Stadt
Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 1. April 2020 (StB 210)

B+A 13/2020

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern

- **Änderungen Bau- und Zonenreglement**
- **Änderungen Zonenplan**
- **Einsprachebehandlung und Anträge**

Von den Stimmberechtigten angenommen am 29. November 2020.

Vom Grossen Stadtrat mit einer Änderung, zwei Aufträgen und drei Protokollbemerkungen beschlossen am 25. Juni 2020.
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)

Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021

Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Quartiere stärken**
  Leitsatz: Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.
- **Attraktiven Wirtschaftsstandort und Tourismusdestination weiterentwickeln**
  Leitsatz: Luzern hat als Wirtschaftsstandort eine grosse Anziehungskraft. Ein breiter Branchenmix und ein hoher Anteil an KMU sind die Basis für eine stabile, krisenresistente Wirtschaftsstruktur. Diese Stärken will die Stadt Luzern für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts halten und weiterentwickeln.
- **Sorgsamen Umgang mit den Lebensgrundlagen pflegen**
  Leitsatz: Die Stadt Luzern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sorgen dafür, dass die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.
- **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern**
  Leitsatz: In der Stadt Luzern sind Strassen, Plätze und Grünräume als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume gestaltet.

Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Legislaturziel Z8	Die Realisierung des neuen Sicherheits- und Dienstleistungszentrums auf dem «ewl Areal» wird weiter vorangetrieben.

Gesundheit

Legislaturgrundsatz L14	Betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen steht ein bedarfsgerechtes Wohn- und Hilfsangebot zur Verfügung.

Soziale Sicherheit

Legislaturziel Z15.1	Zwischen 2019 und 2021 sind 300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen verfügbar oder im Bau.

Umweltschutz und Raumordnung

Legislaturziel Z20.1	Die Stadt Luzern strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Bis 2021 wird der Energieverbrauch (Leistungsbedarf) auf 4'000 bis 4'400 Watt pro Kopf und der Treibhausgasausstoss auf 4,7 Tonnen CO_2-Äquivalente pro Kopf und Jahr gesenkt.

Legislaturziel Z20.6	Mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und vielseitig nutzbaren Freiräumen stärkt die Stadt Luzern die Lebensqualität.

Volkswirtschaft

Legislaturziel Z22.2	Die Stadt sichert attraktive Wirtschaftsflächen für Produktion, Gewerbe und Dienstleistungen.

Übersicht

Luzern entwickelt sich, die Stadt wächst und wird dichter. Gemäss Raumentwicklungskonzept (REK) soll die Bevölkerungszahl bis 2035 von heute 81'500 auf rund 97'800 Personen ansteigen. Im gleichen Umfang soll die Zahl der Arbeitsplätze zunehmen. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern werden Rahmenbedingungen geschaffen, um einen ersten Schritt dieser Entwicklungen zu begleiten.

Mitte 2014 wurde die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern genehmigt. Die Teilrevision startete kurz darauf im Januar 2015. Die Bereinigungen wurden notwendig aufgrund von Gerichtsurteilen, Beschwerdeverfahren, neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Volksentscheiden. Zudem gilt es, Anliegen von hohem öffentlichem Interesse – wie die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Stärkung des Wirtschaftsstandorts oder die Sicherung von Freiräumen – umzusetzen.

Der Stadtrat legte insgesamt 22 Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung Mitte 2019 öffentlich auf. Es gingen 28 Einsprachen dagegen ein. 5 Einsprachen wurden im Verlauf des Einspracheverfahrens zurückgezogen, sie sind als erledigt zu erklären. Bei 18 Einsprachen wurde im Einspracheverfahren keine, bei 5 nur eine teilweise Einigung erzielt. Dem Grossen Stadtrat wird unterbreitet, die Einsprachen zum Gebiet Dreilinden und Würzenbachmatte teilweise gutzuheissen. Alle anderen Einsprachen werden dem Grossen Stadtrat zur Abweisung beantragt. Zudem beantragt der Stadtrat, auf die Umzonung Abendweg zu verzichten und die Auflage aufzuheben.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat zudem, die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», als erledigt abzuschreiben. Die notwendigen planerischen Voraussetzungen für die Aufstockung des Hauptsitzes der Luzerner Kantonalbank werden mit der vorliegenden Teilrevision geschaffen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Ziele des Stadtrates 7

2 Ausgangslage 8

3 Verfahren 8

3.1 Überblick 8

3.2 Kantonale Vorprüfung 9

3.3 Öffentliche Auflage 10

3.4 Einspracheverfahren 11

4 Vorgesehene Änderungen 12

4.1 Seeburg 14

4.2 Würzenbachmatte 16

4.3 Dreilindenpark 19

4.4 abl Maihofhalde 21

4.5 Abendweg – Antrag Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage 22

4.6 Brambergstrasse 24

4.7 Wilhelmshöhe 25

4.8 Luzerner Kantonalbank 26

4.9 Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli 28

4.10 Steinhof-Schulhaus 30

4.11 Pflegeheim Steinhof 31

4.12 Arsenalstrasse 33

4.13 Kleinmatt-/Bireggstrasse 35

4.14 abl Himmelrich 37

4.15 ewl-Areal 38

4.16 Kooperation Industriestrasse 39

4.17 Theaterwerkstatt Tribschenstadt 40

4.18 Tribschenstadt CSS 41

4.19 Regionales Eiszentrum 43

4.20 EBG Am Rain 45
4.21 Ortsbildschutzzonen (Art. 16, Art. 17) 46
4.22 Störfallvorsorge (Art. 42a) 47

5 Einsprachebehandlung und weiterer Verfahrensablauf 48
5.1 Übersicht 48
5.2 Einsprachen mit gütlichen Einigungen und Rückzügen 51
5.3 Einsprachen ohne gütliche Einigung 51
5.3.1 Planbeständigkeit 52
5.3.2 Seeburg 55
5.3.3 Würzenbachmatte 60
5.3.4 Dreilindenpark 61
5.3.5 Abendweg – Antrag Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage 63
5.3.6 Luzerner Kantonalbank 64
5.3.7 Pflegeheim Steinhof 65
5.3.8 Kleinmatt-/Bireggstrasse 67
5.3.9 ewl-Areal 68
5.3.10 Kooperation Industriestrasse 70
5.3.11 Theaterwerkstatt Tribschenstadt 71
5.3.12 Tribschenstadt CSS 72
5.3.13 Ortsbildschutzzone (Art. 16, Art. 17) 74
5.3.14 Nichtgegenständlicher Antrag zur Hotelfachschule, Haldenstrasse 76
5.4 Weiterer Verfahrensablauf 76

6 Zurückgestellte Anliegen 77
6.1 Urnerhof: Sistierung 77
6.2 Verkehrshaus: Neubearbeitung 77
6.3 Museggmauer: Aufschiebung 77
6.4 Rösslimatt: Verzicht auf Zonenänderung 78
6.5 Abendweg: Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage 79

7 Politische Vorstösse 79

8 Antrag 80

Anhang

Übersicht über die nicht bereinigten Einsprachen

Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Damit sich Luzern als Wohn- und Arbeitsort qualitätsvoll entwickeln kann, gilt es, die richtige Balance zwischen den Interessen von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu finden. Der vorliegenden Teilrevision ist eine sorgfältige Interessenabwägung vorausgegangen. Mit den vorgeschlagenen Anpassungen will der Stadtrat nötige Bereinigungen seit der letzten Gesamtrevision und Anliegen von hohem öffentlichem Interesse umsetzen.

Der Stadtrat beabsichtigt mit der nun vorliegenden Teilrevision, Einzelanliegen mit besonders gewichtigen öffentlichen Interessen wie die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Luzern und die Sicherung von Freiräumen umzusetzen. Diese Schwerpunkte stehen im Einklang mit den strategischen Leitplanken aus dem Raumentwicklungskonzept. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus tragen beispielsweise die Anpassungen an der Kleinmatt-/Bireggstrasse oder bei den Projekten der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) und der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG bei. Diese Projekte unterstützen die Zielerreichung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum», die einen Anteil von mindestens 16 Prozent gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Luzern bis 2037 verlangt. Zwei grossen Arbeitgeberinnen in der Stadt Luzern, der Luzerner Kantonalbank und der CSS Versicherung, wird der Weg für eine Erweiterung ihrer Hauptsitze geebnet und somit der Wirtschaftsstandort Luzern weiter gestärkt. Beim Dreilindenpark und rund ums Vögeligärtli wird vielseitig nutzbarer Freiraum für die Bevölkerung gesichert. Die Anpassungen beim ewl-Areal, bei der Kooperation Industriestrasse und an der Arsenalstrasse zeugen besonders vom schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit den Anpassungen gezeigt werden kann, wie innere Siedlungsverdichtung mit einer hohen städtebaulichen Qualität einhergehen und wir den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft näherkommen. Dank der Teilrevision liegen bereinigte und durchdachte gesetzliche Grundlagen vor, die eine Weiterentwicklung Luzerns als lebenswerte Stadt fördern, und ist ein wichtiger Meilenstein vor der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Luzern und Littau erreicht.

2 Ausgangslage

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern wurde mit B+A 31 vom 22. August 2012: «Bau- und Zonenordnung» vom Grossen Stadtrat am 17. Januar 2013 beschlossen und 2014 vom Regierungsrat, mit Ausnahme der zurückgestellten Inhalte, genehmigt. Die Bau- und Zonenordnung 2013 hat sich grundsätzlich bewährt. Aufgrund von Beschwerdeverfahren (Theaterwerkstatt Tribschenstadt), Gerichtsentscheiden (Ortsbildschutzzone), Volksentscheiden (Initiative zur Rettung der ZHB, Ablehnung Hochhausstandort Seeburg) und neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (Störfallverordnung) ist eine Teilrevision der BZO des Stadtteils Luzern notwendig. In der vorliegenden Teilrevision ebenfalls berücksichtigt wurden Anpassungsbegehren der Bau- und Zonenordnung, die von hohem öffentlichen Interesse sind und nicht bis zu einer nächsten Revision vertagt werden können. Zudem wurden vom Grossen Stadtrat mit dem B+A 31/2012 drei Protokollbemerkungen überwiesen, welche in der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Insgesamt beantragt der Stadtrat 21 Anpassungen.

Die Teilrevision der Einzelanliegen im Stadtteil Luzern erfolgt als separates Projekt. Der Grosse Stadtrat hat mit B+A 26 vom 9. September 2015: «Zusammenführung Bau- und Zonenordnungen Stadtteile Littau und Luzern» die Revision der Planungswerke beschlossen. Im B+A 26/2015 wurde dargelegt, dass parallel zur Phase 1 der Vorarbeiten der Zusammenführung verschiedene Anpassungen an der BZO des Stadtteils Luzern in einer Teilrevision vorzunehmen sind. Die vorliegende Teilrevision wurde bewusst vom Zusammenführungsprozess abgekoppelt. Einerseits sollen damit die Änderungen der vorliegenden Teilrevision rascher zur Anwendung kommen. Andererseits beschränken sich materielle Änderungen, mit Ausnahme von übergeordneten Anliegen, bei der BZO-Zusammenführung Littau und Luzern auf den Stadtteil Littau. Der Kanton erachtet dieses Vorgehen als zielführend und zweckmässig. Die mit diesem Bericht und Antrag vorliegenden Änderungen beziehen sich ausschliesslich auf das ursprüngliche Gemeindegebiet der Stadt Luzern. Die Revision des Stadtteils Littau wird mit der laufenden BZO-Zusammenführung Littau und Luzern erfolgen.

3 Verfahren

3.1 Überblick

2014 genehmigte der Regierungsrat die BZO-Gesamtrevision des Stadtteils Luzern. Die Teilrevision startete kurz darauf im Januar 2015 und wurde mit 18 Anpassungen dem Kanton Mitte 2016 zur Vorprüfung eingereicht (Teil 1). Im Laufe des Jahres 2016 beschloss der Stadtrat, acht weitere Anpassungen in die Teilrevision aufzunehmen. Die Berücksichtigung dieser zusätzlichen Anliegen und geänderte Inhalte der ersten Eingabe erforderten eine erneute Vorprüfung. Die zusätzlichen Anliegen (Teil 2) wurden zusammen mit den Bereinigungen des ersten Teils Mitte 2018 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Nach Erhalt des Vorprüfungsberichts im Dezember 2018 wurden die letzten Bereinigungen vorgenommen und im März 2019 zur Schlussprüfung beim Kanton eingereicht. Vom 17. Juni bis 16. Juli 2019 fand die öffentliche Auflage statt. In der zweiten Jahreshälfte 2019

wurden die Einspracheverhandlungen durchgeführt und auf deren Ergebnissen basierend der vorliegende Bericht und Antrag ausgearbeitet. Nach dem Erlass durch den Grossen Stadtrat und dem Ablauf der Referendumsfrist wird der Stadtrat beim Regierungsrat die Genehmigung der BZO beantragen.

Entwurf Teil 1 (18 Anpassungen)	01/2015 bis 04/2016
1. Vorprüfung Kanton Teil 1	05/2016 bis 04/2017
Entwurf Teil 2 (+ 8 weitere Anpassungen)	05/2016 bis 04/2018
Überarbeitung Teil 1 aufgrund Vorprüfung	05/2017 bis 04/2018
2. Vorprüfung Kanton Teil 1 + Teil 2	05/2018 bis 11/2018
Überarbeitung Teil 1 + Teil 2 aufgrund Vorprüfung	12/2018 bis 02/2019
Schlussprüfung Kanton	03/2019 bis 05/2019
Öffentliche Auflage	17. Juni bis 16. Juli 2019
Einspracheverfahren	07/2019 bis 12/2019
Behandlung B+A im Grossen Stadtrat und Referendumsfrist	06/2020 bis 08/2020
Genehmigung durch Regierungsrat	Ende 2020

3.2 Kantonale Vorprüfung

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2017 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, Teil 1, Stellung genommen und ist dabei zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- «Das gewählte Vorgehen der separaten Teilrevision parallel zu den Vorarbeiten zur Zusammenführung der BZO der Stadtteile Littau und Luzern ist zielführend und zweckmässig.»
- «Die Teilrevision stimmt für folgende Anpassungen unter Beachtung der angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein: Seeburg, Theaterwerkstatt Tribschenstadt, Abendweg, Rösslimatt, Urnerhof, Würzenbachmatte, Kleinmatt-/Bireggstrasse, Regionales Eiszentrum, abl Maihofhalde, abl Himmelrich, EBG Am Rain, Wilhelmshöhe, Brambergstrasse, Zentral- und Hochschulbibliothek mit Lukaskirche und Vögeligärtli, Störfallvorsorge.»
- «Die Teilrevision nachfolgender Gebiete stimmt nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein und ist deshalb nicht genehmigungsfähig und

zur zweiten Vorprüfung einzureichen: Arsenalstrasse, Tribschenstadt CSS, Ortsbildschutzzone.»

Da einige Änderungen aus dem ersten Teil zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen waren, wurde die Gelegenheit genutzt, zeitgleich acht weitere Anliegen, die von hohem öffentlichen Interesse sind, in die Teilrevision aufzunehmen. Es sind dies: Steinhof-Schulhaus, Luzerner Kantonalbank, Verkehrshaus, Museggmauer, ewl-Areal, Kooperation Industriestrasse, Pflegeheim Steinhof, Dreilindenpark. Der Vorprüfungsbericht des BUWD vom 15. November 2018 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- «Die Planung Urnerhof ist zurückzustellen, bis die definitive Linienführung der Spange Nord festgelegt ist, und erneut zur Vorprüfung einzureichen.»
- «Soll auf dem Areal Verkehrshaus eine Hotelnutzung im geplanten Umfang realisiert werden, ist die Erarbeitung einer Sonderbauzone notwendig.»
- «Die Anpassung Dreilindenpark und Ortsbildschutzzone kann nicht positiv vorgeprüft werden und ist nochmals zur Vorprüfung einzureichen.»
- «Die Anpassung Museggmauer wird als nicht zweckmässig beurteilt, und es wird empfohlen, auf die vorgesehene Ergänzung zu verzichten.»
- «Die Anpassung Tribschenstadt CSS ist recht- und zweckmässig, vor der Weiterbearbeitung ist jedoch das Urteil zur angefochtenen Abbruchbewilligung für das Gewerbegebäude abzuwarten.»

Gleichzeitig mussten noch formelle Anpassungen vorgenommen werden. Die bereinigten Unterlagen wurden im März 2019 zur Schlussprüfung eingereicht. Das BUWD hat mit Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2019 Stellung genommen und ist dabei zum Ergebnis gekommen, dass die Teilrevision nach weiteren letzten geringfügigen Anpassungen öffentlich aufgelegt werden kann. Alle aufgelegten Anpassungen sind gemäss § 19 PBG (Planungs- und Baugesetz) durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement positiv auf die Recht- und Zweckmässigkeit überprüft worden.

3.3 Öffentliche Auflage

Als verbindliche Teilrevisionsinhalte wurden die folgenden Dokumente von 17. Juni 2019 bis 16. Juli 2019 öffentlich aufgelegt:

- Änderungen im Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1): Art. 11a, 16, 17, 42a, Aktenauflage, Anhang
- 19 Pläne mit 20 Zonenplanänderungen/Anliegen:

1) Seeburg
2) Würzenbachmatte
3) Dreilindenpark
4) abl Maihofhalde
5) Abendweg
6) Brambergstrasse
7) Wilhelmshöhe
8) Luzerner Kantonalbank
9) Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli

10) Steinhof-Schulhaus
11) Pflegeheim Steinhof
12) Arsenalstrasse
13) Kleinmatt-/Bireggstrasse
14) abl Himmelrich
15) ewl-Areal (auf Zonenplan mit Kooperation Industriestrasse)
16) Kooperation Industriestrasse (auf Zonenplan mit ewl-Areal)
17) Theaterwerkstatt Tribschenstadt
18) Tribschenstadt CSS
19) Regionales Eiszentrum
20) EBG Am Rain

- Waldfeststellungsplan Seeburg (geänderte Waldgrenzen)

Zur Orientierung wurden die folgenden Dokumente öffentlich aufgelegt:

- Broschüre (Faltflyer)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Zonenplanausschnitte nach Änderungen
- Vorprüfungsbericht Kanton Luzern vom 4. April 2017
- Vorprüfungsbericht Kanton Luzern vom 15. November 2018
- Vorprüfungsbericht Kanton Luzern vom 6. Mai 2019
- Rodungsgesuch Hotelanlage Seeburg vom 31. Mai 2016 / 15. April 2019
- Studie Seeburg: Sanierung Jesuitenhof und Neubau «The Line» vom 3. Dezember 2015
- Bericht Störfallsituation Regionales Eiszentrum und Arsenalstrasse vom 30. November 2016
- Bericht Störfallsituation Pilatusstrasse, LUKB vom 15. Mai 2018

3.4 Einspracheverfahren

Es sind 28 Einsprachen eingegangen, wovon 5 Einsprachen im Verlaufe des Einspracheverfahrens zurückgezogen wurden und als erledigt zu erklären sind. Bei 18 Einsprachen wurde im Einspracheverfahren keine, bei 5 nur eine teilweise Einigung erzielt. Dem Grossen Stadtrat wird unterbreitet, die Einsprachen zum Gebiet Dreilinden und Würzenbachmatte teilweise gutzuheissen. Es handelt sich um geringfügige, nicht wesentliche Änderungen, deshalb war keine zweite öffentliche Auflage erforderlich. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, alle anderen noch hängigen Einsprachen abzuweisen.
Eine Übersicht über sämtliche Einsprachen und deren Behandlung findet sich im Kapitel 5.

4 Vorgesehene Änderungen

Insgesamt werden dem Grossen Stadtrat die folgenden 21 Anpassungen beantragt:
1) Seeburg
2) Würzenbachmatte
3) Dreilindenpark
4) abl Maihofhalde
6) Brambergstrasse
7) Wilhelmshöhe
8) Luzerner Kantonalbank
9) Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli
10) Steinhof-Schulhaus
11) Pflegeheim Steinhof
12) Arsenalstrasse
13) Kleinmatt-/Bireggstrasse
14) abl Himmelrich
15) ewl-Areal
16) Kooperation Industriestrasse
17) Theaterwerkstatt Tribschenstadt
18) Tribschenstadt CSS
19) Regionales Eiszentrum
20) EBG Am Rain
21) Ortsbildschutzzonen (Art. 16, Art. 17)
22) Störfallvorsorge (Art. 42a)

Bei der Anpassung 5) Abendweg wird ein Verzicht auf die Umzonung und Aufhebung der Auflage beantragt.

Die Anpassungen 1) bis 20) betreffen den Zonenplan und sind in der nachfolgenden Abbildung verortet. Die Anpassungen 21) und 22) betreffen ausschliesslich das Bau- und Zonenreglement.

Abbildung 1: Übersicht über die Zonenplananpassungen 1) bis 20)

Die 22 vorgesehenen Anpassungen werden nachfolgend erläutert. Eine Broschüre (Faltflyer) gibt einen Kurzüberblick über alle Anliegen.
Alle folgenden Abbildungen dienen der Verständlichkeit, rechtlich bindend sind die aufgelegten Dokumente. Die grafischen Details vor und nach Planänderung stammen aus zwei unterschiedlichen technischen Plattformen, weshalb sie sich, zusätzlich zur effektiven Zonenänderung, leicht unterscheiden können. Die vorgenommenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement sind blau markiert.

