernehmen.
- Kritisch für das Verkehrssystem der Stadt Luzern wäre eine bedeutende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs. Eine solche ist in der Innenstadt zumindest zu den Hauptverkehrszeiten aber kaum mehr möglich. Das Verkehrssystem ist „gesättigt“, das heisst an seiner Kapazitätsgrenze angelangt. Dies belegen die seit Jahren konstanten Verkehrszahlen an den Zählstellen rund um die Luzerner Innenstadt.
- Die Stadt Luzern betreibt schon heute ein äusserst effektives Verkehrssystemmanagement. Dazu gehören ein effizientes Parkplatzreglement und eine Zufahrtsdosierung zur Innenstadt, die auf dem Grundsatz basiert, dass nur so viel Verkehr in die Innenstadt fliesst, wie das Verkehrssystem zu bewältigen vermag. Zudem verfolgt der Stadtrat seit Jahren eine Verkehrspolitik, die den öffentlichen Verkehr bevorzugt, ohne aber den wirtschaftlich notwendigen motorisierten Individualverkehr zu verhindern. Auch der Langsamverkehr übernimmt eine immer wichtigere Rolle.

Dennoch darf nicht übersehen werden, dass in Stadtquartieren, in denen zusätzliche Wohn- und Arbeitsplätze ermöglicht werden, auch der motorisierte Individualverkehr zunehmen wird und dass dies lokal und temporär zu Engpässen im heutigen Verkehrssystem führen kann. Die Behebung dieser Engpässe und die Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr lassen sich letztlich nur mit Verkehrsreduktionen realisieren – zum Beispiel durch einen Umfahrungsring um die Innenstadt, wie ihn das Agglomerationsprogramm vorschlägt. Bis diese Verkehrsreduktionen in der Innenstadt realisiert werden können, ist in der Stadt Luzern

mit lokalen Verkehrsüberlastungen zu den Hauptverkehrszeiten zu rechnen, wie sie im Bereich der Tribtschenstadt schon heute auftreten.

Auf eine moderate Siedlungsentwicklung in der Stadt Luzern zu verzichten, wäre nicht zu verantworten. Lokale Verkehrsüberlastungen können auch dann nicht ausgeschlossen werden, wenn kein Siedlungswachstum mehr stattfindet. Wie der Vergleich mit anderen Städten verschiedenster Grössen im In- und Ausland zeigt, gehören lokale, zeitlich begrenzte Kapazitätsengpässe zum urbanen Raum. Sie werden durch die Verkehrsteilnehmenden in Kauf genommen, wenn in einer Gesamtbilanz die positiven Aspekte die negativen Auswirkungen solcher Kapazitätsengpässe überwiegen.

Aufgabe der Verkehrspolitik und des Verkehrsmanagements kann also nicht die totale Eliminierung von Kapazitätsengpässen sein, sondern die Minimierung der negativen Auswirkungen des Verkehrs auf einem Niveau, das für die Gesellschaft, die Wirtschaft und auch die Umwelt akzeptabel ist. Hier will der Stadtrat mit der Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzepts für die Zeit bis zur Verwirklichung des Agglomerationsprogramms ansetzen.

Zusammenfassend kommt der Stadtrat zum Schluss, dass sich, trotz einer moderaten Siedlungsentwicklung nach innen, die Verkehrsproblematik in der Stadt nicht wesentlich verschlechtern wird.

