



**Stadt
Lucerne**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation 181

Michael Zeier-Rast namens der CVP-Fraktion
vom 1. März 2018
(StB 167 vom 28. März 2018)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
26. April 2018
beantwortet.**

Situation der Hotelfachschule Luzern

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Baudirektion hat das Projekt der Hotelfachschule SHL intensiv und einvernehmlich seit 2012 begleitet und unterstützt. Dabei geht es nicht nur um den aktuell vom Kantonsgerichtsurteil betroffenen Neubau der Hotelfachschule SHL, sondern um ein eigentliches Gesamtentwicklungsprojekt für das Hotel Montana, den Verband Hotel & Gastro-Union HGU und eben die SHL. Diese sind heute räumlich suboptimal verflochten. Die drei Projektteile stehen in Bezug auf Trägerschaften und Nutzungen in engem Zusammenhang, sollen aber unabhängig voneinander umgesetzt und auch räumlich entflochten werden können.

Die Stadt Luzern kennt die Ortsbildschutzzonen A und B. Die Ortsbildschutzzone A bezweckt die Erhaltung historischer Stadtteile in ihrer Bausubstanz und in ihren Strukturen. Das Projekt der Hotelfachschule SHL liegt in der Ortsbildschutzzone B. Diese bezweckt nach Art. 17 Abs. 1 BZR 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. Nach Art. 17 Abs. 2 BZR können Abbrüche ausnahmsweise bewilligt werden, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre. Vor den Urteilen des Kantons- und des Bundesgerichts zu einem Projekt der Hotel Montana AG an der Hitzlisbergstrasse hat die Stadt Luzern Abbrüche in der Schutzzone B ausnahmsweise auch nach den allgemeinen Bestimmungen nach Art. 15 Abs. 5 BZR bewilligt, wonach Ausnahmen von den Schutzzonenvorschriften gestattet werden können, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigten, die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Schutzzonen nicht widerspreche und ein qualitätsvolles Projekt vorliege. Das Kantons- und das Bundesgericht haben in den Urteilen jedoch festgehalten, dass mit Art. 17 Abs. 2 BZR eine Spezialbestimmung für Abbrüche bestehe, sodass die Anwendung der allgemeinen Bestimmung in Art. 15 Abs. 5 BZR nicht zulässig sei. Beim Projekt der Hotelfachschule SHL hat die Stadt argumentiert, dass das bestehende Gebäude nicht schützenswert im Sinne von Art. 17 Abs. 1 BZR sei, weshalb dieses vom Schutzzumfang der Ortsbildschutzzone B nicht erfasst sei und abgebrochen werden könne. Die Stadt stützte sich dabei auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), welches für die Gebäude das Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur), nicht aber das Erhaltungsziel A (Erhalt der Gebäudesubstanz) vorsieht. Dazu hat das Kantonsgericht festgehalten, dass in der Ortsbildschutzzone B grundsätzlich alle bestehenden Bauten als Teil des Gesamtbildes zu erhalten seien, und zwar ungeachtet ihrer individuellen architektonischen Qualität. Ein Abbruch sei somit nach Art. 17 Abs. 2 BZR nur zulässig, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht

möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre. Weitere Ausnahmemöglichkeiten in der Ortsbildschutzzone B müssten mittels Änderung der BZR Bestimmungen umgesetzt werden. Diese Änderung der BZR-Bestimmungen zu den Ausnahmemöglichkeiten in der Ortsbildschutzzone B wird in der BZO-Revision zu den Sonderanliegen vorgenommen.

Zu 1.:

Wie beurteilt der Stadtrat die Wichtigkeit des Standorts der SHL in der Stadt Luzern?

Für den Stadtrat sind alle drei Institutionen, SHL, HGU und Hotel Montana, von sehr grosser Bedeutung für den Tourismus- und Hotelstandort Luzern. Die Projektabsichten wurden deshalb von Anfang an positiv unterstützt. Die Bedeutung für die Stadt und die Haltung des Stadtrates wurde den Verantwortlichen der drei Institutionen in mehreren Treffen mit der Baudirektorin und Vertretern der Baudirektion auch persönlich übermittelt.

Zu 2.:

Was gedenkt der Stadtrat zu tun, um die durch den Kantonsgerichtsentscheid entstandene Situation zu lösen?

Die von der Stadt erteilte Baubewilligung wurde vom Kantonsgericht aufgehoben und an die Stadt zurückgewiesen. Beim bestehenden Bau der SHL in der Schutzzone B handelt es sich nach Ansicht der Baudirektion um ein Gebäude, das nicht dem Sinn und Zweck der Schutzzone B entspricht, auch nicht im kantonalen Bauinventar aufgeführt ist und deshalb ohne besondere Voraussetzungen abgebrochen werden kann. Dies hat das Kantonsgericht verneint und festgehalten, dass alle Gebäude in der Schutzzone B ganz unabhängig von der Einstufung im ISOS oder dem kantonalen Bauinventar in Luzern schützenswert sind und deshalb nur unter zwei Ausnahmebedingungen abgebrochen werden können. Nämlich dann, wenn sie statisch/technisch nicht sanierungsfähig sind oder wenn eine Sanierung wirtschaftlich unverhältnismässig wäre. Basierend auf den aktuellen rechtlichen Grundlagen könnte die Situation nur gelöst und eine Abbruchbewilligung/Baubewilligung für den Neubau SHL nur erteilt werden, wenn durch die SHL der Beweis erbracht werden könnte, dass eine Sanierung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig wäre.