Die Tabellen sind folgendermassen zu lesen:

Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gebäudelänge m	Vollgeschosse	Fassadenhöhe m	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen

4.1 Seeburg

Die Stimmberechtigten haben bei der BZO-Revision 2013 die damals vorgesehene Hochhauszone abgelehnt. Mit der Teilrevision wird die heutige «Lücke» im Zonenplan 2013 geschlossen. Der Jesuitenhof ist im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und im Bauinventar als Baugruppe bezeichnet. Die Sanierung und die geplante Wohnnutzung im Schutzobjekt sind anspruchsvoll und sollen mit Zusatznutzungen querfinanziert werden können. Für den Ausbau der Nutzungen beim Hotel Seeburg und damit verbunden für den Erhalt des Jesuitenhofs sind daher neue Festlegungen und alternative Erweiterungen erforderlich. Bisher sind im Bereich des verworfenen Hochhausstandortes die alten Bestimmungen des Bebauungsplans B 136-2 in Kraft. Die neuen Bestimmungen für das gesamte Areal der Seeburg stützen sich auf ein überarbeitetes Bebauungskonzept, welches durch die neue Eigentümerin zusammen mit kantonalen, städtischen und eidgenössischen Stellen erarbeitet wurde, u. a. mit der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD), der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie (DA), der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) sowie der städtischen Stadtbaukommission (SBK). Die neuen Bestimmungen sind in der nachfolgenden Tabelle und im Zonenplanausschnitt ersichtlich.

Die Tourismuszone bestand bereits in der BZO 2013 für das Gebiet mit Ordnungsnummer 503 östlich der Kantonsstrasse und das Gebiet mit Ordnungsnummer 504 westlich der Kantonsstrasse. Der Bereich der «Hotelzone» gemäss Bebauungsplan B 136-2 wird nun ebenfalls der Tourismuszone zugeteilt. Die Gebiete wurden neu wie folgt zusammengelegt:
Im Gebiet Nr. 502 östlich der Kantonsstrasse ist entlang der Waldgrenze ein Bereich für Neubauten ausgeschieden. Durch Baulinien wird ein gewisser Abstand zu den bestehenden geschützten Bauten sichergestellt. Um den Abstand möglichst gross zu halten, wird die Waldgrenze begradigt, was von den zuständigen Stellen gutgeheissen wurde. Mit einer Rodungsfläche von 197 m^2 und Waldzuwachsflächen von 27 m^2 beträgt die Rodungsfläche 170 m^2. Kompensationsflächen mit Aufforstung im Umfang von rund 193 m^2 sind im nördlichen und südlichen Bereich der Parzelle vorgesehen. Die Begradigung der Waldgrenze erfolgt mit der vorliegenden Revision, die Rodungsbewilligung wird jedoch erst mit rechtskräftiger Baubewilligung erteilt.
Um die Erhaltung des Jesuitenhofs finanzieren zu können, ist eine Querfinanzierung aus Zusatznutzungen nötig. Dieser zusätzliche Wohnanteil wird jedoch nur unter der Voraussetzung der Sanierung des Jesuitenhofs und des Neu- und Ausbaus der Hotelnutzung bewilligt. Die zukünftige touristische Nutzung muss auch weiterhin im Minimum 6'000 m^2 Geschossfläche oberirdisch aufweisen, was rund 80 Prozent der heute bestehenden Nutzfläche entspricht (in Anlehnung an Art. 10 Abs. 3 BZR).

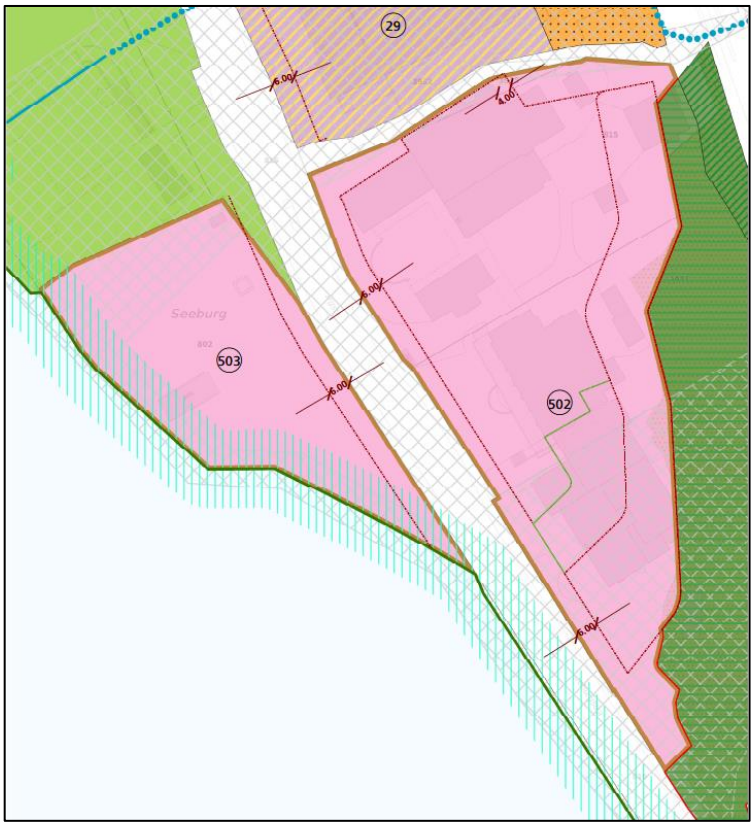
Für das Gebiet westlich der Kantonsstrasse (seeseitig) bleiben die Bestimmungen bis auf die zusätzliche Gestaltungsplanpflicht unverändert. Das heisst, dass neue Bauten lediglich mit Zweck «Restaurant» möglich sind. Der Gestaltungsplan ist gemeinsam mit dem Gebiet östlich der Kantonsstrasse zu realisieren.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern (vgl. BZR Stadt Luzern, Anhang)

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
502	TO	B					ge-schlos-sen	Gestaltungsplanpflicht mit Nr. 503; Baubereich für Neubau entlang Waldgrenze mit touristischer Nut-zung und Wohnen; Baubewilligung für Wohnnutzung wird erteilt, wenn damit die Sanierung und Erhaltung des Jesuitenhofs sichergestellt ist; Art. 10 Abs. 4 gilt nicht; mind. 6'000 m^2 GFoi touristische Nutzung. ~~Art. 43 Abs. 3~~
Nr.	**Zonenart**	**B / A**	**ÜZ**	**GL**	**VG**	**FH**	**g / o**	**Weitere Bestimmungen**
503 ~~504~~	TO	B					ge-schlos-sen	Gestaltungsplanpflicht mit Nr. 502, Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3 ff. unzu-lässig

Neue Fussnote: GFoi: Geschossfläche oberirdisch wird nach SIA 416 berechnet, ohne Untergeschosse und Unterniveaubauten.

Zonenplan nach Änderung



4.2 Würzenbachmatte

Die Reformierte Kirchgemeinde Stadt Luzern hat die mittel- und langfristige Nutzung ihrer Gebäude und Liegenschaften überprüft. Die Liegenschaft Würzenbachmatte Grundstück 3190, GB Luzern, rechtes Ufer, befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke und wird in der heutigen Funktion als Andachtsraum kaum mehr genutzt. Auf dem Areal soll künftig preisgünstiger Wohnraum entstehen.

Die Zone für öffentliche Zwecke wird in eine Wohnzone mit Überbauungsziffer (ÜZ) 0.25, fünf Vollgeschossen und einer offenen Bauweise umgezont. Es ist preisgünstiger Wohnraum (10 Prozent günstiger als quartierübliche Mieten) zu realisieren, und es gilt der erhöhte Gebäudestandard (Art. 43 Abs. 3). Die ÜZ entspricht jener der nördlichen Wohnzone Nr. 155.
Die Parzelle liegt in einem im Raumentwicklungskonzept 2018 definierten Quartierzentrum. Es handelt sich um einen funktionalen Knotenpunkt, an welchem Mobilitätsangebote, Nahversorgungseinrichtungen und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zusammenkommen. Deshalb ist es wichtig, dass die betroffene Liegenschaft über eine dem Quartier dienliche Erdgeschossnutzung verfügt. Die reformierte Kirche betreibt und ermöglicht verschiedene Nutzungen und Angebote, die die Quartiere und das gesellschaftliche Leben unterstützen. Auf eine entsprechende verbindliche Auflage im BZR wird daher verzichtet, da diese erst nach Start der Teilrevision zum Thema wurde. Im Rahmen der Entwicklung des Bauprojekts soll im Gespräch mit der Eigentümerschaft jedoch geprüft werden, wie diesem Aspekt Rechnung getragen werden kann.

In der öffentlichen Auflage war die Vorgabe zur Realisierung gemeinnütziger Wohnungen vorgesehen (Art. 5 Abs. 3), wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
192	WO		0.25		5		offen	Art. 5 Abs. 3, Art. 43 Abs. 3

Die Vorgabe des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde von Seiten der Stadt gemacht, weil es sich bei der Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone um eine Aufzonung mit grosser Wertsteigerung handelt. Die Umzonung von einer Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone führt auch mit der Vorschrift des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem höheren Wert des Grundstücks. Von diesem könnte durch einen Verkauf oder durch die Abgabe im Baurecht profitiert werden. Die rechtlichen Grundlagen betreffend Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus finden sich im kantonalen Planungs- und Baugesetz. § 36 Abs. 2 Ziff. 19 PBG sieht vor, dass Gemeinden Vorschriften über preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau erlassen können. Die vorgesehene Massnahme ist Teil der städtischen Wohnraumpolitik, die gemäss 2012 angenommener Volksinitiative «Für zahlbaren Wohnraum» vorsieht, den gemeinnützigen Wohnungsbestand bis 2037 auf mindestens 16 Prozent anzuheben. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist zudem im kantonalen Richtplan 2009 (Koordinationsaufgabe S5-2) und in der Bundesverfassung (Art. 41 Abs. 1 lit. e und Art. 108) verankert.

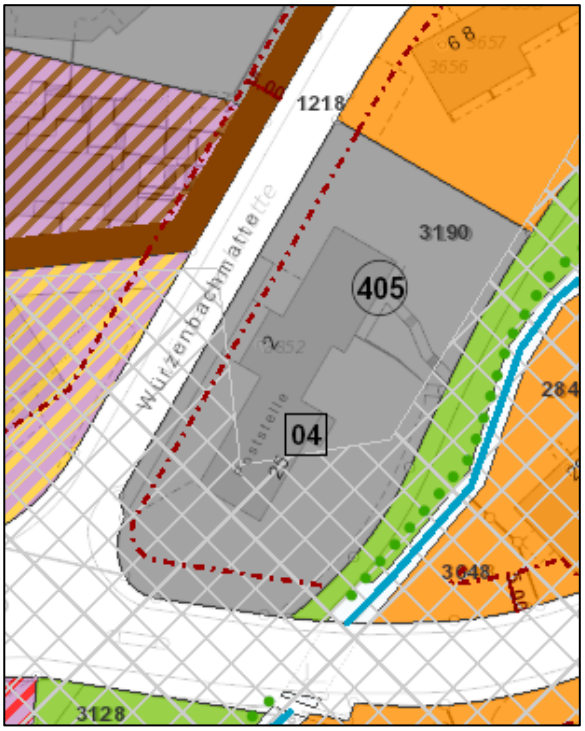
Die Reformierte Kirchgemeinde Stadt Luzern hat im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache gegen die Vorgabe des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 5 Abs. 3) erhoben. Sie möchte preisgünstige Wohnungen realisieren, diese jedoch selber bauen können. Organisationen gelten als gemeinnützige Wohnbauträger, wenn sie den Kriterien der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) entsprechen. Die Reformierte Kirche entspricht diesen Kriterien nicht, weshalb sie das Grundstück im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger hätte abgeben oder verkaufen müssen. Es ist ihr jedoch wichtig, die Wohnungen selbst realisieren zu können. In der Einspracheverhandlung wurde daher die Einigung gefunden, dass die Reformierte Kirche preisgünstige Wohnungen realisieren wird, ohne dass diese als gemeinnützig gelten. Preisgünstig wird im BZR definiert als 10 Prozent günstiger als der quartierübliche Mietzins. Damit wird das Ziel, in der Stadt Luzern preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, in ähnlicher Weise erreicht wie durch den gemeinnützigen Wohnungsbau. Auch an diesen preisgünstigen Wohnungen besteht ein öffentliches Interesse.

Der Zonenplan ändert sich gegenüber der öffentlichen Auflage nicht. Der Einsprecherin wurde das rechtliche Gehör gewährt. Aufgrund der unwesentlichen Änderungen erfolgte jedoch keine zweite öffentliche Auflage. Im Kapitel 5 Einsprachebehandlung wird dem Grossen Stadtrat der Antrag zur teilweisen Gutheissung der Einsprache gestellt.

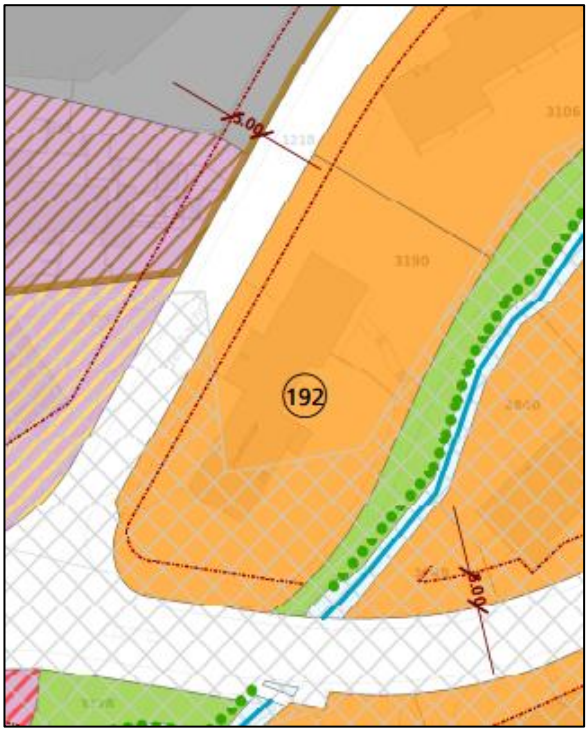
Aktenauflage gemäss Antrag an den Grossen Stadtrat infolge Teilgutheissung, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
192	WO		0.25		5		offen	Quartierüblicher Mietzins, Art. 269a lit. a OR minus 10 %, Art. 43 Abs. 3

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.3 Dreilindenpark

Der Aussichtspunkt Dreilinden gehört neben den Gebieten Bramberg, Gütsch, Rodtegg, Dietschiberg, Gerlisberg und Seeburg/Salzfass zu den im Raumentwicklungskonzept bezeichneten «grünen Kuppen». Der Dreilindenpark, umgangssprachlich auch «Konsipark» genannt, ist mit einer Fläche von 35'000 m^2 der grösste öffentliche Park in der Stadt Luzern und ein Ort von hohem öffentlichem Interesse. Der grosszügig angelegte Park wird von der Bevölkerung rege genutzt. Die Anlage umfasst ein Parkgelände, die schlossähnliche Villa (Hauptgebäude), ein Ökonomiegebäude, ein Pförtnerhaus, eine künstliche Torruine, verschiedene Marmorskulpturen und eine Grotte. Die südliche Wiese ist als unbebaute Grünzone ein wichtiges Element für die Ortsbildgliederung (ISOS). Voraussichtlich im Sommer/Herbst 2020 wird die Hochschule Luzern – Musik aus der Liegenschaft ausziehen und den Neubau auf dem Südpolareal belegen.
Für die Räumlichkeiten in den drei bestehenden Gebäuden soll eine Nachnutzung ermöglicht werden. Zonenrechtlich befindet sich das Hauptgebäude in der Grünzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone B. Das Ökonomiegebäude und das Pförtnerhaus befinden sich in der Zone für öffentliche Zwecke mit überlagerter Ortsbildschutzzone B. Für die heutige Nutzung gilt die Bestandsgarantie nach § 178 Abs. 2 PBG. Eine neue Nutzung wäre ohne Umzonung im Hauptgebäude (Grünzone) nicht, im Ökonomiegebäude und Pförtnerhaus (Zone für öffentliche Zwecke) nur sehr eingeschränkt möglich. Eine gute Nutzung dient dazu, dass die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand erhalten werden kann und der Ort auch in Zukunft für die Bevölkerung zugänglich und lebendig bleibt. Die zukünftige Nutzung der Gebäude darf die öffentliche Nutzung des Parks nicht beeinträchtigen. Die Gebäude sollen zu einem Teil öffentlich genutzt werden und die Neuvermietung mit einer Aufwertung der Grünanlage für die Öffentlichkeit einhergehen. Die Neunutzung der Gebäude wurde öffentlich ausgeschrieben. An der Ausschreibung konnten sich alle Interessierten beteiligen. Im Dezember 2018 teilte der Stadtrat mit, für welches Konzept er sich entschieden hat.

Die Zonenbestimmungen sind in Art. 11a Dreilindenparkzone geregelt:

Art. 11a *Dreilindenparkzone (DR) (Ordnungsnummer 511)*

[1] Die Dreilindenparkzone bezweckt den Erhalt des Ensembles und des öffentlichen Parks. Sie regelt die Nutzung der historischen Bauten. Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig.

[2] In den drei bestehenden Gebäuden sind Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants, Bildung, Kultur, Ausstellungen und Kunstdepot zulässig, mit Ausnahme Restaurant im Pförtnerhaus. Voraussetzung für diese Nutzungen ist, dass sie das denkmalgeschützte Ensemble und die Schutzziele des ISOS nicht beeinträchtigen.

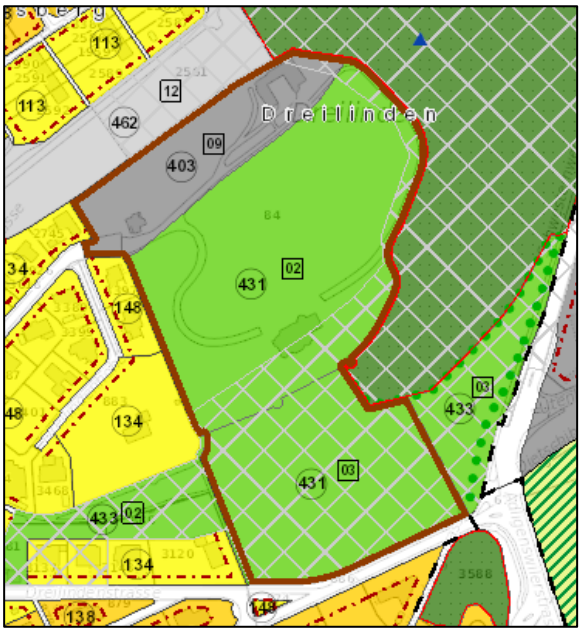
[3] In der Gesamtanlage dürfen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

Gegen Artikel 11a und den Zonenplan sind Einsprachen eingegangen. Bei drei Einsprachen konnte eine gütliche Einigung erzielt werden, welche zur Änderung des Artikels und des Zonenplans gegenüber der öffentlichen Auflage führte. Es erfolgte ebenfalls keine zweite Auflage, die Änderung wird dem Grossen Stadtrat im Kapitel 5 Einsprachebehandlung näher erläutert und beantragt.

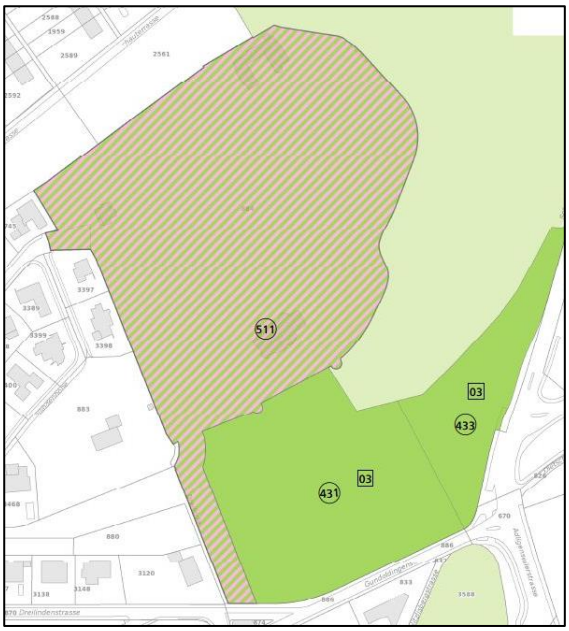
Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
511	DR	B					offen	siehe Art. 11a

Rechtskräftiger Zonenplan



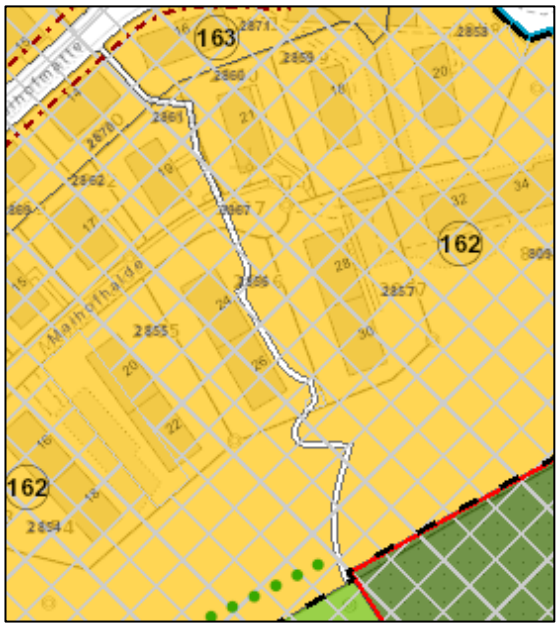
Zonenplanänderung gemäss Teilgutheissung (nicht gemäss öffentlicher Auflage)



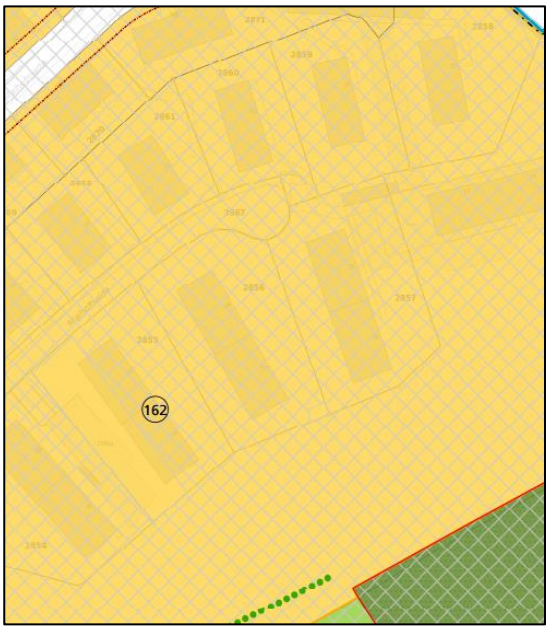
4.4 abl Maihofhalde

Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) beantragte für die Sanierung der Wohnsiedlung Maihofhalde in der BZO-Gesamtrevision 2013, für eine flexiblere Anordnung von allfälligen Ersatzbauten die Baulinien zu entfernen und die Strasse der Bauzone zuzuordnen. Der Antrag wurde in der BZO-Gesamtrevision 2013 gutgeheissen. Das ausgewählte Siegerprojekt des Wettbewerbs von 2014 zeigt, dass anstelle der bisherigen Erschliessungsstrasse ein grosszügiger Siedlungsraum entstehen kann. Die vorgesehene Bebauung geht mit einer Verlegung des Fusswegs einher, was eine Umzonung des ehemaligen Fusswegs notwendig macht. Der heutige Fussweg von der Maihofhalde Richtung Wesemlin/Hünenbergring wird verlegt. Der neue Verlauf des Fusswegs wird im Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren gesichert. Da der heutige Fussweg als «Übriges Gebiet» klassifiziert ist, was einer Nichtbauzone entspricht, kann dieser zonenrechtlich nicht bebaut werden. Um die Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umzonung vom «Übrigen Gebiet» in die «Wohnzone» notwendig.