### **3.3 Wohnanteil / preisgünstiger Wohnraum**

Dem Stadtrat ist bewusst, dass der Erhalt des Wohnraums hohe Priorität hat. Ihm ist es aber auch ein Anliegen, der Wirtschaft den nötigen Raum vor allem für Dienstleistungsbetriebe zu bieten. Deshalb will der Stadtrat die durchmischte Innenstadt erhalten und fördern. Dazu hält er an den neuen Anteilsregelungen für Wohn- und Arbeitsnutzungen fest. Er kommt dem Anliegen nach einem besseren Schutz der Wohnflächen insofern entgegen, als der minimale Wohnanteil erhöht wird. Neu wird für die Wohn- und Arbeitszonen vorgeschlagen, nicht nur zwei Geschosse, sondern im Minimum die Fläche im Ausmass von zwei Vollgeschossen und das Dach- oder Attikageschoss zwingend als Wohnraum zu nutzen. Auch für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist mindestens die Fläche im Ausmass von zwei Vollgeschossen zu nutzen. Dies bedeutet für ein sechsgeschossiges Haus, dass mindestens zwei Vollgeschosse für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zwei Vollgeschosse und das Dach- oder Attikageschoss für Wohnraum und die beiden dazwischenliegenden Vollgeschosse flexibel genutzt werden können. Dies kann im innenstädtischen Bereich zu einer gewissen Wohnungsverdrängung führen. Gesamthaft gesehen wird jedoch mit der für alle Wohn- und Arbeitszonen der Stadt Luzern geltenden Lösung der minimale Wohnanteil gegenüber heute nur unwesentlich verkleinert. Dies vor allem daher, weil in den Zonen mit vier Vollgeschossen und in den bisherigen Wohn- und Geschäftszonen ohne speziellen Wohnanteil mehr Wohnen ermöglicht wird als heute. Aus Sicht des Stadtrates rechtfertigt sich somit die Aufhebung des Wohnanteil-

plans. Zudem ist auch in einigen reinen Wohnzonen eine Verdichtung geplant, sodass der Wohnanteil gesamthaft ansteigen wird.

Der Stadtrat nimmt auch zur Kenntnis, dass die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum ein wichtiges Anliegen der Bevölkerung ist. Die Stadt pflegt eine gute und wohlwollende Zusammenarbeit mit den Bau- und Wohngenossenschaften und hat in der Vergangenheit den preisgünstigen Wohnungsbau in zahlreichen Fällen ermöglicht und gefördert. Gemäss Mieterinnen- und Mieterverband Luzern beträgt der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand der Stadt Luzern zirka 13 Prozent. Die inzwischen eingereichte Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes verlangt einen Anteil von 16 Prozent.

Im Entwurf zur neuen BZO für den Stadtteil Luzern ist vorgesehen, dass der Stadtrat im Rahmen von Gestaltungsplänen für die Gewährung eines Bonus die Errichtung eines Anteils von gemeinnützigen Wohnungen verlangen kann. Zum heutigen Zeitpunkt hält der Stadtrat die Überlagerung von bestehenden Bauzonen mit einer „Zone für den gemeinnützigen Wohnungsbau“ nicht für einen gangbaren Weg. Im Zusammenhang mit allfälligen späteren Neueinzonungen ist es aber vorstellbar, dass die Stadt auf diesem Weg Land für den preisgünstigen Wohnungsbau sichert.

Der Stadtrat beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Behandlung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ in einem Bericht und Antrag seine Wohnpolitik umfassend darzulegen. Dabei sollen von der Volksmotion angesprochene Themen wie gemeinnütziger und sozialer Wohnungsbau, aber auch Wohnen im Alter und studentisches Wohnen behandelt werden. Nach Absicht des Stadtrates soll dieser Bericht und Antrag gemeinsam mit der BZO-Revision im Grossen Stadtrat behandelt werden.

### **3.4 Hochhäuser in der Stadt**

Gestützt auf das regionale Hochhauskonzept, das auf kommunaler Stufe weiter konkretisiert wurde, ist der Stadtrat der Ansicht, dass sich die vorgeschlagenen Standorte für Hochhäuser eignen und sich in das Stadtbild integrieren lassen. Er hält deshalb an den Standorten und insbesondere am Standort Steghof fest. Beim Standort Steghof reduziert er jedoch die ursprünglich vorgesehene Höhe von 50 auf 45 Meter.

Aus der Mitwirkung resultierte auch der Wunsch nach einem weiteren Hochhaus im Bereich des Hotels Seeburg. Basierend auf städtebaulichen und betrieblichen Studien unterstützt die für die Beurteilung von städtebaulichen Fragen zuständige Stadtbaukommission dieses Vorhaben. Da das Hotel Seeburg für die Tourismusstadt Luzern ein wichtiger Faktor ist und die für den Weiterbestand des Hotels wichtige Erweiterung unter Beibehalt des schutzwürdigen Jesuitenhofs nur mit einem Hochhaus möglich ist, unterstützt der Stadtrat in einer Gesamt abwägung auch diesen Standort.