Zu 3.:

In welcher Fristigkeit wäre überhaupt eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung möglich?

Die Anpassung des BZR erfolgt im Rahmen der bereits weit fortgeschrittenen Teilrevision. Diese soll im Januar 2019 öffentlich aufgelegt werden. Gemäss heutigem Zeitplan und unter der Voraussetzung, dass allfällige Einsprachen zügig behandelt werden können, ist mit einer Inkraftsetzung frühestens 2020 zu rechnen.

Zu 4.:

Wie gedenkt der Stadtrat die SHL in dieser Situation zu unterstützen?

Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, dass das Gesamtprojekt inkl. der SHL so rasch wie möglich realisiert werden kann. Dafür setzt er sich weiter im Rahmen seiner Möglichkeiten ein.

Die erneute Erteilung einer Baubewilligung durch die Baudirektion kann auf der aktuellen gesetzlichen Grundlage nach Art. 17 BZO mit den zwei oben genannten Ausnahmetatbeständen sowie in Bezug auf die ergänzende Anpassung des Bau- und Zonenreglements erfolgen.

Zu 5.:

Was gedenkt der Stadtrat zu tun, um einen Wegzug der SHL aus der Stadt Luzern zu vermeiden?

Siehe Antwort auf Frage 4.

Zu 6.:

Sieht der Stadtrat auf Grund seiner Erfahrungen bei anderen Baubewilligungen (z. B. bei dem geplanten Arztpraxisneubau neben der Klinik Hirslanden St. Anna) noch an weiteren Stellen im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenordnung Konfliktpotenzial für eine Weiterentwicklung unserer Stadt?

Der Stadtrat hat das Problem im Zusammenhang mit Abbrüchen in der Schutzzone erkannt und deshalb die notwendige Anpassung des Bau- und Zonenreglements in die Wege geleitet. Im Rahmen der Teilrevision soll vordringlich der früher vorhandene Spielraum zurückgewonnen werden, und es soll wieder ermöglicht werden, dass Gebäude, die nicht dem Zweck der Schutzzone entsprechen oder sogar störend sind, ausnahmsweise abgebrochen werden können.

Zu 7.:

Wie stellt sich der Stadtrat zu den Aussagen der Einsprecher, der geplante Neubau der SHL sei «disproportioniert und opfert durch seine Mächtigkeit den Parkaspekt» (vgl. Luzerner Zeitung vom 20.02.2018)?

Die Projektentwicklung für das Gesamtprojekt und die SHL wurde eng begleitet und unterstützt. Das Projekt wurde auch mehrmals in der Stadtbaukommission diskutiert. Gemäss dem Protokoll der Stadtbaukommission vom 14. Dezember 2012 vermochte das von den Architekten vorgestellte Konzept die Kommission vollauf zu überzeugen. Die Kommission empfahl der Bauherrschaft, dieses weiterzuverfolgen. Die SBK war der Meinung, dass eine Umsetzung für alle beteiligten Institutionen Vorteile bringt und hilft, die heute städtebaulich sehr unbefriedigende Situation zu klären. In der weiteren Bearbeitung sei das Konzept noch zu verfeinern. Auch in den folgenden Präsentationen im Rahmen der Weiterentwicklung bis hin zur Gestaltung der Fassaden wurde das Projekt von der SBK positiv beurteilt. Auf dieser Grundlage wurde denn auch die Baueingabe eingereicht und von der Baudirektion die Baubewilligung erteilt.

Zu 8.:

Waren dem Stadtrat die Vorbehalte von Nachbarn zum Neubau bekannt? Falls ja, hat er versucht, hier ein Einvernehmen zwischen SHL und Nachbarschaft zu moderieren?

Dem Stadtrat war bekannt, dass zum Baugesuch Einsprachen erfolgten und nach erteilter Bewilligung Beschwerde gegen den Bauentscheid erhoben wurde. Die Baubewilligungsbehörde bzw. die Stadt ist aber grundsätzlich nicht beteiligt in Einspracheverfahren. Verhandlungen zwischen Gesuchstellern und Einsprechern müssen von diesen ohne Moderation der Stadt geführt werden. Die Bewilligungsbehörde muss nach Abschluss dieser Verhandlungen entscheiden, ob sie Einsprachen abweist oder gutheisst. Hier wurden die Einsprachen abgewiesen, worauf die Einsprecher Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht haben.

Der Stadtrat ist bereit, sowohl mit den Gesuchstellern als auch mit den Beschwerdeführenden Gespräche zu führen, um die weiteren Schritte vor der erneuten Einreichung eines Baugesuches allseitig zu klären. Ziel muss es sein, die Voraussetzungen zu schaffen, dass eine Baubewilligung erteilt und die SHL ihr Neubauprojekt an dem Ort verwirklichen kann.

Stadtrat von Luzern