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.5 Abendweg – Antrag Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage

Das nicht für Schulzwecke genutzte Wohnhaus beim Schulareal Felsberg (Grundstück 910, GB Luzern, rechtes Ufer) wurde mit der BZO-Gesamtrevision 2013 in der Zone für öffentliche Zwecke belassen, da noch unklar war, ob es als Reserveschulraum benötigt wird. Der Grosse Stadtrat hat mit der Beratung der Gesamtrevision 2013 eine Protokollbemerkung zum Wohnhaus Abendweg 17 verabschiedet (vgl. B+A 31/2012 «BZO Gesamtrevision Luzern»), wonach der Stadtrat die Zuweisung des Grundstücks in eine Wohnzone anlässlich einer nächsten Teilrevision der BZO prüfen soll. Laut Grossem Stadtrat soll dort zukünftig ein Wohnhaus gebaut werden, das mehr Wohnungen enthält, als dies heute der Fall ist. Das Grundstück wurde daher in der vorliegenden Teilrevision entsprechend der Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates der Wohnzone zugewiesen, da gemäss Abklärungen kein zusätzlicher Schulraumbedarf für das kürzlich sanierte und erweiterte Schulhaus Felsberg bestand. Mit B+A 21 vom 3. Juli 2019: «Städtische Wohnraumpolitik III» beschloss der Grosse Stadtrat in der Folge auch, das Grundstück für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzusehen, weshalb dies ebenfalls in den Zonenbestimmungen aufgenommen wurde. In dieser Form wurde die Parzelle in der öffentlichen Auflage berücksichtigt.

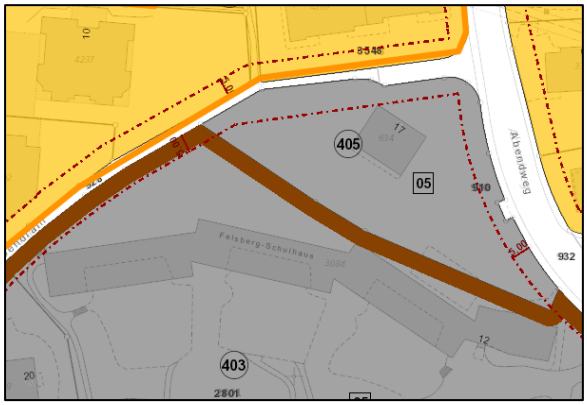
Im Jahr 2018 wurde das Projekt «Gesamtstädtische Schulraumentwicklungsstudie» gestartet. Basierend auf unterschiedlichen Datenquellen wird dabei die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Luzern für die nächsten 15 Jahre prognostiziert. Daraus wird der Bedarf an Schulraum und Schulinfrastruktur abgeschätzt sowie ein Massnahmenplan erarbeitet. Das für das gesamte Stadtgebiet konsolidierte Ergebnis wird dem Grossen Stadtrat im Frühjahr 2021 vorgelegt. Die Erarbeitung dieser Studie erfolgt gebietsweise nach Dringlichkeit. Seit Anfang 2020 liegen die ersten Ergebnisse der Prognoserechnungen für das Gebiet Wesemlin-Dreilinden-Utenberg-Unterlöchli vor. Dabei zeigt sich, dass aufgrund des Generationenwechsels der grösste Zuwachs im Einzugsgebiet des Primarschulhauses Felsberg stattfinden wird. Gemäss dem Motto «Kurze Wege für kurze Beine» soll zusätzlicher Raumbedarf für Kindergärten und Primarschule möglichst nah am entsprechenden Bedarf realisiert werden und nicht, wie ursprünglich geplant, an den äusseren Standorten Utenberg oder Unterlöchli.

Entgegen den früheren Abklärungen ist damit die städtische Parzelle beim Schulhaus Felsberg für diese Schulraumerweiterung frei zu halten. Der Stadtrat zieht das nun aktuell erwiesene öffentliche Interesse des Schulraumangebots in diesem Fall dem Anliegen nach gemeinnützigen Wohnungen vor. Eine Umzonung und Abgabe im Baurecht kann daher zurzeit nicht weiterverfolgt werden. Dem Grossen Stadtrat wird ein Verzicht der ursprünglich geplanten und bereits öffentlich aufgelegenen Umzonung beantragt.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern – Antrag, auf Wohnzone Nr. 107 zu verzichten

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
107	WO	B					offen	Art. 5 Abs. 3, Art. 43 Abs.3

Rechtskräftiger Zonenplan – Antrag alte Zone ÖZ beizubehalten



Zonenplan nach Änderung – Antrag Auflage WO aufzuheben

4.6 Brambergstrasse

Im Jahr 2011 schloss die Stadt Luzern mit der Eigentümerschaft des Grundstücks 4042, GB Luzern, linkes Ufer, der Geissmatthöhe AG, eine Vereinbarung ab und legte eine Abgrenzung zwischen Grünzone und Wohnzone für den Quartier- und Spielplatz fest. In der Gesamtrevision 2013 wurde die Baulinie zwischen Wohnzone und Grünzone nicht genügend präzise auf die geplante Bebauung abgestimmt. Die Baulinie gegenüber der Grünzone wird aufgehoben, da sie die Form der neuen Bebauung in nicht beabsichtigtem Masse einschränkt. Der Abstand der Bebauung zum Quartier- und Spielplatz ist durch die Grünzone sichergestellt und die Baulinie nicht notwendig.

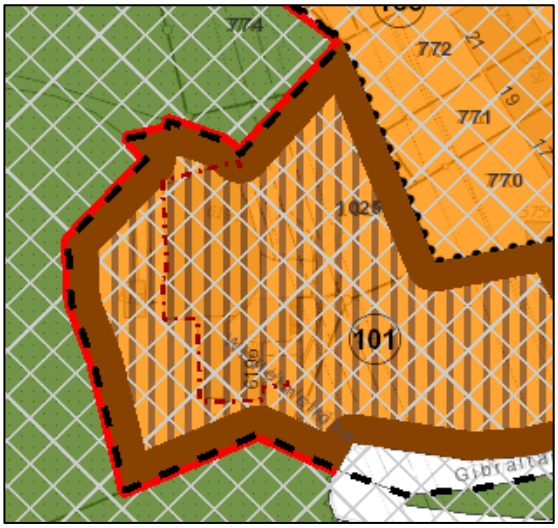
Rechtskräftiger Zonenplan

Zonenplan nach Änderung

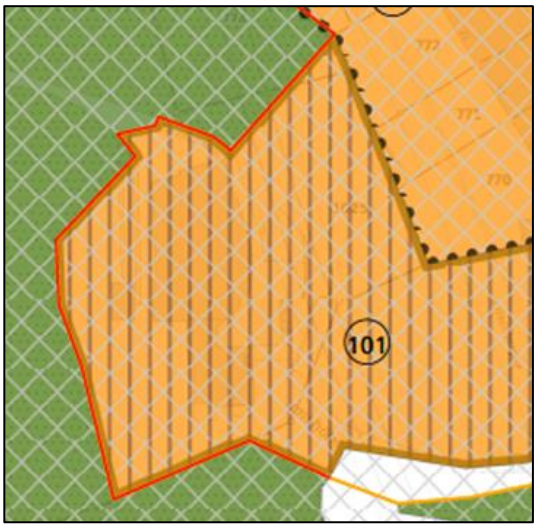
4.7 Wilhelmshöhe

Der Hang oberhalb des Schlösslis Schönegg hat sich bezüglich Sicherheit gegenüber Naturgefahren zunehmend verschlechtert. Die heutige Baulinie verhindert die Ergreifung optimaler Massnahmen zur Sicherung des Hangs und zur Gewährleistung des Gebäude- und Personenschutzes. Aus diesem Grund wird die Baulinie aufgehoben. Indem das Schlössli Schönegg mit technisch optimierten Anbauten und Erweiterungen ergänzt werden kann, verbessert sich der Gefahrenschutz, und das ansässige Unternehmen kann das Denkmalobjekt weiterhin nutzen und unterhalten. Die Erweiterungsabsichten sowie die rechtlichen und technischen Anforderungen wurden mit den kantonalen Stellen abgesprochen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.8 Luzerner Kantonalbank

Gegenwärtig beschäftigt die Luzerner Kantonalbank (LUKB) rund 800 Personen in der Stadt Luzern, was zwei Drittel ihrer Mitarbeitenden ausmacht. Die Arbeitsplätze in der Stadt Luzern befinden sich am Hauptsitz an der Pilatusstrasse und an weiteren Standorten. Der Hauptsitz an der Pilatusstrasse soll in den nächsten Jahren einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Um eine Konzentration der Arbeitsplätze am Hauptsitz zu ermöglichen, hat die LUKB Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Die Erweiterung in der gewünschten Grössenordnung erfordert eine Umzonung. Diesbezüglich wurde die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», vom Grossen Stadtrat überwiesen. Diese fordert den Stadtrat auf, rasch ein unmissverständliches Bekenntnis zum jetzigen Standort der Luzerner Kantonalbank und zur geplanten Aufstockung des Hauptsitzes an der Pilatusstrasse abzugeben und unverzüglich die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die geplante Aufstockung planungsrechtlich ermöglicht wird. Die Anpassung des Bau- und Zonenreglements für die Luzerner Kantonalbank wird mit vorliegendem Bericht und Antrag vorgelegt. Die Motion wird damit umgesetzt und wird dem Grossen Stadtrat zur Abschreibung beantragt (vgl. Kapitel 7).

Das heute gesetzlich zulässige Mass gemäss Bau- und Zonenreglement beträgt für Schrägdächer 21 m Fassadenhöhe und 27 m Firsthöhe. Die LUKB benötigt für die Konzentration der Arbeitsplätze eine zusätzliche Nutzfläche von rund 6'000 m^2 und eine gedeckte Nutzfläche für technische Anlagen. Das ganze Gebiet der Neustadt ist im Zonenplan der Ortsbildschutzzone B zugeteilt, womit erhöhte Anforderungen an alle Projekte gestellt werden. Die Stadtbaukommission (SBK) hat mit zwei Sitzungen die Erarbeitung der Machbarkeitsvarianten begleitet und unterstützt die Erkenntnisse der Volumenstudien und den Antrag zur Zonenänderung. Die Studie zeigt, dass ein baulich höherer Akzent städtebaulich nicht angemessen erscheint und statisch aufwendig zu lösen wäre. Die gewählte Erweiterung soll sich daher in den Kontext integrieren, indem die quartierüblichen Höhen der nordseitigen Pilatusstrasse respektiert werden. Die bestehende Fassadenhöhe der Kantonalbank ist mit bisher rund 19 m grössenteils tiefer als diejenige der nördlichen Seite der Pilatusstrasse. Die Eingliederung in den Stadtkörper wird gemäss der Stadtbaukommission mit den gewählten Festlegungen sichergestellt, wobei die Projektentwicklung mit einem Konkurrenzverfahren zu erarbeiten ist.

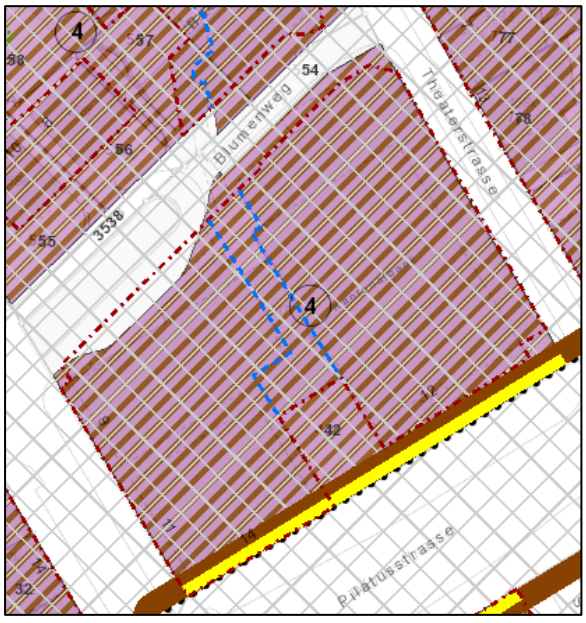
Die zulässige Fassadenhöhe soll auf 26 m, die Anzahl der zulässigen Geschosse von 5 auf 7 Vollgeschosse erhöht werden. Ein qualitätsvolles Erscheinungsbild, insbesondere durch die Wahrnehmung vom Strassenraum her, soll mit einer Gliederung der zusätzlichen zwei Geschosse und einer architektonischen Ausformulierung des Übergangs zwischen dem 5. und 6. Vollgeschoss sichergestellt werden. Für die Nutzungen in den zusätzlichen Geschossen sind teils auch Aussenräume und dergleichen notwendig, weshalb eine vollflächige Nutzung der Geschosse nicht vorgesehen ist. Über dem 7. Vollgeschoss sind Dachaufbauten für Technik von einer maximalen Höhe von 3 m zugelassen, diese müssen 6 m zurückversetzt sein. Die Eingliederung in die Dachlandschaft wird durch die Limitierung und Zurückversetzung der Dachaufbauten sichergestellt. Der Versatz kann auch als Schrägdach gestaltet werden. Die Technikanlagen sollen wie bisher in geschlossene Technikräume integriert werden.

Gemäss der Konsultationskarte «Technische Gefahren» des Kantons Luzerns ist die Pilatusstrasse störfallrelevant. Im Rahmen der Anpassung der BZO ist somit aufzuzeigen, wie sich das Störfallrisiko bezüglich des Transports gefährlicher Güter auf der Pilatusstrasse mit der Aufstockung und dem damit verbundenen erhöhten Personenaufkommen verändert. Der Bericht zur Störfallsituation Pilatusstrasse zeigt, dass die Aufstockung keinen massgeblichen Einfluss auf das Störfallrisiko der Pilatusstrasse hat und diesbezüglich keine Massnahmen zu treffen sind.

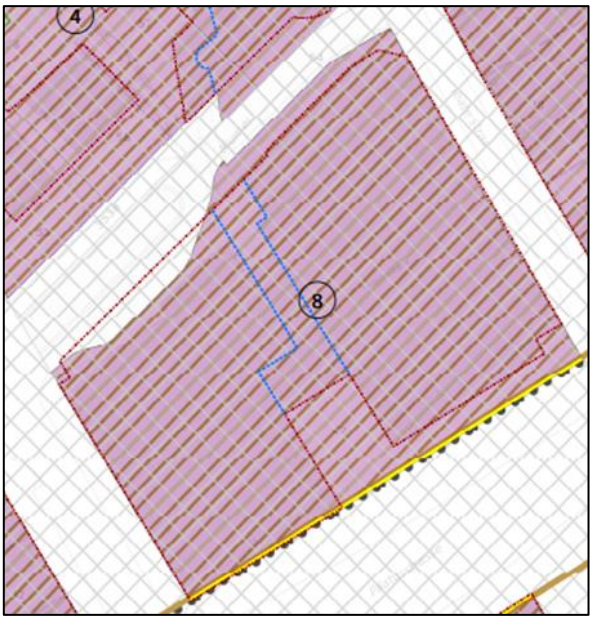
Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
8	WA	B			7	26	geschlossen	Konkurrenzverfahren für Aufstockung; Art. 26 Abs. 2 gilt nicht, über dem 7. VG sind Dachaufbauten für Technik zugelassen, max. 3 m Höhe und mind. 6 m zurückversetzt. Der Versatz kann als Schrägdach gestaltet werden

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.9 Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung 2013 war die städtische «Initiative zur Rettung der ZHB Luzern» noch nicht entschieden. Ziel der Initiative war es, zu verhindern, dass die Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) abgerissen und wie vom Kantonsrat geplant durch einen Neubau mit Bibliothek und Kantonsgericht ersetzt wird. Der Regierungsrat stellte daher den Bereich der ZHB von der Genehmigung zurück. Die Initiative wurde von der Stadtbevölkerung im September 2014 angenommen. Mit der Annahme der Abstimmung wurde festgelegt, dass auf kommunaler Ebene der Schutz dieses Ensembles mit einer Zonenplanänderung sichergestellt werden soll. Die Sanierung wurde 2019 abgeschlossen.

Die ZHB ist aus denkmalpflegerischer Sicht und im Zusammenhang mit dem Sempachergarten, dem sogenannten Vögeligärtli, und der Lukaskirche ein wertvolles und aussergewöhnliches städtebauliches Ensemble. Das gesamte Ensemble bleibt, wie von der Initiative gefordert, als öffentliche Nutzung und als grösserer, grüner Freiraum im Hirschmattquartier erhalten. Es wird von der Ortsbildschutzzone B in die Ortsbildschutzzone A umgezont. Die Lukaskirche und die ZHB werden zudem neu der offenen Bauweise zugewiesen. Dieser Bereich im Hirschmattquartier weist anstelle einer Blockrandbebauung kleinere, zurückversetzte öffentliche Einzelgebäude innerhalb der Grünfläche auf, welche mit einer Ausnahme nicht auf die Strassenfluchten gestellt wurden.

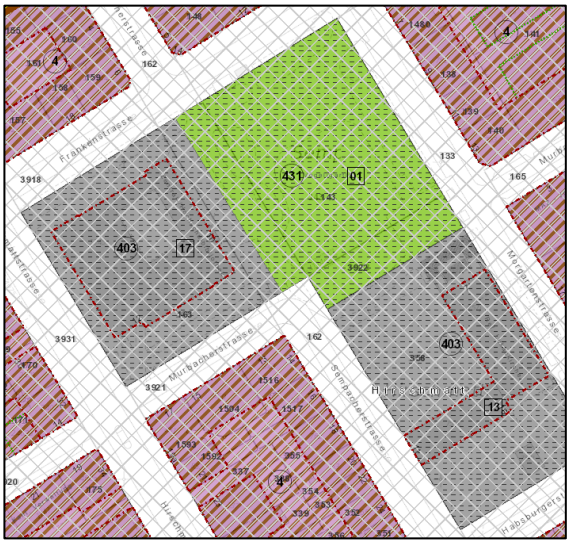
Die Reformierte Kirchgemeinde der Stadt Luzern plant eine Sanierung mit geringen Erweiterungen der seit 2013 geschützten Lukaskirche (z. B. für einen Kindergarten). Die Sanierung konnte grösstenteils abgeschlossen werden. Weitere bauliche Anpassungen, wie z. B. für den Kindergarten, sind aufgrund der Teilrevision noch zurückgestellt. Neben den baulichen Anpassungen sollen auch die Grün- und Aussenanlagen für die Bevölkerung aufgewertet werden. Um die baulichen Erweiterungen möglich zu machen, werden Sonderbaulinien ausgeschieden. Die zulässige Nutzung war bisher laut BZR auf die Nutzung als Kirche und Kloster beschränkt. Um eine zusätzliche zukünftige Nutzungen für Schulzwecke und als Grünanlage zu ermöglichen, wird die Zweckbestimmung für Gebiet Nr. 13 im Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements mit folgenden Zwecken erweitert (Standardkategorien):

- Schulen
- Alterswohn- und Pflegeheim, Sozialbauten
- Grünanlagen

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
408	ÖZ	A					offen	
435	GR	A					offen	

Rechtskräftiger Zonenplan



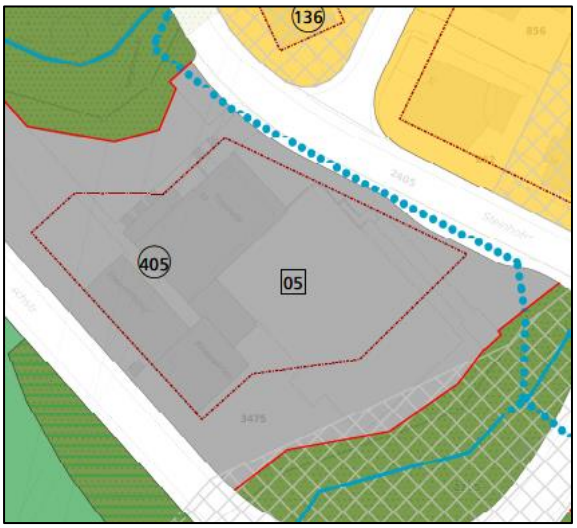
Zonenplan nach Änderung

4.10 Steinhof-Schulhaus

Die Schule Steinhof besteht aus zwei sanierungsbedürftigen Schulanlagen auf zwei getrennten Arealen. Mit diesen Voraussetzungen und aufgrund der Tatsache, dass im Quartier Obergütsch die Schülerzahlen leicht ansteigen werden, wurde das künftige Schulangebot entsprechend neu konzipiert. Die Primarklassen werden in Zukunft im Schulhaus Säli zusammengefasst, da dort das Raumangebot vorhanden ist und die Konzentration der Infrastruktur auf einen einzigen Ort wirtschaftlicher ist. Die neuere Schulanlage Steinhof II (Grundstück 3475, GB Luzern, linkes Ufer) soll künftig als Basisstufe mit einem Mehrzweckraum und der bestehenden Turnhalle mit Sportplatz weitergeführt werden. Damit eine entsprechende bauliche Erweiterung des Schulhauses Steinhof II möglich wird, ist eine Anpassung der Baulinien gegenüber den Waldgrenzen notwendig. Eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Schulanlage zeigt, dass der Sportplatz möglichst unbebaut bleiben und der Bereich entlang der Obergütschstrasse besser genutzt werden soll. Dazu sind die Baulinien so weit wie möglich zu den Waldgrenzen zu verschieben. Zur nordwestlichen Waldfläche wird ein Abstand von 10 m vorgesehen. Die Baulinien zur südöstlichen Waldfläche werden nur geringfügig angepasst. Aus Sicht der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) gibt es keine waldrechtlichen Bedenken, da die Waldflächen auf der schulhausabgewandten Seite zu den beiden Gewässerläufen steil abfallen.