### 3.5 Schlüsselareale

Zu den ausgeschiedenen Schlüsselarealen Steghof, Industriestrasse und Pilatusplatz hält der Stadtrat fest, dass er gewillt ist, diese in nächster Zukunft projektbezogen zu bearbeiten und zu entwickeln. Entsprechende Machbarkeitsstudien wurden bereits durchgeführt. Im Zonenplanentwurf sind die entsprechenden Dichtebestimmungen definiert.

Wie der Stadtrat in der Gesamtplanung aufzeigt, sollen die Schlüsselareale als Teil der Finanzpolitik für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich entwickelt und so das wirtschaftliche Wachstum gefördert werden. Der Stadtrat lehnt es deshalb ab, den grössten Teil der Schlüsselareale für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des konkreten Projekts wird jeweils geprüft, welche Nutzungen – auch gemeinnützige – sich sinnvoll realisieren lassen. So wurden beispielsweise die Vorgaben für den laufenden Investorenwettbewerb für ein Projekt an der Industriestrasse gezielt so formuliert, dass Mietwohnungen geschaffen werden müssen und dass auch Baugenossenschaften ein Interesse am Wettbewerb und Chancen auf einen Zuschlag haben.

Das vom Grossen Stadtrat als Schlüsselareal zweite Etappe bezeichnete Gebiet Baselstrasse wird erst in einer späteren Phase als solches bearbeitet werden können. Das Gebiet zwischen Werft und Rösslimatte wird nicht als Schlüsselareal definiert. Zusammen mit einem Teil der Gleisanlagen soll jedoch eine Art „Business-District“ (Arbeitszone) entstehen.

### 3.6 Überbauungsziffer

Aus der Mitwirkung geht hervor, dass die Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) grundsätzlich nicht bestritten ist. Nach Ansicht des Stadtrates hat die Einführung der ÜZ trotz eventueller Auslegungsprobleme mehrere Vorteile. Dank ihr kann erreicht werden, dass die heute geltenden verschiedenen Dichtebestimmungen (Ausnützungsziffer, Baubereiche, Überbauungsziffer) und vor allem die intransparente Bestimmung über die Volumenerhaltung durch eine einheitliche Regelung ersetzt werden. Die neue BZO wird somit wesentlich einfacher und transparenter. Mit der Überbauungsziffer, die das Verhältnis der überbaubaren zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Fussabdruck) regelt, wird ausserdem die für das Stadt- und Quartierbild wichtige „Körnung“ definiert. Dadurch kann auch dem berechtigten Anliegen aus der Mitwirkung, nämlich dem Erhalt der Qualität der einzelnen Quartiere, Rechnung getragen werden. In Verbindung mit den Höhebestimmungen definiert die ÜZ das zulässige Volumen auf einem Grundstück, was den Grundeigentümern im Gegensatz zur heute gültigen Volumenerhaltung erlaubt, den Nutzungsanspruch der eigenen sowie der Nachbarliegenschaften besser abzuschätzen. Zudem wird durch den Artikel über die Umgebungsgestaltung erreicht, dass die Grundstücke auch unterirdisch nur teilweise überbaut werden dürfen, was unter anderem den in einzelnen Quartieren markanten Baumbestand schützensweise den Grünanteil fördern soll.

Da viele Grundeigentümer mit dem festgelegten Mass der ÜZ nicht einverstanden sind, hat der Stadtrat die betroffenen Gebiete nochmals detailliert überprüfen lassen. Dabei hat es sich

gezeigt, dass teilweise Anpassungen notwendig sind. Für die öffentliche Planaufgabe wurden entsprechende Änderungen vorgenommen.

### **3.7 Geschosszahl / Fassadenhöhe**

Einzelne Grundeigentümer sind mit den Festlegungen der Geschosszahl oder der Fassadenhöhe nicht einverstanden. Sie weisen mit Recht darauf hin, dass die vom Stadtrat propagierte Verdichtung nach innen auch mit einer Erhöhung der Gebäude erreicht werden könne. Ähnlich wie bei der Überbauungsziffer wurden die festgelegten Höhen der Gebäude nochmals überprüft. In einzelnen Fällen hat es sich gezeigt, dass eine Erhöhung gerechtfertigt ist. Entsprechende Anpassungen wurden für die öffentliche Planaufgabe vorgenommen.