Rechtskräftiger Zonenplan

Zonenplan nach Änderung



4.11 Pflegeheim Steinhof

Die Barmherzigen Brüder von Maria-Hilf kamen 1898 nach Luzern und arbeiteten in der ambulanten Krankenpflege, was für die Bevölkerung wohl eine der ersten «Spitex-Dienstleistungen» darstellte. 1924 erwarb die Bruderschaft von der Familie Sonnenberg das Schlössli Steinhof, um pflegebedürftige Menschen zu sich zu holen (Grundstück 1749, GB Luzern, linkes Ufer).
Das Pflegeheim Steinhof leistet einen wichtigen Beitrag zur stationären Pflegeversorgung in der Stadt Luzern. Mit Beschluss vom 23. August 2016 hat der Regierungsrat des Kantons Luzern der Erhöhung der Anzahl Pflegebetten zugestimmt und am 15. Oktober 2019 mit einer Verlängerung der Bewilligung erneut bestätigt. Um die Erweiterung realisieren zu können, sind Anpassungen der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

Die ehemalige Schlossanlage wurde laufend saniert und erweitert. Das Schloss bildet auch heute noch den Kern der Anlage. Das Areal ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS), die historischen Gebäude sind im kantonalen Denkmalverzeichnis (KDV) enthalten. Erweiterungsvarianten auf den eigenen Parzellen mussten infolge der Beeinträchtigung der Gesamtanlage verworfen werden. Ein Baukörper vor dem Schloss im Bereich der halbrunden Gartenanlage bedeutet einen zu grossen Eingriff ins geschützte Ensemble und ist zudem nicht direkt erschliessbar. Deshalb wurden zwei Grundstücke südöstlich des bestehenden Pflegeheims erworben (Grundstücke 2955 und 3115, GB Luzern, linkes Ufer) und ein Projekt entwickelt. Die Projekterarbeitung wurde von der Stadt, der Stadtbaukommission (SBK) und der kantonalen Denkmalpflege begleitet. Das geplante neue Gebäude auf dem Grundstück 2955, GB Luzern, linkes Ufer, weist eine einfache und klare Struktur auf. Durch die Holzkonstruktion und Holzfassade fügt es sich mit zwei Vollgeschossen zurückhaltend in das Ensemble und den Gartenraum ein. Mit dem Projekt können die heute oberirdischen Parkplätze in eine unterirdische Einstellhalle verlegt werden, was eine Aufwertung des Gartens ermöglicht. Der Ergänzungsbau wird vom Schlossensemble abgesetzt. Die Stadtbaukommission kommt zum Schluss, dass aufgrund des vorliegenden Projekts die hohen Qualitätsanforderungen für einen Neubau in diesem Umfeld erfüllt sind. Sie betont, dass unter Berücksichtigung der Erhaltung des Schlossensembles der Erweiterungsbau an der geplanten, südöstlichen Seite erfolgen soll. Die SBK kritisiert einzig die Zufahrt in die unterirdische Parkierung. Die Dimension der Zufahrt soll wenn möglich reduziert werden. Die geplante Zufahrt zur Einstellhalle im Neubau erfolgt über die Parzelle 3115, die ebenfalls der Bruderschaft Maria-Hilf gehört. Im Baubewilligungsverfahren wird die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt geprüft.

Das Grundstück 2955, GB Luzern, linkes Ufer, auf dem der Erweiterungsbau zu liegen kommt, wird mit denselben Zonenbestimmungen versehen wie das Grundstück 1749, GB Luzern, linkes Ufer, des bestehenden Pflegeheims. Die Wohnzone wird in die Zone für öffentliche Zwecke mit geschlossener Bauweise umgezont. Die Ortsbildschutzzone B bleibt bestehen. Die Baulinie wird so geändert, dass diese anstelle der Parzellengrenze dem Strassenverlauf folgt. Diese Anpassungen erleichtern die Anordnung des Erweiterungsbaus.

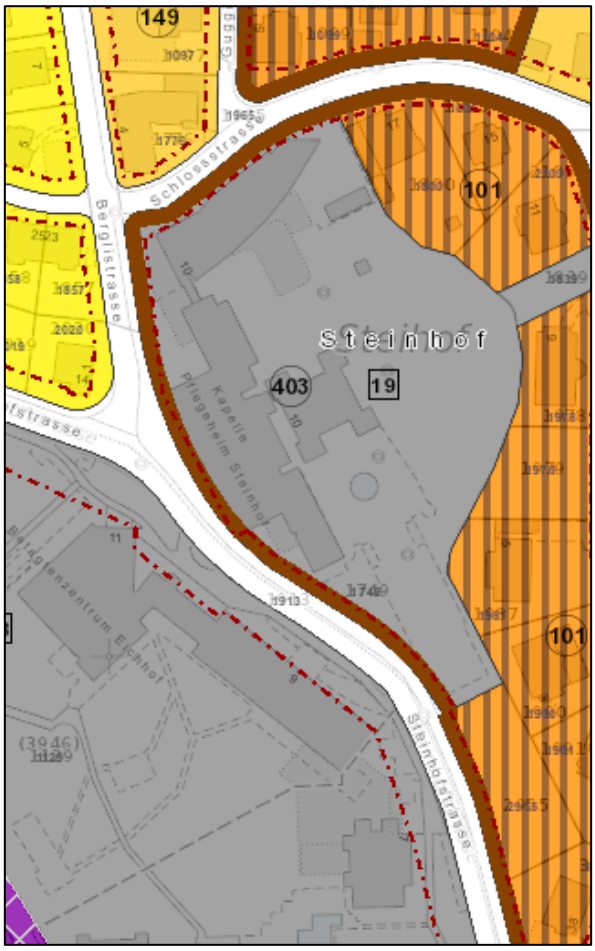
Bezüglich der technischen Gefahren (Störfallvorsorge) wurden mit den zuständigen Stellen verschiedene Abklärungen getroffen. Der geplante Erweiterungsbau liegt im sogenannten «Konsultationsbereich» technischer Gefahren, in welchem sich Pflegeeinrichtungen aufgrund der reduzierten Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner eher weniger eignen. Ein Alternativstandort wurde in

Machbarkeitsstudien untersucht, konnte aber als nicht sinnvoll und nicht bewilligungsfähig eingestuft werden. Auf Empfehlung der zuständigen kantonalen Dienststelle werden anstelle einer Berechnung des Risikos bei der Weiterbearbeitung direkt risikomindernde Massnahmen aufgezeigt (u. a. Anordnung Fluchtwege, abgewandte Anordnung der Zimmer, keine Fassadenöffnungen zur Obergrundstrasse).

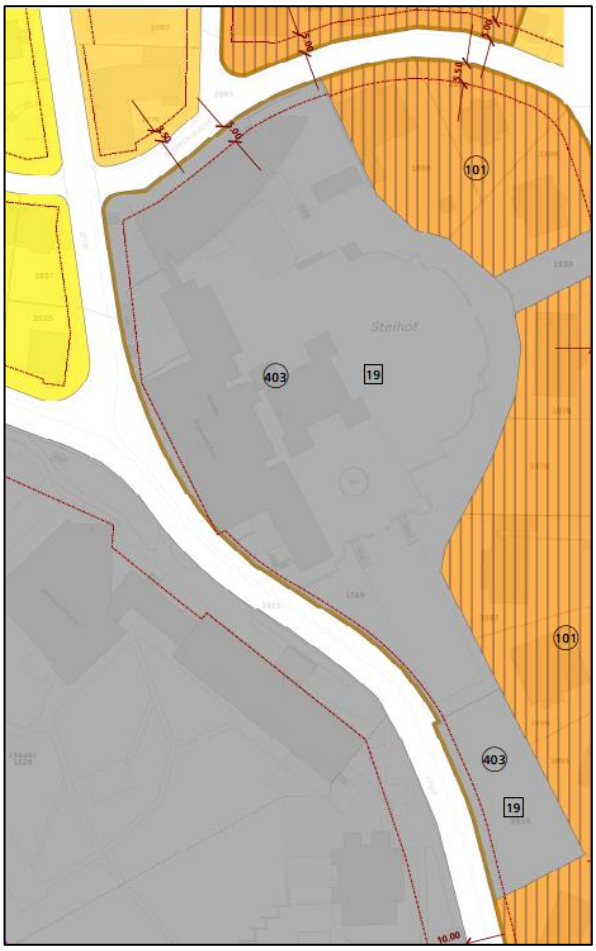
Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
403	ÖZ	B					geschlossen	

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



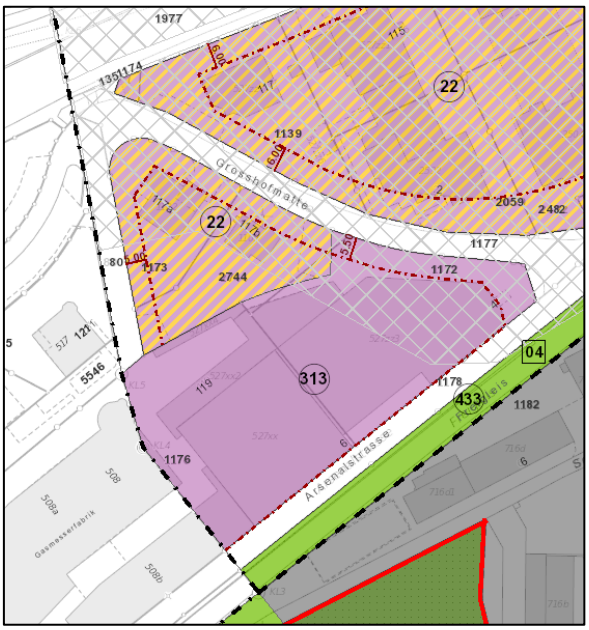
4.12 Arsenalstrasse

Im Areal Grosshofmatte (Arsenalstrasse) sind vier Parzellen des Stadtgebiets Luzern ins Entwicklungskonzept LuzernSüd integriert. Für das Gebiet Eichhof/Luzernerstrasse wurde bis Anfang 2015 das Entwicklungskonzept erstellt mit dem Ziel, einen prägnanten Stadteingang zwischen Luzern und Kriens zu bilden. Die fünf Grundeigentümer haben LuzernSüd mit der Ausführung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Auf der Stadtluzerner Seite ist vor allem der Betrieb REKAG an einer zeitnahen Umsetzung interessiert. Die Firma GWF liegt nur teils auf der Stadtseite und wird das Konzept eher erst in fünf bis zehn Jahren aufgreifen. Die Schmid Immobilien AG steht vollständig auf Krienserseite. Die heutige Arbeitszone soll daher gemäss der Machbarkeitsstudie in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont werden.
Die Stadt Kriens wird die planerischen Anliegen gemäss der Studie ebenfalls umsetzen. Entlang der Arsenalstrasse und hin zur Südallee sieht die Studie im Vergleich zu den heutigen, niedrigen Gewerbebauten eine erhebliche Verdichtung vor (Ordnungsnummer 65, Grundstücke 1172 und 1176, GB Luzern, linkes Ufer). Es sind Bauten mit ÜZ 0.45 und einer Fassadenhöhe von 22 m bzw. zum inneren Grünbereich (zwischen Zone Nr. 65 und 66) von 15 m vorgesehen. Attikageschosse sind nicht zulässig. Gleichzeitig wird die Beschränkung auf sechs Vollgeschosse (Art. 26 Abs. 2) entlang der Arsenalstrasse aufgehoben. Zur geplanten Südallee wird der Strassenabstand mit einer Baulinie auf 6 m festgelegt. Bei den beiden sich bereits heute in der Wohn- und Arbeitszone befindlichen Parzellen (Zone Nr. 66, Grundstücke 1173 und 2744, GB Luzern, linkes Ufer) wird die Überbauungsziffer von 0.3 auf 0.35 leicht erhöht und die Gebäudelänge von 25 m aufgehoben. Es bleiben weiterhin drei Vollgeschosse möglich.

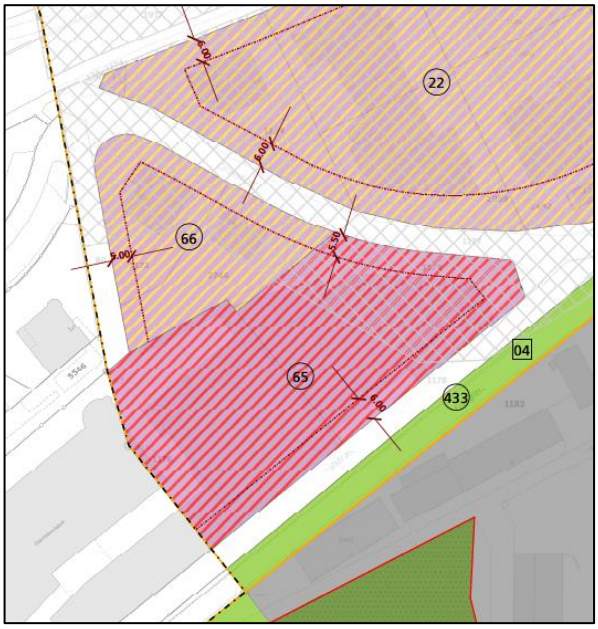
Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
65	WA		0.45			22	offen	Ab einem Abstand von max. 15 m von der Baulinie entlang Arsenalstrasse ist eine Fassadenhöhe von max. 15 m zulässig; entlang Arsenalstrasse gilt Art. 26 Abs. 2 nicht, Attikageschosse sind nicht zulässig
66	WA		0.35	~~25~~	3		offen	

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.13 Kleinmatt-/Bireggstrasse

Für das Areal des heutigen Feuerwehr- und des alten Hallenbadstandorts wurden mit der Gesamtrevision 2013 zwei Zonenbereiche mit spezifischen Bestimmungen festgelegt. In beiden Bereichen wurde eine ÜZ von 0.8 und eine Fassadenhöhe von 21 Metern vorgesehen, wobei für den Bereich der Feuerwehr (Ordnungsnummer 52) im Erdgeschoss eine ÜZ von 0.1 definiert wurde. Für den Bereich nördlich der Kleinmattstrasse mit dem Neubad und den Wohnhäusern galt eine Gestaltungsplanpflicht sowie der erhöhte Gebäudestandard (Art. 43 Abs. 3). Inzwischen wurde entschieden, dass der Feuerwehrstandort ins ewl-Areal verlegt werden soll, da der heutige Standort funktionale und logistische Nachteile aufweist. Für die frei werdenden Flächen an der Kleinmatt-/Bireggstrasse entstehen dadurch neue Bebauungs- und Nutzungspotenziale, die mit einer Machbarkeitsstudie untersucht wurden.

Die umfangreichen Studien konnten auf zwei Varianten eingeschränkt werden, welche die gewachsenen Strukturen in der Umgebung gut beachten und trotzdem spezifische Weiterentwicklungen ermöglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse u. a. aus der Machbarkeitsstudie und der Beratung der Stadtbaukommission sind:

- Die Baufelder Feuerwehr, Hallenbad und Private im Nordwesten sollen zu einer Zone Nr. 59 zusammengefasst und zusammen entwickelt werden, indem ein gemeinsamer Gestaltungsplan erarbeitet wird, der in Etappen realisierbar ist.
- Die Baulinien sollen für eine bauliche Kopfbildung östlich des Hallenbadstandorts vergrössert und bei der Kleinmattstrasse für eine flexiblere Gebäudeanordnung weggelassen werden.
- Der Bereich der Kleinmattstrasse wird der Bauzone zugeteilt, bei einer allfälligen Bebauung sind aber Zufahrt, Anlieferung und u. a. der Feuerwehreinsatz zu beachten sowie bestehende Infrastrukturanlagen und Leitungen zu berücksichtigen.
- Die umgebende, homogene Quartierstruktur lässt keine Fassadenhöhe über 21 m zu, deshalb bleibt die Fassadenhöhe nach wie vor auf 21 m beschränkt.
- Für die städtischen Parzellen wird Art. 7 Abs. 3 mit gemeinnützigem Wohnungsbau festgelegt, die privaten Parzellen im nordwestlichen Bereich sind somit ausgenommen.
- Der südliche Bereich soll als «Linearer Park» mit der Langsamverkehrsachse verbunden werden.
- Die Arealentwicklung soll als 2000-Watt-Areal zertifiziert werden und autoarmes Wohnen sowie soziale Durchmischung anstreben.

Die Bebauungsvarianten weisen über den gesamten Zonenbereich eine Überbauungsziffer zwischen 0.62 und 0.65 auf. Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird unter der Berücksichtigung der zusätzlichen Boni für den Gestaltungsplan und gemeinnützige Wohnungen auf 0.6 festgesetzt. Je nach Typologie und Gebäudetiefe ergibt diese ÜZ umgerechnet eine Ausnützungsziffer von knapp über 3.0. Diese ist mit der Dichte in den Blockrändern des Hirschmattquartiers vergleichbar. Deshalb sind Abweichungen der Gebäudehöhe über 21 m auch aus Sicht der Dichte nicht sinnvoll. Die Einbettung in die angrenzende Quartierstruktur ist damit gewährleistet. Die Studie weist Varianten ohne eine öffentliche Verbindung und Fortsetzung der Kleinmattstrasse auf, wobei eine untergeordnete Verbindung trotz der Einzonung des Strassenabschnitts empfohlen wird.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
59	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art 7 Abs. 3 nur für Parzellen Nr. 1259, 1299, Teil von 1258, 1300, 2557; Art. 43 Abs. 3

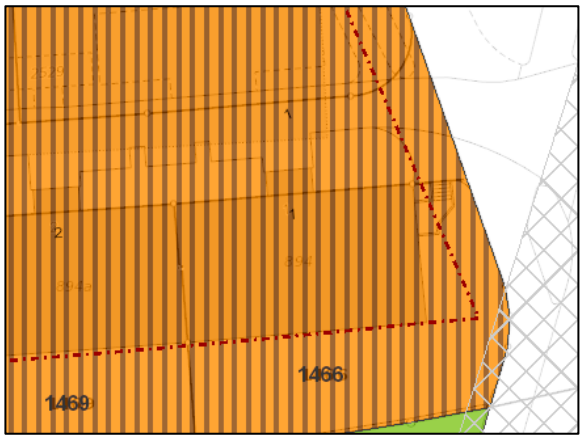
Rechtskräftiger Zonenplan

Zonenplan nach Änderung

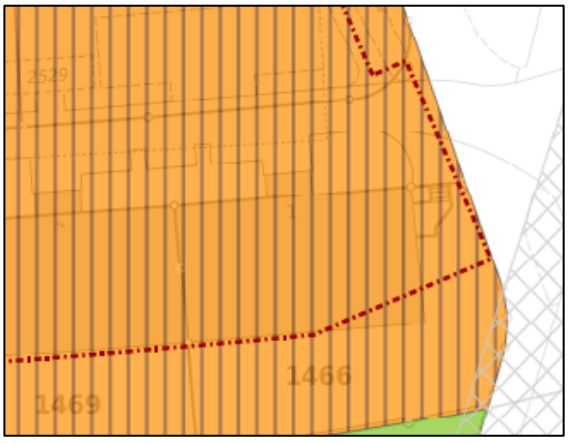
4.14 abl Himmelrich

Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) hat Ende 2015 mit dem Bau der neuen Siedlung Himmelrich 3 begonnen. Die bisherigen Zeilenbauten der 1930er-Jahre wurden abgebrochen und werden durch das Siegerprojekt des Wettbewerbs 2012 mit Blockrand, grossem Wohnhof, einer aufgewerteten Claridenstrasse und einer neuen Abschlusszeile ersetzt. Die 179 Wohnungen der ersten Bauetappe sind seit Sommer 2019 bezogen. Die Abschlusszeile entlang dem Gleiseinschnitt wird als letzte Etappe der Gesamterneuerung ausgeführt. Um den Bau der letzten Etappe wie projektiert realisieren zu können, ist eine leichte Anpassung der Baulinie notwendig. Es ist vorgesehen, das Gebäude beim Anschluss an den Bleicherpark leicht abzudrehen und um rund 3 m zu verlängern. Damit wird eine städtebauliche Aufwertung erzielt, der Aussenraum besser gefasst und die geplante Gastronomienutzung im Erdgeschoss betont.

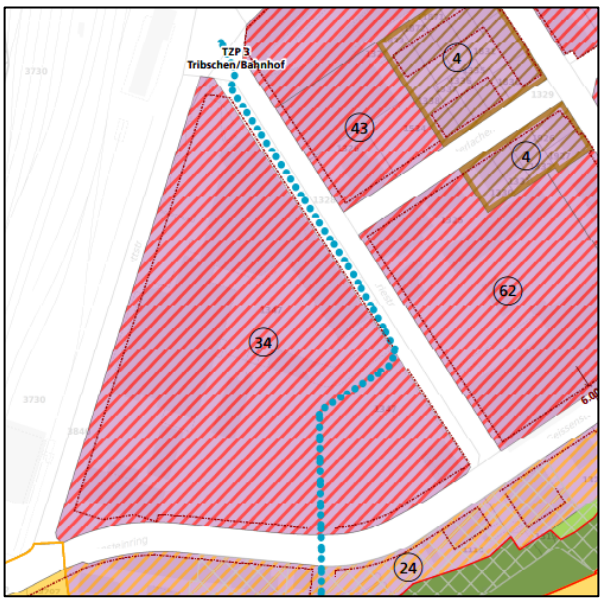
Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.15 ewl-Areal



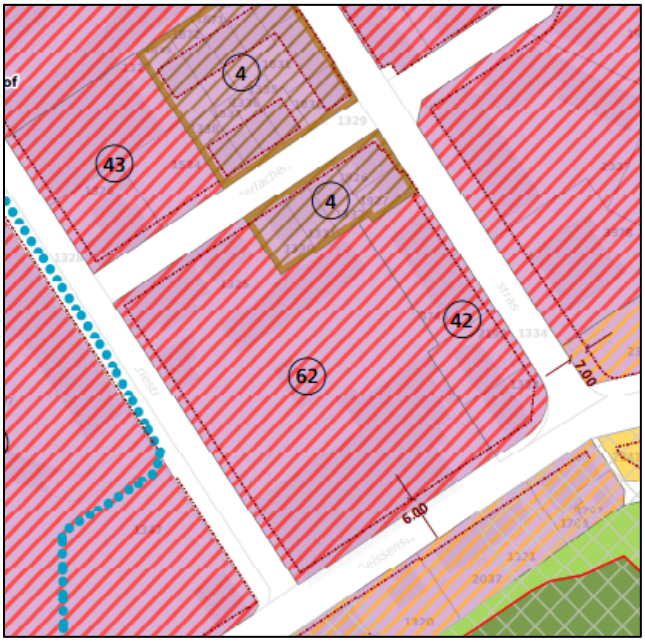
Die Stammliegenschaft der ewl grenzt an den Hangfuss Sternmatt/Geissenstein, ans Gleisfeld des Bahnareals und zur Industriestrasse an bestehende gewerbliche Nutzungen. Das ewl-Areal soll zukünftig neben den ewl-Nutzungen verschiedene städtische Dienstabteilungen (Tiefbauamt, Geoinformationszentrum, Umweltschutz, Strasseninspektorat und Stadtgärtnerei), die Feuerwehr Stadt Luzern, die Zivilschutzorganisation Pilatus, den Rettungsdienst Luzerner Kantonsspital und gemeinnützige Wohnungen (abl Genossenschaft) sowie ein Pflegezentrum für betagte Menschen (Viva Luzern AG) umfassen. Die endgültigen Nutzungen wurden erst nach der Erarbeitung der BZO 2013 definiert, deshalb konnte in der Gesamtrevision BZO 2013 keine abgestimmte Zonierung vorgenommen werden. Die Bebauungsmöglichkeiten mit dem anspruchsvollen Raumprogramm wurden in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren ausgelotet. Die Teams wurden für die erste Wettbewerbsstufe aufgefordert, neben einer Grundvariante mit Berücksichtigung der rechtskräftigen Zonenvorgaben auch eine zweite Variante mit erweiterten Rahmenbedingungen zur aktuellen BZO zu erarbeiten. Diese erste Stufe und Zwischenjurierung hat Anfang 2018 stattgefunden. Es hat sich gezeigt, dass die Anforderungen mit der gültigen Überbauungsziffer und Fassadenhöhe nur mit eingeschränkter Qualität zu erfüllen sind, da attraktive, quartierfördernde Erdgeschossnutzungen und die Anordnung der Wohnnutzungen erschwert werden. Die zweite Stufe des Wettbewerbsverfahrens wurde 2019 fertiggestellt, das Siegerprojekt «Rotpol» mit entsprechenden Kennzahlen ist bekannt. Die Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.65 (ehemals 0.4) und die Fassadenhöhe von höchstens 30 m mit Flachdach (ehemals 21 m) wurden aufgrund des Wettbewerbsergebnisses festgelegt. Das Siegerprojekt sieht im nördlichen Bereich der Industriestrasse eine Höhe von 29 m vor, im südlichen Bereich gegenüber dem Areal der Kooperation Industriestrasse 25 m. Das vorgesehene Raumprogramm wird durch die Anpassungen von ÜZ und Fassadenhöhe nicht vergrössert. Die Anpassungen dienen der Erhöhung des Anordnungsspielraums, damit einerseits die komplexen logistischen Anforderungen erfüllt werden und andererseits attraktivere Aussenräume und insbesondere Erdgeschossnutzungen mit Quartierbezug entstehen können. Die Erhöhung der ÜZ und der Fassadenhöhe wird städtebaulich als verträglich beurteilt. Der Zonenplan bleibt unverändert.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
34	WA		~~0.4~~ 0.6 5			~~21~~ 30 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3, Art. 26 Abs. 2 gilt nicht

4.16 Kooperation Industriestrasse

Das ursprüngliche Industrie- und Gewerbeareal hat seit den 1970er-Jahren den Charakter einer vielfältigen Zwischennutzung. Aktuell nutzen Kleingewerbler sowie Kunst- und Kulturschaffende verschiedene Einrichtungen und kostengünstige Wohn- und Arbeitsräume. Nachdem die Stimmberechtigten 2012 der Initiative zustimmten, das Areal an genossenschaftliche Bauträger abzugeben, wurden der Investorenwettbewerb und der Landverkauf gestoppt. Dem Baurechtsvertrag mit dem Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse stimmte das Parlament mit B+A 3 vom 24. Februar 2016: «Entwicklungsareal Industriestrasse» am 21. April 2016 zu. Die Industriestrasse soll durch die Zusammenarbeit von fünf gemeinnützigen Genossenschaften zu einem Stadtareal mit Pioniercharakter werden. 2018 wurde der Projektwettbewerb entschieden, die Bau- und Zonenordnung soll dem Siegerprojekt entsprechend angepasst werden.



Die Beurteilung des Projekts durch die Fachjury, die Einsitznahme der Stadt Luzern sowie die intensive Begleitung durch die Verwaltung stellen eine breit abgestützte Bearbeitung sicher. Im Projektwettbewerb zeigte sich, dass wegen des Erhalts bestehender Bauten (grosse Grundfläche mit geringer Höhe), eingeschossiger Pavillonbauten und des Anliegens einer differenzierten Höhenentwicklung eine Überbauungsziffer von 0.6 (ehemals 0.4) und in einigen Bereichen eine Fassadenhöhe von 25 m notwendig sind (früher 21 m). Die Höhe von 25 m darf im Gestaltungsplan nicht überschritten werden, deshalb wird sie als «höchstens» bezeichnet. Im Bereich mit Fassadenhöhe bis 25 m gilt die Beschränkung von sechs Vollgeschossen nicht (Art. 26 Abs. 2). Gegen die angrenzenden Zonen Nr. 4 und 42 gilt weiterhin eine Fassadenhöhe von max. 21 m. Mit der Erhöhung der Überbauungsziffer und der Fassadenhöhe wird ermöglicht, dass ein vielfältiger Gesamtkomplex entsteht, ohne dass sich die ursprünglich vorgesehene Nutzfläche verkleinert. Die bestehenden Strukturen können teils erhalten werden. Der Zonenplan bleibt unverändert.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
62	WA		~~0.4~~ 0.6			~~21~~ 25 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 7 Abs. 3; gegen die angrenzenden Zonen Nr. 4 und 42 gilt FH 21 m; Art. 26 Abs. 2 gilt bei Bereich mit FH bis 25 m nicht

4.17 Theaterwerkstatt Tribschenstadt

Mit der sogenannten «Wohnoffensive» hat die Stadt Luzern im ehemaligen Werkareal eine dichte städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Das Siegerprojekt des Wettbewerbes von 1998 sieht in Form und Grösse das Gebäude der Theaterwerkstatt ohne Barackenanbau vor, wobei direkt angrenzend die Freifläche beginnt (Grundstück 1444, GB Luzern, linkes Ufer). In der BZO 2013 wurde auf die planungsrechtliche Sicherung dieses Grünraums verzichtet.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Luzern. Für die Theaterwerkstatt hat die Stiftung Luzerner Theater auf dem Grundstück ein Baurecht. Mit dem gewählten Baubereich besteht für die Weiterentwicklung der Theaterwerkstatt genügend Flexibilität. Der Regierungsrat hat mit der Genehmigung der BZO eine Beschwerde gutgeheissen, die verlangt, dass der Grünraum planungsrechtlich gesichert wird. In der Gutheissung der Beschwerde ist festgehalten, dass der Grosse Stadtrat mit der Protokollbemerkung anlässlich der Verabschiedung der Bau- und Zonenordnung vom 17. Januar 2013 («Im Teilgebiet der Theaterwerkstatt und der Spielwiese erfolgt eine Bebauung und Aussenraumplanung gemäss der Wettbewerbsidee von 1998») klar die Meinung geäussert habe, dass eine Bebauung und Aussenraumplanung gemäss der Wettbewerbsidee von 1998 zu erfolgen habe. Dieser planerische Wille komme laut Regierungsrat in der Festlegung der Bau- und Zonenordnung jedoch nur ungenügend zum Ausdruck, und es dränge sich eine planerische Festlegung auf, die diesbezüglich Rechtssicherheit herstelle. Der Regierungsrat wies das Gebiet «zur Festlegung von zweckmässigen Bauvorschriften» an die Stadt zurück. In der vorliegenden Teilrevision wird der in der Wettbewerbsidee als Freifläche vorgesehene Bereich mit einer Baulinie entlang der Fassade der Theaterwerkstatt gesichert. Diese Lösung entspricht dem Antrag der Beschwerdeführenden, welche in der Verwaltungsbeschwerde eine Planbeilage mit verorteter Baulinie mitlieferten.

Rechtskräftiger Zonenplan **Zonenplan nach Änderung**

4.18 Tribschenstadt CSS

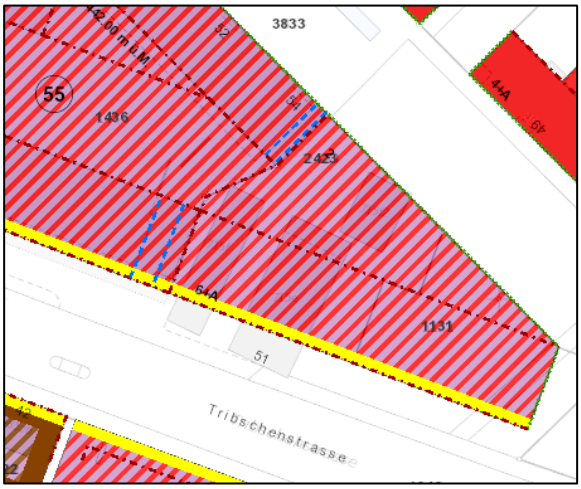
Die CSS Versicherung AG möchte ihren Geschäftssitz in der Tribschenstadt erweitern. Dazu hat sie südlich des Firmensitzes zwischen Tribschenstrasse und Rösslimatte zwei Parzellen erworben (Grundstücke 1131 und 2423, GB Luzern, linkes Ufer). Der gültige Zonenplan sieht gemäss dem ursprünglichen Ideenwettbewerb Tribschen von 1998 eine Verlängerung der Gebäudezeile entlang der Tribschenstrasse und rückwärtig einen zweigeschossigen Anbau vor. Aufgrund der Erweiterungsabsichten der CSS wurde das städtebauliche Potenzial überprüft. Die Volumen- und Variantenstudien zeigten, dass für die Erweiterung der CSS mit Büronutzungen eine Anpassung des südöstlichen Baubereichs sinnvoll ist. Die Dienststelle Hochschulbildung und Kultur hat mit Entscheid vom 27. September 2017 für das Gewerbegebäude Tribschenstrasse 51 die Schutzwürdigkeit gestützt auf zwei Gutachten bestätigt, aber im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Interessen auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Das Gewerbegebäude wurde nicht in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen. Unter Einbezug der Stadtbaukommission wurden deshalb Varianten ohne Erhalt des Gewerbegebäudes diskutiert und die planerischen Anforderungen formuliert. Die CSS Versicherung AG hat im Februar 2018 ein Abbruchgesuch für das Gewerbegebäude eingereicht. Während der Auflagefrist des Abbruchgesuchs ist eine Einsprache eingegangen. Aktuell wird die Beschwerde vom Kantonsgericht behandelt. Die Zonenbestimmungen der vorliegenden Revision stehen einem Erhalt des Gewerbegebäudes grundsätzlich nicht entgegen, d. h. ein Erhalt wäre trotz der neuen Zonenbestimmungen möglich. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Regierungsrat bei einer Gutheissung der Beschwerde gegen das Abbruchgesuch die Anpassung nicht genehmigen und zurückstellen und eine massgeschneiderte Überarbeitung der Zonenbestimmungen zwecks Erhalt des Gewerbegebäudes verlangen würde.

Mit der Zonenplanänderung wird die Baulinie aufgehoben und eine Höhenkote von 462 m ü. M. inkl. Attika festgelegt. Der Spielraum betreffend Gebäudeanordnung und Gebäudehöhe wird dadurch vergrössert, und die grössere Gebäudetiefe ermöglicht grossräumigere Büronutzungen. Diese Höhe von 462 m ü. M. entspricht etwa der bestehenden Festlegung auf der Seite der Tribschenstrasse mit sechs Vollgeschossen und einer Attika («6+A» gemäss rechtskräftigem Zonenplan). Die anrechenbare oberirdische Geschossfläche soll gemäss den Volumenstudien auf 12'600 m^2 beschränkt werden. Für die Parzellen 1131 und 2423 gilt Volumenkonzentration entlang der Tribschenstrasse sowie tiefere Dichte und Höhe zur Rösslimatte. Die vertretbare Dichte wird mit der Projektentwicklung nachzuweisen sein. Die öffentliche Fusswegverbindung von der Tribschenstrasse zur Rösslimatte ist zu gewährleisten und zu verbessern. Insbesondere soll der heute schmale Durchgang zur Rösslimatte im nördlichen Baukörper verbreitert (mind. 4,5 m) und so aufgewertet werden.

Aktenauflage gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
55	WA						geschlossen	siehe Art. 12, Für die Parzellen 1131 und 2423 gilt Volumenkonzentration entlang der Tribschenstrasse und tiefere Dichte und Höhe zu Rösslimatte. Der öffentliche Durchgang misst mind. 4,5 m Breite

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung

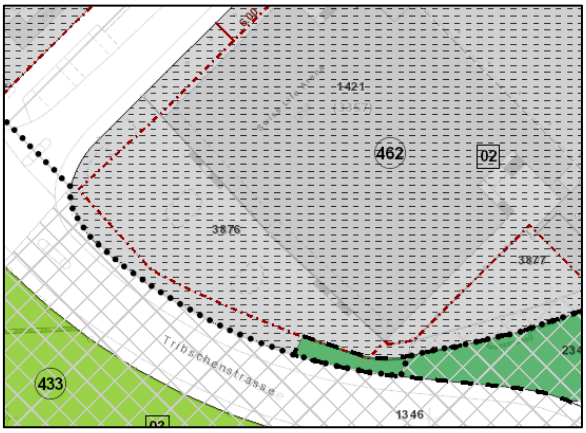
4.19 Regionales Eiszentrum

Die Regionale Eiszentrum Luzern AG (REZ AG) hat zum Auflageverfahren der Gesamtrevision im Jahr 2011 eine Einsprache eingereicht, um durch zusätzliche Nutzungen den Service public zu verbessern und die Kosten für das Eissportangebot mitzufinanzieren. Dem Anliegen wurde nur teilweise entsprochen, indem die Baulinie Richtung Tribschenstrasse verschoben wurde. Eine spätere Umzonung wurde gestützt auf Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie in Aussicht gestellt. Die REZ AG liess daraufhin eine Studie für einen Ergänzungsbau mit Nebennutzungen (Mantelnutzung) erstellen, die mit der Stadt Luzern und der Stadtbaukommission beraten wurde. Die Mantelnutzung fördert eine möglichst kostendeckende Eissportnutzung. Die Nebennutzungen können westlich der Eissporthalle Richtung Tribschenstrasse angeordnet werden. Dazu wird diese Teilfläche von der Zone für Sport- und Freizeitnutzung in die Wohn- und Arbeitszone umgezont, ein erhöhter Gebäudestandard verlangt (Art. 43 Abs. 3) und die Baulinie geringfügig verschoben. Der kleine Teil im Westen der Naturschutzzone wird ebenfalls in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Es handelt sich um den Randbereich der Naturschutzzone, die ökologisch wertvolle Kernfläche ist nicht betroffen. Allfällige Eingriffe in effektiv schutzwürdige Lebensräume werden durch angemessene Ersatzmassnahmen im Gebiet mit der späteren Projektentwicklung kompensiert. Da geplant ist, für den Neubau bereits einen schmalen Teil der heutigen Halle abzubrechen, liegt der neue Zonenübergang in der bestehenden Halle beim ersten Träger. Gemäss Studie ergibt sich eine Überbauungsziffer von 0.65 und eine Fassadenhöhe von 21 m. Die Zufahrt zum Bootshafen muss sichergestellt sein. Nach Ablauf der Lebensdauer der Eissportanlagen (etwa ab 2030) wird der Standort der Eishalle grundsätzlich zu prüfen sein. Das Areal könnte zusammen mit den Neubauten auf dem Emmi-Areal und im Sinne der Fortsetzung der «Tribschenstadt» zu einem prägenden Bestandteil der zukünftigen Entwicklung und Umnutzung des Gebiets werden. Auf die Schaffung einer Sonderbauzone, wie vom Kanton in der 1. Vorprüfung vorgeschlagen, wird verzichtet. Es wird eine längerfristige Lösung angestrebt, die allenfalls auch ohne Eiszentrum denkbar ist.