### **3.8 Qualitätsartikel / Stadtmodell**

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass durch den Wegfall der teilweise sehr detaillierten Vorschriften in den Bebauungs- und Gestaltungsplänen die Gefahr besteht, dass auch qualitätssichernde Elemente aus der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung wegfallen. Er hält jedoch auch fest, dass Bauvorschriften allein keine Garantie für gute Architektur sind. Um dem berechtigten Anliegen nach qualitätsvoller Entwicklung Rechnung zu tragen, hat der Stadtrat den Qualitätsartikel als Artikel 1 ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Seiner Ansicht nach haben der Stadtarchitekt und die für Eingliederungsfragen zuständige Stadtbaukommission mithilfe dieses Artikels die Möglichkeit, entscheidend Einfluss auf die qualitätsvolle Entwicklung in den Quartieren zu nehmen. Zudem werden Bauwillige daran erinnert, dass in Luzern qualitativ gebaut werden muss.

Das geforderte Stadtmodell ist auch aus Sicht des Stadtarchitekten und der Stadtbaukommission dringend notwendig. Sie werden deshalb dem Stadtrat beantragen, in den nächsten Jahren entsprechende Kredite ins Budget aufzunehmen.

### **3.9 Energiefragen**

Wegen der Bestrebungen für eine Harmonisierung im Energiebereich unter den Kantonen (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich [MuKE]) ist der Stadtrat der Meinung, dass generell erhöhte energetische Anforderungen kantonal vorgegeben und umgesetzt werden müssen. Für jene Gebiete, in denen nach der BZO ein erhöhter Gebäudestandard gelten soll, werden die Anforderungen in einer städtischen Verordnung festgelegt. Der entsprechende Verordnungsentwurf wird zusammen mit der BZO öffentlich aufgelegt.

Die Handhabung der Gewährung eines Bonus im Rahmen eines Gestaltungsplans für den Energiebereich ist in der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) und mit dem Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern geregelt, sodass es keine Ergänzungen in der BZO braucht. Auf eine Verlinkung der BZO mit der bestehenden Energierichtplanung wird verzichtet.

tet. Der Richtplan Energie Stadt Luzern soll aber in den nächsten zwei bis drei Jahren überarbeitet und mit dem Stadtteil Littau ergänzt werden.

## **4 Das weitere Vorgehen**

Gestützt auf die Mitwirkungsbeiträge und den Vorprüfungsbericht des Kantons hat der Stadtrat die Baudirektion beauftragt, den Entwurf der BZO-Revision zu überarbeiten und wo nötig und möglich anzupassen. Diese angepasste Version ist die Basis für die Mitte August 2011 geplante öffentliche Planaufgabe. Während dieser 30-tägigen Planaufgabe haben alle berechtigten Personen und Verbände die Möglichkeit, gegen die BZO-Revision Einsprache zu erheben. Geplant ist, die BZO-Revision in der laufenden Legislatur, das heisst bis spätestens im Sommer 2012 vom Grossen Stadtrat verabschieden zu lassen. Der Stadtrat rechnet damit, dass die Revision der BZO dem Volk zum Entscheid vorgelegt wird. Nach dem Parlaments- und dem Volksentscheid ist die Revision der BZO dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

## 5 Impressum

Kurt Bieder, Baudirektor  
Urs Dossenbach, Kommunikation  
Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung  
Sarah Grossenbacher, Stadtentwicklung  
Bernhard Gut, Energiebeauftragter  
Mark Ineichen, Leiter Raumentwicklung  
Roland Koch, Stadtingenieur-Stellvertreter  
Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt

### **Kontakt, Fragen, Bestellen von Berichten:**

Stadt Luzern  
Stadtentwicklung  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 85 64  
Fax: 041 208 85 17  
E-Mail: [stadtentwicklung@stadtluzern.ch](mailto:stadtentwicklung@stadtluzern.ch)

Im Internet finden Sie den Bericht unter: [www.zukunft.stadtluzern.ch](http://www.zukunft.stadtluzern.ch)