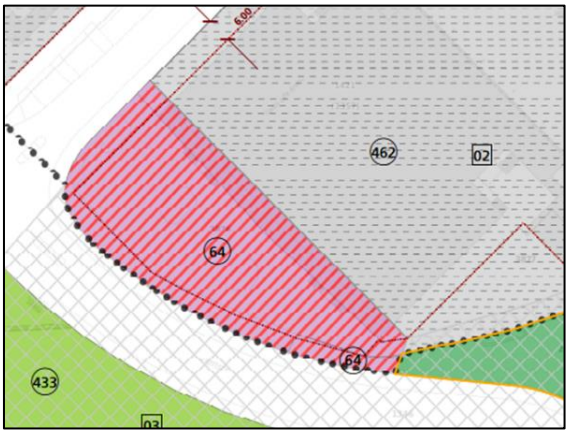
Anhang 1 gemäss öffentlicher Auflage, Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
64	WA		0.65			21	geschlossen	Zufahrt zu Bootshafen muss sichergestellt sein, Art. 43 Abs. 3

Rechtskräftiger Zonenplan



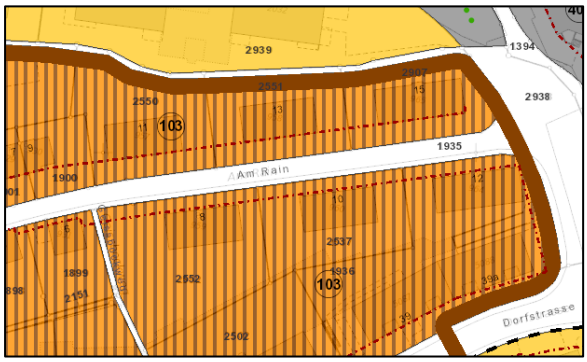
Zonenplan nach Änderung



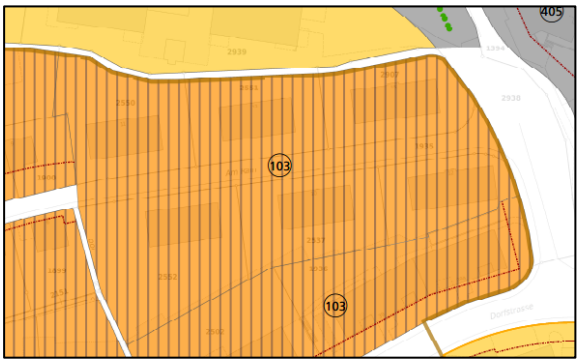
4.20 EBG Am Rain

Die Wohngenossenschaft Geissenstein (EBG) lancierte 2001 über das gesamte Entwicklungsgebiet der Bauten der Periode 1933 bis 1958 einen Wettbewerb. Da die Siedlung stark durch die Qualität der Freiräume geprägt ist, gab die EBG einen «Masterplan Freiräume» in Auftrag. Für die Umsetzung des Wettbewerbs von 2003 im Bereich der alten «Gartenstadtsiedlung» wurden die Etappen 1 und 2, teilweise gestützt auf Anpassungen der Baulinien, ausgeführt. Damit die Wettbewerbsidee fertig umgesetzt werden kann, ist für die dritte Etappe im Bereich «Am Rain» ebenfalls eine Anpassung der Baulinie erforderlich. Der «Masterplan Freiräume» und die weitere Umsetzung des Wettbewerbs im Bereich «Am Rain» wurden der Stadtbaukommission vorgestellt und positiv beraten. Damit eine flexible und situationsgerechte Anordnung der Bauten im Sinne des Wettbewerbsergebnisses ermöglicht wird, werden die Baulinien in einem Teilbereich entlang der Strasse «Am Rain» entfernt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan nach Änderung



4.21 Ortsbildschutzzonen (Art. 16, Art. 17)

Die Stadt Luzern ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS). Mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2013 wurden die bewährten Inhalte zu den Ortsbildschutzzonen weitgehend beibehalten. Explizit wurden jedoch die Schutzzonen B und C ausserhalb der Altstadt zu einer Ortsbildschutzzone B zusammengefasst und damit die Unterscheidung in Zonen mit geschlossener respektive offener Bauweise aufgehoben. Nach Urteilen des Kantonsgerichts und des Bundesgerichts zu konkreten Baugesuchen sind in der Ortsbildschutzzone B alle bestehenden Bauten als Teil des Gesamtbilds zu erhalten und zwar ungeachtet ihrer individuellen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Die Gerichtsurteile führten dazu, dass auch störende Bauten nur dann abgebrochen werden können, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig ist. Dies war nicht die Absicht des Gesetzgebers. Entgegen der bisherigen Praxis hat die Anwendung der Bestimmungen bei Abbrüchen deshalb eine unbeabsichtigte Verschärfung erfahren. Die ursprünglich beabsichtigte und bewährte Handhabung in den Ortsbildschutzzonen soll mit einer Anpassung des Bau- und Zonenreglements wiederhergestellt werden. Die Veränderungen gegenüber der heutigen Formulierung wurden bewusst klein gehalten, insbesondere wurde der Schutzumfang nach Art. 17 Abs. 1 BZR nicht verändert. Für die Schutzzone A wurde die Ergänzung vorgenommen, dass Bauten ausnahmsweise abgebrochen werden können, wenn sie für die Ortsbildschutzzonen A störend sind (Art. 16 Abs. 5a BZR). Für die Schutzzone B wurde sowohl die Möglichkeit zum Abbruch von Bauten geregelt, die für die Ortsbildschutzzone B störend sind, wie auch der Umgang mit Abbrüchen von Klein-, An- und Nebenbauten, die für das Ortsbild nicht von Bedeutung sind (Art. 17 Abs. 2 BZR). Die Bezeichnung von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen (Art. 16 Abs. 5a, Art. 17 Abs. 2) als störend oder nicht störend richtet sich nicht nur nach den Aussagen im ISOS, sondern erfolgt gestützt auf die bisherige Praxis anhand einer fachlichen Beurteilung und Abwägung insbesondere durch die Stadt Luzern, die Stadtbaukommission und je nach Situation durch übergeordnete Stellen.

Hinweis: In der nachfolgenden Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Stadt Luzern und Littau werden die Bestimmungen zu den Ortsbildschutzzonen redaktionell bearbeitet, inhaltlich jedoch unverändert belassen.

Änderung der Artikel 16 und 17 gemäss öffentlicher Auflage, BZR Stadt Luzern

Art. 16 Ortsbildschutzzone A

[5a] Abbrüche von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie für die Ortsbildschutzzone A störend sind.

Art. 17 Ortsbildschutzzone B

[2]Abbrüche von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie für die Ortsbildschutzzone B störend sind. ~~Der Stadtrat kann Abbrüche ausnahmsweise bewilligen.~~ Bei nicht störenden Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen kann ausnahmsweise ein Abbruch bewilligt werden, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre. Zudem können Klein-, An- oder Nebenbauten, welche für das Ortsbild nicht von Bedeutung sind, ausnahmsweise abgebrochen werden.

4.22 Störfallvorsorge (Art. 42a)

Mit der Störfallvorsorge sollen die von Anlagen mit einem Störfallrisiko ausgehenden technischen Risiken für die Umgebung vermieden oder vermindert werden, sodass sie gesellschaftlich als tragbar beurteilt werden können. Neben stationären Risikoanlagen (Betriebe mit gefährlichen Stoffen, Sonderabfällen usw.) gibt es mobile Risikoanlagen (Verkehrswege, auf denen gefährliche Güter transportiert werden, Rohrleitungsanlagen zur Beförderung gasförmiger Brenn- und Treibstoffe). In der Stadt Luzern leben und arbeiten viele Personen in der Nähe von stationären Risikoanlagen. Die Risiken durch Gefahrenguttransporte auf der Strasse konzentrieren sich auf die Durchgangsstrassen in dicht besiedeltem Gebiet. Die Herstellung, die Verarbeitung und der Transport gefährlicher Stoffe stellen eine gesellschaftliche Notwendigkeit dar. Zudem sind Risikoanlagen zum Teil auf ihre Standorte angewiesen und benötigen Perspektiven zur Weiterentwicklung. Risiken in dicht genutzten Räumen können daher nicht komplett ausgeschlossen werden. Bei der heutigen und zukünftigen Nutzung der an stationäre und mobile Risikoanlagen angrenzenden Siedlungsräume müssen die Personenrisiken sorgsam geprüft werden. Ziel der Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung ist es, die Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und technischen Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Lösungen zu erarbeiten. Im Falle einer Erhöhung des Risikos im Rahmen der Nutzungsplanung muss dafür gesorgt werden, dass dieses minimiert wird. Auf der Konsultationskarte «Technische Gefahren» ist um alle Anlagen mit Personenrisiken im Kanton Luzern ein Konsultationsbereich ausgeschieden. Fällt eine wesentliche Nutzungsänderung in den Konsultationsbereich, muss möglichst frühzeitig geprüft werden, ob die Zonenplanänderung das Risiko, das von der betreffenden Anlage ausgeht, beeinflusst und welche Massnahmen zur Risikominderung getroffen werden können. Aufgrund dieser neuen Vorgaben ist eine Ergänzung des Bau- und Zonenreglements mit einem Artikel zur Störfallvorsorge notwendig. Es handelt sich um den Mustertext der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 42a Störfallvorsorge

[1] Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

[2] In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

[3] In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z. B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

[4] Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

5 Einsprachebehandlung und weiterer Verfahrensablauf

5.1 Übersicht

Die Teilrevision Stadtteil Luzern lag vom 17. Juni bis 16. Juli 2019 öffentlich auf. In unten stehender Tabelle sind zusammenfassend alle 28 fristgerecht eingereichten Einsprachen mit Name des Einsprechers oder der Einsprecherin oder der bevollmächtigten Vertretung), Einsprachegegenstand, Verhandlungsergebnis und Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat aufgelistet.

Zu folgenden Anpassungen sind keine Einsprachen eingegangen:
4) abl Maihofhalde
6) Brambergstrasse
7) Wilhelmshöhe
9) Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli
10) Steinhof-Schulhaus
12) Arsenalstrasse
14) abl Himmelrich
19) Regionales Eiszentrum
20) EBG Am Rain
22) Störfallvorsorge

Zu folgenden Anpassungen sind Einsprachen hängig, zu denen kein bzw. kein vollständiger Rückzug erfolgte:
1) Seeburg
3) Dreilindenpark
5) Abendweg
8) Luzerner Kantonalbank
11) Pflegeheim Steinhof
13) Kleinmatt-/Bireggstrasse
15) ewl-Areal
16) Kooperation Industriestrasse
17) Theaterwerkstatt Tribschenstadt
18) Tribschenstadt CSS
21) Ortsbildschutzzone

Bei den Anpassungen Nr. 2 Würzenbachmatte und Nr. 3 Dreilindenpark wurden gewisse Einsprachepunkte teilweise gutgeheissen. Es erfolgte trotzdem kein vollständiger Rückzug oder nur durch einzelne Einsprechende, weshalb auch diese Einsprachen im Rahmen der hängigen Einsprachen behandelt werden.

Tabelle 1: Übersicht aller Einsprachen T 1 bis T 28

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
T 1	Balder GmbH	Kanalisation Bereich Kleinmatt-/Bireggstrasse, Nicht Gegenstand	Kein Rückzug	Nichteintreten
T 2	Stiftung Luzerner Theater	Theaterwerkstatt Tribschenstadt	Kein Rückzug	Abweisung
T 3	Laurence Kauffmann	Luzerner Kantonalbank	Kein Rückzug	Abweisung
T 4	Imfeld Bruno	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 5	Barbara und Jolian Pullen-Schmidiger	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug	Erledigterklärung
T 6	Felix Elsasser	Ortsbildschutzzone, Luzerner Kantonalbank, CSS Tribschenstadt	Kein Rückzug	Abweisung bzw. Nichteintreten – zwei Gebiete
T 7	Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern	Würzenbachmatte	Kein Rückzug, aber akzeptiert Anpassung	Teilgutheissung, Teilabweisung
T 8	Felix Sulzberger	Dreilindenpark	Kein Rückzug	Teilgutheissung, Teilabweisung
T 9	Familie Felber, Familie Ulrich	Pflegeheim Steinhof	Kein Rückzug	Abweisung beider Einsprecher
T 10	Innerschweizer Heimatschutz IHS	Seeburg, Kleinmatt-/Bireggstrasse, TribschenstadtCSS	Keine Rückzüge	Abweisung – drei Gebiete
T 11	Optima AG	Kooperation Industriestrasse	Kein Rückzug	Abweisung
T 12	TLV Immobilien AG	ewl-Areal	Kein Rückzug	Abweisung
T 13	Anna, Hans und Verena Renggli, Daniel Schlegel	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 14	Jürg Rebsamen	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug	Erledigterklärung
T 15	Josef Felder, Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 16	Marc Ruckli	Abendweg, Ortsbildschutzzone	Teilrückzug	Erklärung als gegenstandslos, eventualiter Abweisung

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
T 17	Hans E. Koch	Dreilindenpark	Rückzug	Erledigterklärung
T 18	Kooperation Industriestrasse	ewl-Areal	Rückzug	Erledigterklärung
T 19	Landschafts-schutzverband Vierwaldstättersee	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung
T 20	Adrian und Regula von Segesser	Dreilindenpark	Rückzug	Erledigterklärung
T 21	Hendrikus Hubertus Johannes van der Meijs	ewl-Areal	Teilrückzug und Änderung des Antrags	Abweisung
T 22	Andrea Cometti und Andreas Rigert	Dreilindenpark	Rückzug	Teilgutheissung
T 23	Cäsar Balmer und Sylvie Meylan	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 24	Verein Stadtbild Luzern	Luzerner Kantonalbank, ewl-Areal, Seeburg, Planbeständigkeit	Kein Rückzug	Abweisung – drei Gebiete, Planbeständigkeit
T 25	HG Commerciale Handelsgenossenschaft des Schweizerischen Baumeisterverbandes	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug	Erledigterklärung
T 26	Irène Zünd und Gregor Zünd	Luzerner Kantonalbank	Rückzug	Erledigterklärung
T 27	RA Hehli für 19 Eigentümer/innen	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung
T 28	TRANSTERRA Immobilien AG	Dreilindenpark	Kein Rückzug	Teilgutheissung, Teilabweisung

5.2 Einsprachen mit gütlichen Einigungen und Rückzügen

Die Einsprachen T 5, T 14, T 17, T 18, T 20, T 22, T 25, T 26 können infolge Rückzugs als erledigt erklärt werden.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Die Einsprachen T 5, T 14, T 17, T 18, T 20, T 22, T 25, T 26 seien infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

5.3 Einsprachen ohne gütliche Einigung

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Einsprachen aufgeführt, bei denen noch keine gütliche Einigung erreicht werden konnte. Die Anträge der einzelnen Einsprachen sind in Kurzform dargestellt, für die detaillierten Ausführungen wird auf die eingereichten Einsprachedokumente verwiesen (vgl. Aktenauflage). Die Einsprachen werden nachfolgend grundsätzlich pro Anpassung/Gebiet abgehandelt und mit Antrag an den Grossen Stadtrat abgeschlossen.

Anpassung Nr.	**Einsprachen** (siehe Tabelle oben)	**Kapitel**
Planbeständigkeit (allgemeiner Inhalt)	T 12, T 24	5.3.1
1 Seeburg	T 10 Antrag 1, T 19, T 24 Antrag 3, T 27	5.3.2
2 Würzenbachmatte	T 7	5.3.3
3 Dreilindenpark	T 8, T 28	5.3.4
5 Abendweg	T 16	5.3.5
8 Luzerner Kantonalbank	T 3, T 6 Antrag 2, T 24 Antrag 1	5.3.6
11 Pflegeheim Steinhof	T 9	5.3.7
13 Kleinmatt-/Bireggstrasse	T 1 (kein Rückzug), T 10 Antrag 3	5.3.8
15 ewl-Areal	T 12, T 21, T 24 Antrag 2	5.3.9
16 Kooperation Industriestrasse	T 11	5.3.10
17 Theaterwerkstatt Tribschenstadt	T 2	5.3.11
18 Tribschenstadt CSS	T 6 Antrag 3, T 10 Antrag 2	5.3.12
21 Ortsbildschutzzone	T 4, T 6 Antrag 1, T 13, T 15, T 16 Antrag 2, T 23	5.3.13

Gewisse Einsprachen, u. a. T 24, richten sich gegen die Planbeständigkeit der gesamten Teilrevision oder einzelner Gebiete. Die allgemeinen Erwägungen dazu werden vorgängig zusammengefasst.

5.3.1 Planbeständigkeit

Einsprache T 12, TLV Immobilien AG, Brünigstrasse 24, 6005 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Beat Mühlebach, Klosterstrasse 3, 6003 Luzern
Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern, Postfach 4327, 6002 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Viktor Rüegg, Schachenstrasse 2, 6011 Kriens

Antrag Einsprecher T 24
Auf die Teilrevision sei nicht einzutreten bzw. sie sei zuhanden der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern wegen Verletzung fusionsvertraglicher Pflicht zur Erstellung einer einheitlichen Bau- und Zonenordnung und des Grundsatzes der Planbeständigkeit zurückzuweisen.

Die **Einsprecherin T 12** stellt sinngemäss folgenden Antrag:
Die Teilrevision ewl-Areal sei wegen Verletzung der Planbeständigkeit nicht zu beschliessen.

Erwägungen des Stadtrates
Die Einsprecherin TLV Immobilien AG ist als Nachbarin gemäss § 207 Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) zur Einsprache legitimiert. Zur Legitimation des Vereins Stadtbild Luzern ist festzuhalten, dass gemäss § 207 Abs. 1 lit. d PBG Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen des statutarischen Zwecks zur Erhebung einer Einsprache befugt sind, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt sind. Beim Verein Stadtbild Luzern handelt es sich gemäss Statuten um eine solche Organisation gemäss § 207 Abs. 1 lit. d PBG. Den Verein gibt es länger als fünf Jahre. Als Interesse des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes gelten auch Fragen der Eingliederung, weshalb der Verein Stadtbild Luzern zur Einsprache legitimiert ist.

Nach der Fusion der Stadt Luzern und der Gemeinde Littau blieben die zwei Bau- und Zonenordnungen Stadtteil Luzern und Littau unabhängig nebeneinander bestehen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Littau wurde durch den Regierungsrat am 12. Mai 2009 genehmigt, die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern am 3. Juni 2014. Die vorliegenden Anpassungen betreffen ausschliesslich die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern. An den Sonderanliegen in der Teilrevision besteht ein spezielles öffentliches Interesse, weshalb sie der Zusammenlegung der zwei Bau- und Zonenordnungen Stadtteil Luzern und Littau vorgezogen werden. Zudem werden die Pendenzen und Protokollbemerkungen aus der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern umgesetzt. Dies sind: Neuplanung aufgrund Wegfall Hochhaus Seeburg, Volksabstimmung Zentral- und Hochschulbibliothek mit Auftrag Umzonung in Ortsbildschutzzone A, Schutz Freifläche bei Theaterwerkstatt Tribschenstadt. Im Weiteren gilt es, aufgrund von Gerichtsurteilen die Abbrüche in der Ortsbildschutzzone B zu präzisieren und damit die frühere Abstufung zwischen der Ortsbildschutzzone A und B wiederherzustellen. Zur Anpassung der Störfallvorsorge besteht ein gesetzlicher Auftrag. Zudem wird der Fehler bei der Festlegung der Baulinie im Bramberg korrigiert.

Die Zusammenlegung der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern und Littau ist in Vorbereitung. Dabei wird der Zonenplan des Stadtteils Luzern im Grundsatz nicht erneut überarbeitet, weil dafür

nach den durchgeführten Teilrevisionen kein Bedarf besteht. Dagegen wird die Bau- und Zonenordnung Littau überprüft und die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements des Stadtteils Littau an das Bau- und Zonenreglement des Stadtteils Luzern angeglichen. Dies wird zu einer Überarbeitung des Reglements führen.

Für die Verbindlichkeit der Bau- und Zonenordnung gilt nach Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), 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. Erheblich sind die Änderungen der Verhältnisse, welche die rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen des Plans und damit auch die dahinterstehenden öffentlichen Interessen zu wesentlichen Teilen dahinfallen lassen. 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).
Bezogen auf die Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern sind die Teilrevisionen örtlich auf einzelne Vorhaben oder auf notwendige, untergeordnete Korrekturen von einzelnen Bestimmungen des Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern beschränkt.

An den Teilrevisionen besteht ein grosses und aktuelles öffentliches Interesse. Diese Interessen sind nach Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern aufgetreten und haben örtlich beschränkte Auswirkungen:

- Würzenbachmatte: Preisgünstiges Wohnen durch Umzonung fördern
- Dreilindenpark: Umzonung für Nachnutzung der bestehenden historischen Bauten nach Auszug Musikhochschule
- abl Maihofhalde: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Umzonung eines Fusswegs
- Abendweg: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Umzonung
- Wilhelmshöhe: Sicherheit des Gebäudes gegenüber Wald durch Aufhebung Baulinie
- Luzerner Kantonalbank: Sicherung der Arbeitsplätze am Hauptsitz der Luzerner Kantonalbank durch Aufzonung um ein Geschoss
- Steinhof-Schulhaus: Änderung Baulinie für Schulhauserweiterung
- Pflegeheim Steinhof: Umzonung in Zone für öffentlichen Zweck, damit Ergänzungsbau des Pflegezentrums ermöglicht wird
- Arsenalstrasse: Umsetzung Studie LuzernSüd für Verdichtung und Qualität entlang Südallee für vier Grundstücke in der Grösse von insgesamt rund 4’000 m^2

- Kleinmatt-/Bireggstrasse: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Zonenanpassung aufgrund Wegzug Feuerwehr
- abl Himmelrich: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Veränderung Baulinie
- ewl-Areal: Verschiebung der Feuerwehr vom heutigen Standort im Gebiet Kleinmatt/Biregg auf das ewl-Areal, neuer Standort für andere Blaulichtorganisationen, Förderung gemeinnützigen Wohnens und Alterswohnen, Büros der ewl und der städtischen Verwaltung durch Erhöhung der Dichte (ÜZ und Höhe) und Verschiebung der Baulinie
- Kooperation Industriestrasse: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Erhöhung der Dichte
- Tribschenstadt CSS: Sicherung der Arbeitsplätze am Hauptsitz der CSS durch teilweise Erhöhung der Dichte gegengenüber der Rösslimatte
- Regionales Eiszentrum: Umzonung für private Nebennutzung auf rund 2'400 m^2 zur Förderung und zum Erhalt des Eiszentrums
- EBG Am Rain: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Aufhebung von Baulinien

Aufgrund des Planalters seit der Genehmigung der letzten Revision im Stadtteil Luzern vom 3. Juni 2014, der seit der letzten Revision eingetretenen Änderungsgründe im öffentlichen Interesse und der geringen Auswirkungen der Änderungen auf die Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern ist die Planbeständigkeit nicht gegeben und kann die Teilrevision durchgeführt werden. Der Einsprachepunkt betreffend Planbeständigkeit ist daher abzuweisen.

Im Weiteren ist zum Fusionsvertrag festzuhalten, dass sich der Gemeinderat von Littau und der Stadtrat von Luzern in Form einer Absichtserklärung auf Folgendes geeinigt haben:
«Langfristig wird eine inhaltlich einheitliche BZO für das gesamte Gemeindegebiet der vereinigten Gemeinde Luzern erarbeitet: Bis zum 1. Januar 2010 werden die Revisions- und Planungsarbeiten an den jeweiligen BZO durch die beiden Gemeinden selbstständig weitergeführt und abgestimmt. Mit der Umsetzung dieser Koordination beauftragen die Exekutiven von Littau und Luzern eine neue, paritätisch zusammengesetzte Kommission. 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.»

Die Änderungen der vorliegenden Teilrevision betreffen ausschliesslich die Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern, an denen ein spezielles, hohes öffentliches Interesse besteht und deren Umsetzung der Zusammenlegung der Bau- und Zonenordnungen für die Stadtteile Luzern und Littau vorweggenommen wird. Die Zusammenlegung der Bau- und Zonenordnungen der Stadt Luzern und Littau ist in Vorbereitung. In dieser Zusammenlegung wird der Zonenplan für den Stadtteil Luzern nicht grundsätzlich überarbeitet, weil mit den vorliegenden Teilrevisionen die Anliegen im öffentlichen Interesse bereits umgesetzt werden. Dieses Vorgehen entspricht der Absichtserklärung im Fusionsvertrag. Weil der Fusionsvertrag jedoch kein Planungsinstrument ist, ist dieser auf die Frage der Planbeständigkeit nicht anwendbar. Auf den Einsprachepunkt ist daher nicht einzutreten, eventuell ist dieser wegen Einhaltung des Fusionsvertrages abzuweisen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.3.2 Seeburg

Einsprache T 10, Innerschweizer Heimatschutz IHS, Geschäftsstelle, Steinhofstrasse 44, 6005 Luzern
Einsprache T 19, Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, Eichwaldstrasse 35, 6002 Luzern
Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern
Einsprache T 27, mit nachfolgenden Grundeigentümern, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Hehli, Egli Mattmann Hehli, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern:
– Lukas Ammann und Doris Ammann-Felder, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern
– Diana Stockmann, Kapfstrasse 29, 8032 Zürich
– Rolf Otto Fölmli, Staldenstrasse 21, 6405 Immensee
– Hendrik de Groot und Ingrid de Groot-Timmermanns, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
– Thomas Biet und Diane-Yael Marty, Seeburgstrasse 49f, 6006 Luzern
– Pavel Laube, Seeburgstrasse 49d, 6006 Luzern
– Philipp Odermatt, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern
– Agnes Zehnder-Zemp, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
– Josef Marty und Annalis Marty-Nussbaumer, Seeburgstrasse 49c, 6006 Luzern
– Eveline Walker Schöb und Gerold Schöb, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern
– Rita Schaumann-von Stosch und Wolfang Schleinzer, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
– Jacqueline Schättin-Pierrehumbert und Hanspeter Schättin, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
– Marko Milovic, Aabachsstrasse, 6300 Zug
– Richard Baiker, Waldweg 2, 6417 Sattel
– Georg von Wartburg, Seeburgstrasse 49b, 6006 Luzern
– Nicole Clerg, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
– Marcel Schlauss, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
– Margrith Zettel-Staubli und Siegfried Zettel, Seeburgstrasse 49a, 6006 Luzern
– Claudia Kenel und Joseph Michael Kenel, Seeburgstrasse 49d, 6006 Luzern

Die Einsprecher T 10, T 19, T 24, T 27 stellen sinngemäss den **Antrag:**
Die Änderung der Tourismuszone Seeburg sei nicht zu beschliessen.

Der Einsprecher T 19 stellt sinngemäss den **Antrag:**
Für das Grundstück am See sei auf die Möglichkeit für die Erstellung eines Restaurants zu verzichten.

Die Einsprecher T 27 stellen zudem die Eventualanträge 2 bis 7, mit denen sie eine andere Formulierung für die aufgelegte Zonenbestimmung vorschlagen. Zudem beantragen sie, dass die Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Luzern gehen sollen.

Erwägungen des Stadtrates
Die Einsprecher T 27 sind Nachbarn nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG und zur Einsprache legitimiert. Der Landschaftschutzverband Vierwaldstättersee ist eine nach § 207 Abs. 1 lit. d PBG legitimierte Organisation im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes. Der Innerschweizer Heimatschutz IHS ist gemäss § 207 Abs. 1 lit. c PBG als Sektion des Schweizerischen Heimatschutzes

zur Einsprache legitimiert. Die Legitimation des Vereins Stadtbild Luzern wurde bereits beim Einsprachepunkt Planbeständigkeit bejaht.

Nach der Einsprachenverhandlung wurden der Einsprecherin T 10, T 19 und T 27 weitere nicht aufgelegte Dokumente zur Stellungnahme zugestellt (Gutachten/Stellungnahmen ENHK/EKD, Denkmalpflege sowie Flächennachweise und die Stellungnahme Wirtschaftlichkeit).

Die Erneuerung der Hotelanlage Seeburg war bereits Gegenstand der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern. Mit der ersten öffentlichen Auflage im Jahr 2011 wurde vorgeschlagen, mit Zusatznutzungen in einem Hochhaus die Erneuerung des Hotelbetriebs und die Sanierung des Jesuitenhofs zu ermöglichen und damit den Erhalt sicherzustellen. Die Zonierung für das Hochhaus wurde von den Stimmberechtigten bei der Volksabstimmung im Jahr 2013 jedoch abgelehnt. Auch die in der Teilrevision aufgelegten Bestimmungen bezwecken, die touristische Nutzung der Seeburg und den Erhalt des Jesuitenhofs zu sichern.

Die Tourismuszone wird wie bisher für das Gebiet östlich der Kantonsstrasse und das Gebiet westlich der Kantonsstrasse festgelegt. Damit wird der Bereich der altrechtlichen «Hotelzone», welche bisher für den abgelehnten Hochhausstandort gilt, ebenfalls der Tourismuszone zugeteilt.
Im Gebiet Nr. 502 östlich der Kantonsstrasse ist entlang der Waldgrenze ein Bereich für Neubauten ausgeschieden, der durch Baulinien begrenzt ist, was einen gewissen Abstand zu den bestehenden geschützten Bauten sicherstellt. Um den Abstand möglichst gross zu halten, wird die Waldgrenze begradigt, dies wurde von den zuständigen Stellen gutgeheissen. Mit einer Rodungsfläche von 197 m^2 und Waldzuwachsflächen von 27 m^2 beträgt die Rodungsfläche 170 m^2. Kompensationsflächen mit Aufforstung von rund 193 m^2 sind im nördlichen und südlichen Bereich der Parzelle vorgesehen. Die Waldgrenze wird mit vorliegender Revision begradigt, die Rodungsbewilligung wird jedoch erst mit rechtskräftiger Baubewilligung erteilt.
Um die Erhaltung des Jesuitenhofs finanzieren zu können, ist ein entsprechender Anteil Wohnen nötig. Dieser Anteil wird jedoch nur unter der Voraussetzung der Sanierung des Jesuitenhofs und des Neu- und Ausbaus der Hotelnutzung bewilligt. Die zukünftige touristische Nutzung muss rund 80 Prozent der heutigen Nutzfläche aufweisen, was zirka 6'000 m^2 entspricht.
Für das ehemalige Gebiet westlich der Kantonsstrasse bleiben die Bestimmungen dieselben wie bisher, d. h., neue Bauten sind lediglich mit Zweck «Restaurant» möglich. Mit der vorliegenden Teilrevision wird zusätzlich die Pflicht für einen Gestaltungsplan auferlegt, der gemeinsam mit dem Gebiet östlich der Kantonsstrasse zu realisieren ist.

Eingliederung der Hotel- und Wohnbauten nach dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Ordnungsnummer 502) und Prüfung einer Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Jesuitenhofs durch die Hotel- und Wohnbauten (Ordnungsnummer 502)

Das Gebiet Seeburg ist im Objekt Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgeführt. Die besonderen räumlichen Qualitäten der Baugruppe Seeburg ergeben sich durch das Zusammenspiel der Topografie mit dem bewaldeten Felssporn, der offenen Seefläche und dem

historischen Ensemble. Für die Beurteilung der Veränderungen im BLN-Objekt ist die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK beizuziehen. Luzern ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Die Seeburg ist im ISOS als Baugruppe Nr. 0.20 mit Erhaltungsziel A erfasst und der ehemalige Jesuitenhof als qualitätsvolles Ensemble eingestuft. Zur Baugruppe gehört auch der «Uferpark» mit baumbestandenem Quai und geschütztem Bootshaus. Grosse Teile des ehemaligen Jesuitenhofs stehen unter Denkmalschutz.

Für die Neuplanung der Seeburg ohne Hochhaus wurden ab 2014 die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und die eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) eingeladen. Zu einem ersten Entwurf von 2014 und zu einem überarbeiteten Konzept von 2015 wurden jeweils gemeinsame Stellungnahmen beider Kommissionen abgegeben (ENHK und EKD letztmals vom 21. Dezember 2015).

Die zwei Fragestellungen der Eingliederung und der Einpassung in das Bauensemble wurden zwar getrennt abgehandelt. Die Beurteilung der eidgenössischen Kommissionen ist jedoch in einer gemeinsamen Stellungnahme erfolgt. Darin wird bestätigt, dass sich das weiterbearbeitete Projekt vom November 2015 gegenüber dem Stand von 2014 bezüglich der Auswirkungen auf das Ortsbild und Denkmäler wesentlich verbessert hat. Das Konzept mit einem neuen Baubereich entlang der leicht begradigten Felswand verzichte gegenüber dem Entwurf von 2014 auf Untergrabungen der historischen Bauten, auf Verbindungs- und Zwischenbauten und vergrössere den Abstand zu den historischen Gebäuden. Da der Baubereiche für die Hotelnutzung und Wohnnutzung entlang der Felswand hinter den historischen Gebäuden in einer zweiten Bautiefe liege, sei der Baukörper vom See oder von der Kantonsstrasse her nie als Ganzes sichtbar. Die Fernwirkung des Längsbaus sei gegenüber der früheren Hochhauslösung als weniger heikel einzustufen. Eine geschickte Proportionierung, Materialwahl und Farbgebung seien für eine gute Eingliederung zu beachten.

Die von der ENHK und EKD genannten Schutzziele sind mit der vorliegenden Teilrevision und der nachfolgenden Detailplanung und Gestaltungsplan sichergestellt:

- Erhalten der Trennwirkung des Felssporns zu den oben liegenden Wohngebieten Salzfass: Längsbau verstärkt bzw. akzentuiert die Wirkung des Felsbands;
- Erhaltung der wertvollen historischen Bauten: Die denkmalgeschützten Bauten sind gesichert, aber nicht die Nachnutzung und aufwendige Sanierung, die mit Zusatznutzung und Querfinanzierung erfolgt;
- Erhalten der Parkanlage des historischen Ensembles und des Bereichs am See mit Baumreihe und geschütztem Bootshaus: Freispielen der Umgebung durch Abbruch der Klein- und Nebenbauten sowie Gesamtplanung inkl. Parkfläche am See;
- Erhaltung des zur Baugruppe gehörenden Schifflandestegs: Ist nicht der Tourismuszone zugeteilt und wird separat bearbeitet.

Das Hotel Seeburg, das ab 1835 aus dem ehemaligen Jesuitenhof entstanden ist, spielte eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt Luzern zur Tourismusstadt, insbesondere in Bezug auf den englischen Tourismus. Die Hotelanlage, exklusive des Hotelneubaus aus den 1960er-Jahren, wurde ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen und unter Schutz gestellt (Alpenblick, 1729 / Flügelbauten, 1810 / Pensionsgebäude Gardenia, 1905 / Bootshaus, 1911). Der Erhalt des

denkmalgeschützten Ensembles ist mit dem Eintrag sichergestellt. Die Sanierung der Gebäude, die in einem teils schlechten Zustand sind, soll durch die Wohnnutzungen mitfinanziert werden. Die Erhaltung und die Pflege der historischen Anlage ist von hohem öffentlichen Interesse, welches eine besondere Regelung mit der Tourismuszone und geeigneten Nutzungen rechtfertigt.

Die historischen Gebäude sind auf einem erhöhten Gartenniveau platziert, sodass der um ein bis zwei Geschosse tiefere Neubau dahinter versinkt. Die erforderlichen Nutzflächen für den Hotelneubau und die Wohnnutzung könnten im geplanten Baubereich nicht ermöglicht werden oder müssten auf weiteren Flächen entstehen. Alle Klein- und Nebenbauten, welche die Seeburg heute teils stark verunklären, sollen entfernt und der gesamte Aussenraum gestaltet und aufgewertet werden.

Das Betriebs- bzw. Nutzungskonzept weist eine klare Trennung der Hotel- und Wohnnutzungen auf. In den historischen Bauten sollen individuelle und massgeschneiderte Wohnungen entstehen. Der Neubau für den Hotelbetrieb und die Zusatznutzungen konzentriert sich auf den in der zweiten Bautiefe liegenden Bereich entlang der Felswand, der daher nicht direkt einsehbar ist. Mit der Felswand im Hintergrund und den bestehenden Bauten im Vordergrund ist der Neubau nur von wenigen Standorten aus als Ganzes einsehbar. Die historischen Bauten mit ausgeprägten Dachgeschossen stehen auf einer repräsentativen, erhöhten Gartenanlage und sind daher im Vergleich zum Neubau nur wenig kleiner bzw. im Falle des Alpenblicks nur wenig tiefer. Der Abstand zwischen den historischen Gebäuden und dem Neubau kann durch die Begradigung der Waldgrenze vergrössert werden. Die Detailgestaltung und Materialisierung wird erst mit der nachfolgenden Projektentwicklung erfolgen und auf die Eingliederungsfrage weiter eingehen.

Weil die vorliegende Teilrevision die Vorgaben des BLN, des ISOS und der denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigt und sich das Volumen eingliedert, sind die Einsprachen bezüglich Eingliederung abzuweisen.

Restaurant auf dem Grundstück am See (Ordnungsnummer 503)
Gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung ist bereits heute ein Restaurant auf dem Grundstück am See zulässig. Es handelt sich somit um keine Änderung in der Teilrevision. Weil das Restaurant auf dem Grundstück am See nicht Gegenstand der Teilrevision ist, ist auf diesen Einsprachepunkt nicht einzutreten.

Trotzdem ist dazu auszuführen, dass für den «Uferpark» neu eine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht für die ganze Seeburg eingeführt wird. Damit wird verhindert, dass ein isoliertes Restaurant mit Erschliessung und Parkplätzen entstehen kann. Der historisch wertvolle Gartenbereich wird damit gleichzeitig mit den Hotel- und Wohnnutzungen entwickelt und in einem gemeinsamen Gestaltungsplan geregelt. Dabei können die Anliegen für einen verträglichen Betrieb eines Restaurants in Abstimmung und Ergänzung mit den Hotelanlagen sichergestellt werden. Die Möglichkeit eines Restaurants auf diesem Grundstück am See ist weiterhin sinnvoll, weshalb der Antrag abzuweisen wäre, wäre auf diesen einzutreten.

Anteil Wohnen in der Tourismuszone, Nutzungsaufteilung Tourismus und Wohnen
Bereits mit dem Hochhausstandort im Rahmen der Gesamtrevision der BZO war eine Zusatznutzung zur Querfinanzierung zur Sanierung des Jesuitenhofs im BZR vorgesehen. Mit dem neuen Konzept ohne Hochhaus wurde trotz geringem Spielraum eine Lösung für einen Neubau des Hotels und für zusätzliche Wohnnutzungen entwickelt. Die zugehörigen Flächen und Nutzungsanteile sind auf der Basis des Konzepts 2015 «The Line» ermittelt worden und basieren auf dem Nachweis einer notwendigen Querfinanzierung. Die klare Trennung zwischen Hotel und Wohnbereich und die ausgewiesene Anzahl Wohnungen sind für die Finanzierung eines Hotelneubaus und die Erhaltung und Umnutzung des Jesuitenhofs wie folgt ausgewiesen:
Wie in der Tourismuszone gemäss Art. 10 Abs. 3 BZR vorgesehen, sind in der Regel 80 Prozent der touristisch vorhandenen Flächen zu erhalten. Diese Vorgabe wird mit der Auflage in der Tabelle BZR von mindestens 6'000 m^2 touristische Fläche erfüllt (heute vorhandene touristische Flächen: 7'490 m^2, davon 80 Prozent: 5'992 m^2). Im Konzept 2015 sind 7'345 m^2 Tourismusflächen vorgesehen. Für die Wohnnutzungen wurden die Geschossflächen inkl. Untergeschoss berechnet und sind daher entsprechend höher. Die Umnutzung des Jesuitenhofs (ohne Saal Gardenia) ergibt rund 3'400 m^2 Wohnnutzung, die neue Wohnnutzung im Baubereich «The Line» ergibt rund 7'800 m^2. Infolge der beabsichtigten Vergrösserung des Hotelanteils reduziert sich die Wohnfläche im Neubaubereich. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit auf Basis geschätzter Anlagekosten, Erträge Wohnungen und Bedarf für die Hotelfinanzierung zeigen, dass die Querfinanzierung aus den Wohnungen erforderlich ist, damit die Sanierung des Jesuitenhofs sowie der Neubau eines Hotels wirtschaftlich tragbar sind (Fanzung AG vom 26. November 2015). Mit der Projektentwicklung und mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis für die min. 6'000 m^2 touristische Nutzung und die nötigen Wohnflächen zu erbringen. Dagegen ist kein Gutachten nach Art. 10 Abs. 4 BZR nötig, weil für die Seeburg die Tourismuszone in der Bau- und Zonenordnung gesondert formuliert wird. So soll einerseits die touristische Nutzung, andererseits der Erhalt des Jesuitenhofs gesichert werden. Da der Anteil Wohnnutzung dem Erhalt der touristischen Nutzung des Hotels Seeburg und der Sanierung des Jesuitenhofs dient, sind die Einsprachen bezüglich Anteil Wohnnutzung abzuweisen.

Nachweis Erschliessung
Die Studie Hotel Seeburg «The Line» vom 9. November 2015 weist im EG-Plan drei Verkehrsmassnahmen aus: Im Norden eine Zufahrt über die bestehende Einstellhallenzufahrt zu den PW-Parkplätzen, in der Mitte vor dem Hoteltrakt eine Bushaltestelle und eine Busvorfahrt und im Süden eine Zufahrt als Anlieferung zum Hotelrestaurant. Diese Erschliessungsvarianten sind mit der Projektentwicklung zu klären und im Gestaltungsplan verbindlich zu regeln. Für die Erschliessung der Einstellhalle hat die Richemont Fachschule SBC die Zustimmung für eine gemeinsame Nutzung der Zufahrt erteilt.

Gebäudestandard/Energie
Die bisherige Auflage nach Art. 43 Abs. 3 BZR war nur für den Hochhausstandort, nicht aber für die historischen Bauten vorgesehen. Mit dem Wegfall des Hochhausstandorts und der Zusammenlegung der Zonenbereiche musste diese Auflage wegen des Jesuitenhofs gestrichen werden. Die Neubauten sind aufgrund des verschärften kantonalen Energiegesetzes und der Anforderungen gemäss Gestaltungsplan ohnehin hoch.

Wald/Waldrodung
Die Einsprachen gegen die Waldfeststellung und gegen das Rodungsgesuch wurden an die zuständige kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald eingereicht. Die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald wird nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates über das Rodungsgesuch und die leicht geänderte Waldgrenze entscheiden.

Eventualanträge der Einsprecher T 27 zur aufgelegten Zonenbestimmung und Kostentragung Ortsplanungsverfahren
Die Einsprecher formulieren Eventualanträge 2 bis 6, wie die aufgelegten Zonenbestimmungen anders formuliert werden könnten. Die Eventualanträge sind mit der obigen Begründung abzuweisen. Die Stadt Luzern ist im vorliegenden Fall Planungsbehörde und nicht Partei. Die Stadt Luzern wird daher weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Die Anträge seien abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

5.3.3 Würzenbachmatte

Einsprache T 7, Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern, Franziskanerplatz 14, 6002 Luzern

Antrag
Das Grundstück 3190, GB Luzern, rechtes Ufer, sei von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone umzuzonen. Auf die Auflage betreffend gemeinnützigen Wohnungsbau und erhöhten Gebäudestandard sei zu verzichten.

Erwägungen des Stadtrates
Die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern ist als Grundeigentümerin gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einsprache legitimiert.

Der Umzonungsantrag der reformierten Kirchgemeinde wurde nur in die Teilrevision aufgenommen, wenn ein öffentliches Interesse vorliegt wie z. B. die Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen. Öffentlich aufgelegt war für das Grundstück 3190, GB Luzern, rechtes Ufer, die folgende Zonenbestimmung gemäss Anhang 1:

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
192	WO		0.25		5		offen	Art. 5 Abs. 3, Art. 43 Abs. 3

Gemäss Art. 5 Abs. 3 BZR sind gemeinnützige Wohnungen zu erstellen, gemäss Art. 43 Abs. 3 BZR gilt ein erhöhter Gebäudestandard.

In der Einspracheverhandlung brachte die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern vor, sie wolle für das einzelne Grundstück weder einen gemeinnützigen Wohnbauträger gründen, noch wolle sie dieses an einen gemeinnützigen Wohnbauträger verkaufen oder im Baurecht abgeben. Sie sei jedoch bereit, den Mietern einen günstigen Mietzins zu bieten. Die Auflage wird daher insofern angepasst, als ein quartierüblicher Mietzins gemäss Art. 269a lit. a OR minus 10 Prozent für die Mietzinsberechnung zu gelten hat. Weil Dritte durch diese Änderung nicht betroffen sind, kann

auf eine öffentliche Auflage der neuen Bestimmung verzichtet werden. Der Stadtrat ist zudem mit verschiedenen Eigentümern und Quartierkräften in Kontakt, um Angebote wie den Stützpunkt Vicino weiterhin zu ermöglichen. Das Engagement der reformierten Kirche für quartierfördernde Angebote ist bekannt und wird geschätzt.

Das Grundstück erfährt mit der Umzonung von der öffentlichen Zone in die Wohnzone einen erheblichen Mehrwert. An der Forderung nach dem erhöhten Gebäudestandard wird wie in anderen Fällen aufgrund der Grösse des Grundstücks, der Umzonung und des Mehrwerts festgehalten.

Die angepasste Zonenbestimmung lautet neu wie folgt:

Nr.	Zonenart	B / A	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
192	WO		0.25		5		offen	Quartierüblicher Mietzins, Art. 269a lit. a OR minus 10 %, Art. 43 Abs. 3

Die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern erklärte sich mit dieser neuen Formulierung einverstanden. Weil der Grosse Stadtrat die Formulierung gemäss der Teilgutheissung jedoch noch zu beschliessen hat, hat sie die Einsprache aus formellen Gründen nicht zurückgezogen. Diese ist daher gemäss den obigen Erwägungen abzuhandeln.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag ist im Sinne der Anpassung der BZR-Bestimmung gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

5.3.4 Dreilindenpark

Einsprache T 8, Felix Sulzberger, Dreilindenhöhe 13, 6006 Luzern
Einsprache T 28, TRANSTERRA Immobilien AG, Landenbergstrasse 34, 6005 Luzern, vertreten durch Rechtsanwältin Kathrin Amstutz, Purtschert Wicki Advokatur & Notariat, Hirschengraben 33, 6003 Luzern

Die Einsprecher T 8 und T 28 stellen sinngemäss den folgenden **Antrag:**
Der Dreilindenpark sei unverändert in der Grünzone und der öffentlichen Zone zu belassen und auf die Schaffung einer neuen Spezialzone sei zu verzichten.

Eventualiter stellt die Einsprecherin T 28 den **Antrag:**
Der Südhang als Freihaltefläche und die Stützmauer der südseitigen Aussichtsplattform seien in der Grünzone zu belassen. Ein Neubauverbot für den Dreilindenpark sei zugunsten ihres Grundstücks dienstbarkeitlich zu sichern.

Erwägungen des Stadtrates
Der Einsprecher T 8 hat eine Distanz von rund 150 m und ist nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG als Nachbar zur Einsprache legitimiert. Die Einsprecherin T 28 ist Eigentümerin des benachbarten Grundstücks und nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einsprache legitimiert.

Nach der öffentlichen Auflage wurde die Formulierung der Zonenbestimmung aufgrund der durchgeführten Einspracheverhandlungen angepasst:
Nach Art. 11a BZR bezweckt die Dreilindenparkzone den Erhalt des Ensembles und des öffentlichen Parks. Sie regelt die Nutzung der historischen Bauten. Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig. In den drei bestehenden Gebäuden sind Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants, Bildung, Kultur, Ausstellungen und Kunstdepot zulässig, mit Ausnahme Restaurant im Pförtnerhaus. Voraussetzung für diese Nutzungen ist, dass sie das denkmalgeschützte Ensemble und die Schutzziele des ISOS nicht beeinträchtigen. In der Gesamtanlage dürfen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

Der Zonenplan wurde gestützt auf die Einspracheverhandlungen geändert (Antrag an den Grossen Stadtrat); Reduktion Dreilindenparkzone, Grünzone bei südlichem Hangbereich mit Ausnahme des Korridors für den verbesserten Zugang zum Park:

Planausschnitt Auflage: Dreilindenparkzone 511 und 512

Planausschnitt Anpassung: Dreilindenparkzone 511, Grünzonen 431 und 433

Im Sinne dieser Anpassungen werden die Einsprachen teilweise gutgeheissen. Die Anpassungen berücksichtigen die Anliegen der Einsprecher, indem der südseitige Hang mit Ausnahme des Zugangskorridors in der Grünzone verbleibt. Zudem ist ausdrücklich festgehalten, dass Neubauten mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig sind. Schon die Zonenbestimmung, welche in der öffentlichen Auflage war, hatte zum Zweck, dass der öffentliche Park zu erhalten ist. Weil es sich um Präzisierungen und Einschränkungen der aufgelegten Bestimmung in Art. 11a BZR und des aufgelegten Zonenplans handelt, liegt gemäss § 62 Abs. 2 PBG keine wesentliche Änderung vor, weshalb keine erneute Auflage notwendig war.

Die Hügelkuppe Dreilinden mit Villa, englischem Park und Wiesenhang ist als Umgebungszone im ISOS aufgeführt. Gemäss ISOS ist sie wichtig als öffentliche Grünzone und für die Ortsbildgliederung. Art. 11a BZR berücksichtigt das ISOS, indem die Dreilindenparkzone den Erhalt des Ensembles und des öffentlichen Parks bezweckt. Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig. Voraussetzung für die Neunutzungen ist, dass sie das denkmalge-

schützte Ensemble und die Schutzziele des ISOS nicht beeinträchtigen. In der Gesamtanlage dürfen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

Die Dreilindenparkzone ist notwendig, weil das Hauptgebäude heute in der Grünzone liegt. Nach § 50 PBG sichert die Grünzone die Erhaltung der Freifläche. Dass das Hauptgebäude, welches nicht der Parkanlage dient, auch in der Grünzone ist, ist ein planerischer Fehler, der zu korrigieren ist. Das Hauptgebäude hat heute lediglich Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Nach § 178 Abs. 2 PBG darf es in der Nutzung zwar teilweise geändert werden. Eine ganze Änderung der Nutzung des Gebäudes nach Auszug der Musikschule wäre nach § 178 Abs. 2 PBG jedoch nicht zulässig. Das Ökonomiegebäude und das Pförtnerhaus liegen in der Zone für öffentliche Zwecke, weshalb eine Neunutzung auch dieser Gebäude nur sehr eingeschränkt möglich wäre. Eine weitere Nutzung der Gebäude für einen öffentlichen Zweck ist nach dem Wegzug der Musikhochschule nicht vorgesehen. Die Sonderbauzone Dreilindenpark erscheint als richtige Form, weil ein spezielles Gebiet mit bestehenden Bauten und stark differenzierten Nutzungen zu regeln ist. Weil nach dem Wegzug somit der Musikschule somit eine sinnvolle Neunutzung der bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude nur mit der beantragten Umzonung möglich ist, sind die Anträge, auf die Umzonung sei zu verzichten, abzuweisen.

Die Einsprecherin T 28 hat zudem den Antrag gestellt, dass zugunsten ihres Grundstücks und zulasten des Dreilindenparks eine Dienstbarkeit mit einem Bauverbot errichtet werde, welches das grundsätzliche Neubauverbot im Dreilindenpark auch privatrechtlich sichern würde. Dieser privatrechtliche Antrag kann im Umzonungsverfahren nicht gestellt werden, weshalb auf diesen nicht einzutreten ist. Auch inhaltlich wird der Antrag abgelehnt. Es soll nicht mit neuen privatrechtlichen Dienstbarkeiten eine «Schattenbauordnung» neben der Bau- und Zonenordnung errichtet werden. Damit würden die Stimmberechtigten in ihrer Kompetenz eingeschränkt, die Nutzung des Dreilindenparks über die Bau- und Zonenordnung zu bestimmen. Nach der Dreilindenparkzone ist der öffentliche Park zu erhalten. Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur und auch aufgrund der hohen Schutzeinstufung nicht zulässig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Im Sinne der Anpassungen des Zonenplans und der Zonenbestimmung sind die Anträge der Einsprecher T 8 und T 28 teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.
Auf den Antrag der Einsprecherin T 28, es sei ein privatrechtliches Bauverbot oder eine Baubeschränkung zulasten des Dreilindenparks und zugunsten des benachbarten Grundstücks zu errichten, sei nicht einzutreten.

5.3.5 Abendweg – Antrag Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage

Einsprache T 16, Marc Ruckli, Stauffacherweg 2, 6006 Luzern

Antrag
Art. 16 und Art. 17 zur Ortsbildschutzzone in der Bau- und Zonenordnung seien so zu formulieren, dass das Gebäude am Abendweg 17 erhalten bleibe, oder es sei einer Schutzzone zuzuweisen, in welcher es nicht abgebrochen werden dürfe.

Erwägungen des Stadtrates
Der Grosse Stadtrat hat mit einer Protokollbemerkung im Rahmen der Revision 2013 festgehalten, dass in der Liegenschaft eine grössere Anzahl an Wohnungen als heute vorhanden entstehen soll. Da das Grundstück für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen ist (vgl. B+A 21/2019: «Städtische Wohnraumpolitik III»), wird die Stadt das Grundstück an einen gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abgeben.

Das Gebiet wird neu der Ortsbildschutzzone B zugeteilt. Vor dieser Änderung verlief die Grenze der Ortsbildschutzzone B zwischen dem denkmalgeschützten Schulhaus Felsberg und der städtischen Liegenschaft Abendweg. Die Zuteilung zur Ortsbildschutzzone B erfolgte aufgrund des Umgebungsschutzes des Schulhauses Felsberg. Das Gebäude Abendweg 17 ist nicht im ISOS oder im kantonalen Bauinventar eingetragen. Ob ein Neu- oder ein Erweiterungsbau realisiert wird, ist offen. Der Abbruch des Gebäudes in der Ortsbildschutzzone B wird nach Art. 17 des Bau- und Zonenreglements Stadtteil Luzern zu prüfen sein. Der Neu- oder Erweiterungsbau muss sich nach Art. 17 Abs. 3 BZR bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Volumen, Proportionen, Materialwahl, Farbgebung usw. ins Quartierbild einfügen. Eine weitergehende planerische Sicherung des Gebäudes Abendweg 17 wird abgelehnt, zumal die Ortsplanung für die Sicherung einzelner Gebäude nicht das richtige Instrument ist.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Im Falle eines Verzichts der Zonenänderung durch den Grossen Stadtrat ist die Einsprache infolge Gegenstandslosigkeit zu erledigen. Andernfalls ist diese abzuweisen.

5.3.6 Luzerner Kantonalbank

Einsprache T 3, Laurence Kauffmann, Sandmatte 3, 6924 Hildisrieden
Einsprache T 6, Felix Elsasser, Steinenstrasse 17, 6004 Luzern
Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern

Die Einsprecher T 3, T 6 und T 24 stellen sinngemäss den folgenden **Antrag:**
Die Teilrevision Luzerner Kantonalbank sei nicht zu beschliessen.

Erwägungen des Stadtrates
Die Einsprecherin T 3 ist als Nachbarin gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einsprache legitimiert. Der Einsprecher T 6 wohnt an der Steinenstrasse 17. Er ist durch die Umzonung nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit. Bezüglich der Umzonung der Luzerner Kantonalbank ist auf seine Einsprache nicht einzutreten.
Die Legitimation des Vereins Stadtbild T 24 wurde bereits bei der Planbeständigkeit geprüft und ist gegeben.

Das Gebäude der Luzerner Kantonbank ist im ISOS Gebiet Nr. 34, Bahnhofquartier zwischen Pilatusstrasse (ehemalige Bahnlinie der Centralbahn) und Reuss, ursprüngliche Bebauung zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts, heute Geschäftscity mit viel neuer Bausubstanz. Es gilt nach ISOS das Erhaltungsziel C, d. h., der Charakter ist zu erhalten. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren. Das Gebäude der Kantonalbank selbst ist im ISOS als Hinweis aufgeführt, ohne Erhaltungsziel. Zudem gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone B. Nach Art. 17 Abs. 3 BZR sind Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten so auszuführen,

dass sie sich insbesondere bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen.

Das Gebiet Bahnhofquartier zwischen Pilatusstrasse und Reuss stellt historisch gesehen keine Gesamtplanung wie das Hirschmattquartier dar. Die Situation und die bauliche Entwicklung sind daher nicht homogen und weniger geordnet. Es gibt mehrere Einzelbauten und Solitäre mit unterschiedlichen Höhen und unterschiedlichen Epochen wie z. B. die Hauptpost, die grossen Bank- und Versicherungsgebäude, das Globusgebäude, die Sammlung Rosengart und die Luzerner Kantonalbank. Das heutige Kantonalbankgebäude ist im Vergleich mit dieser Umgebung eher gedrückt und weist mit dem auskragenden Dachrand eine Fassadenhöhe von rund 19 m auf. Mit den heutigen Zonenbestimmungen wäre ab der Fassadenhöhe von 21 m zusätzlich ein Schrägdach mit 7,5 m Dachfirst bis max. 28,5 m Höhe möglich. Die Zonenplanänderung sieht für die Luzerner Kantonalbank eine Fassadenhöhe von 26 m vor, mit 6 m zurückversetztem Dachaufbauten für Technik von max. 3 m Höhe. Der höchste Punkt des Dachs würde mit einer Höhe von 464 m ü. M. mit anderen Gebäuden im Gebiet Bahnhofquartier vergleichbar sein. Die Qualität der Aufstockung ist gesichert, indem ein Konkurrenzverfahren verlangt wird. Die Teilrevision Luzerner Kantonalbank ist somit mit dem ISOS und der Ortsbildschutzzone B verträglich.

Zum Schattenwurf ist festzuhalten, dass es sich beim Gebäude der Luzerner Kantonalbank auch nach der Aufstockung mit einer Fassadenhöhe von 26 m und Technikaufbauten um kein Hochhaus handelt. Nach § 166 Abs. 1 PBG gilt eine Baute erst ab einer Gesamthöhe von mehr als 30 m als Hochhaus. Ein Schattendiagramm ist daher nicht zu erstellen. Das Gebäude des Einsprecherin T 3 und das Gebäude der Luzerner Kantonalbank werden von Baulinien begrenzt, die den ordentlichen Grenz- und Gebäudeabständen vorgehen. Gegenüber der heute gültigen Bau- und Zonenordnung ist zwar je nach Bauprojekt eine Verschlechterung der Besonnung möglich. Weil die Besonnung jedoch vorliegend baurechtlich nicht geschützt ist, wäre diese Verschlechterung hinzunehmen.

Weil sich das Volumen der Luzerner Kantonalbank nach der Zonenplanänderung in der Ortsbildschutzzone B eingliedert, ist der Antrag abzuweisen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag sei abzuweisen.

5.3.7 Pflegeheim Steinhof

Einsprache T 9
– Familie Felber, Schlossweg 5, 6005 Luzern
– Peter A. Ulrich und Alessandra Seghizzi Ulrich, Schlossweg 1, 6005 Luzern

Die Einsprecher stellen sinngemäss den folgenden **Antrag:**
Die Umzonung der Fläche von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke sei nicht zu beschliessen unter Kostenfolge zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates
Als Nachbarn sind die Einsprecher zur Einsprache legitimiert.
Das Pflegeheim Steinhof liegt im ISOS Gebiet Nr. 41 Villenviertel Reckenbühl und Steinhof, grossbürgerliche Villen des Historismus und des Heimatstils in umzäunten Pärken, um 1875 bis 1920, Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz. Das ehemalige Schloss Steinhof, heute Alters- und Pflegeheim, Barockbau von 1760 bis 1776, grosszügige Parkanlage Anfang 19. Jahrhundert, neubarocke Annexbauten, sind als Einzelelemente mit dem Erhaltungsziel A im ISOS aufgeführt. Die historischen Gebäude der Schlossanlage sind im kantonalen Denkmalverzeichnis enthalten.

Erweiterungsbauten auf dem Grundstück des bestehenden Pflegeheims Steinhof wurden geprüft. Aufgrund der Beeinträchtigung der Gesamtanlage wurden diese jedoch verworfen. Ein Baukörper vor dem Schloss in der halbrunden Gartenanlage würde einen zu grossen Eingriff in das denkmalgeschützte Ensemble bedeuten. Dieser wäre zudem nicht direkt erschlossen. Deshalb hat das Pflegeheim angrenzende Grundstücke in der Wohnzone erworben. Die südöstlich erworbenen Parzellen gehörten ursprünglich auch zur Schlossumgebung. Neu wird eine Fläche dieser erworbenen Grundstücke von der Wohnzone, Ortsbildschutzzone B, Bauweise offen, in die Zone für öffentliche Zwecke, Ortsbildschutzzone B, Bauweise geschlossen, umgezont. Das Pflegeheim Steinhof hat dem Büro Diener & Diener einen Auftrag für eine Studie mit Vorprojekt erteilt. Wegen der hohen Einstufung des ehemaligen Schlosses im ISOS und im eidgenössischen sowie kantonalen Denkmalverzeichnis wurde die Projektentwicklung durch die kantonale Denkmalpflege begleitet. Gemäss der kantonalen Denkmalpflege ist der gewählte Standort südöstlich des Schlosses für den Erweiterungsbau mit dem Umgebungsschutz des Pflegeheims Steinhof vereinbar. Das Ergebnis wurde zudem der Stadtbaukommission unterbreitet. Zutreffend führt die Stadtbaukommission aus, dass mit dem Einbezug der in der Wohnzone erworbenen Fläche der Abstand zum Schlossgebäude vergrössert werden könne. Die heutigen Parkplätze beim Zugang zum Schloss könnten aufgehoben und der Garten, der Zugang und die Schlossumgebung aufgewertet werden. Mit einer geringen, aufgelegten Anpassung der Baulinie kann der Neubau zusätzlich näher zur Steinhofstrasse verschoben und der Grünraum vergrössert werden. Dies entspricht insgesamt den Zielen des ISOS, das auch den Erhalt des ehemaligen Schlosses Steinhof und der grosszügigen Parkanlage vorsieht.

Die öffentliche Zone des Pflegeheims ist der «geschlossenen Bauweise» zugeteilt. Mit der Erweiterung der öffentlichen Zone auf das benachbarte Grundstück in der Wohnzone wird die geschlossene Bauweise auf diese Zonenerweiterung übertragen. Die Qualität ist durch die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone B sichergestellt.

Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn der Antrag der Einsprecher gutgeheissen würde, wird die Stadt Luzern weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag sei abzuweisen.

5.3.8 Kleinmatt-/Bireggstrasse

Einsprache T 1, Balder GmbH, Postfach 719, 6045 Meggen
Einsprache T 10, Innerschweizer Heimatschutz IHS

Antrag Einsprecherin T 1
Die Problematik des Wassereinbruchs in Keller-, Wasch- und Lifträumen aufgrund von Überlastungen der Kanalisation sei zu berücksichtigen, beispielsweise durch den Bau eines unterirdischen Sammelbeckens.

Einsprecherin T 10 stellt sinngemäss den folgenden **Antrag:**
Auf die Zonenänderung und die Verschiebung der Baulinie sei zu verzichten. Der Erhalt des ehemaligen Hallenbads (Grundstück 1299, GB Luzern, linkes Ufer) sei planungsrechtlich zu sichern.

Erwägungen des Stadtrates
Weil die Frage der Kanalisation grossräumige Auswirkungen hat, ist die Einsprecherin T 1 als Eigentümerin der Grundstücke Bleicherstrasse 23–27 zur Einsprache legitimiert. Die Legitimation des Einsprechers T 10 ist vorstehend bereits abgehandelt.

Zur Kapazität der Kanalisation im Gebiet Kleinmatt/Bireggstrasse ist festzuhalten, dass das Wachstum der Stadt Luzern in den hydraulischen Berechnungen des Entwässerungsplans eingerechnet und berücksichtigt ist. Die konkrete Umzonung Kleinmatt-/Bireggstrasse hat jedoch keine Erhöhung der Belastung der Kanalisation zur Folge, weshalb der Antrag abzuweisen ist. Trotzdem ist dazu festzuhalten, dass die Entwässerung für den Abschnitt Kleinmattstrasse bis Himmelrichstrasse vertieft untersucht worden ist. Die Rückstauproblematik wird mit den geplanten, baulichen Massnahmen reduziert. Weitergehende Anträge der Einsprecherin sind abzuweisen.

Auf das ehemalige Hallenbad wird im ISOS hingewiesen, eröffnet 1969 (Arch. A. Ammann und L. Ammann-Stebler), bezeichnet als wohlproportioniertes Gebäude aus Sichtbeton und Glas. Ein Erhaltungsziel ist im ISOS für das ehemalige Hallenbad nicht definiert. Im kantonalen Bauinventar ist das ehemalige Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.

Eine planungsrechtliche Sicherung eines einzelnen Gebäudes mit einer Ortsbildschutzzone A oder B ist nicht sinnvoll. Die Sicherung des Gebäudes hätte über den Denkmalschutz zu geschehen, wofür das Gebäude jedoch zu wenig Bedeutung hat. In der weiteren Planung ist die Bedeutung des Eintrags des ehemaligen Hallenbads im kantonalen Bauinventar in der Abwägung der Interessen, das Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen sowie das Quartierzentrum mit Quartierplatz zu stärken, aufzuzeigen. Damit die Planungsfreiheit für die Umsetzung dieser Ziele erhalten bleibt, ist die planerische Sicherung des Erhalts des ehemaligen Hallenbads abzulehnen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Die Anträge seien abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

5.3.9 ewl-Areal

Einsprache T 12, TLV Immobilien AG, Brünigstrasse 24, 6005 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Beat Mühlebach, Klosterstrasse 3, 6003 Luzern
Einsprache T 21, Hendrikus Hubertus Johannes van der Meijs, Kellerstrasse 28c, 6005 Luzern
Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern, Postfach 4327, 6002 Luzern

Die Einsprecher T 12, T 21, T 24 stellen sinngemäss den folgenden **Antrag:**
Die Fassadenhöhe für den Zonenbereich Nr. 34 ewl-Areal sei unverändert auf 21 m zu belassen und nicht auf 30 m zu erhöhen. Art. 26. Abs. 2 BZR Stadt Luzern sei unverändert als anwendbar zu erklären.

Der Einsprecher T 21 stellt zudem den folgenden **Antrag:**
Die Baulinie entlang der Industriestrasse sei an das Wettbewerbsprojekt anzupassen. Bei der geplanten «Industriegasse» sei sie zu unterbrechen und über Eck in die Tiefe des Areals zu führen.

Erwägungen des Stadtrates
Die Einsprecherin T 12 und der Einsprecher T 21 sind als Nachbarn gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einspreche legitimiert. Die Einsprachelegitimation des Vereins Stadtbild ist bei der Planbeständigkeit abgehandelt.

Das ewl-Areal ist im ISOS Gebiet Nr. 44 Unterlachen/Tribschenmoos, Wohn- und Gewerbequartier im Spickel zwischen Bahngeleise und Ausfallstrasse gemäss Bebauungsplan von 1897, Erhaltungsziel C, Erhalten des Charakters. Zudem wird im ISOS auf das Gemisch von Alt- und Neubauten, grosse Freiflächen, das grosse Verwaltungsgebäude und zwei Altbauten der Gaswerke hingewiesen, ohne ein Erhaltungsziel zu definieren. Im kantonalen Bauinventar ist die ehemalige Wassergasspaltanlage (rotes Haus) als schützenswert eingetragen.

Das Areal ist in der Wohn- und Arbeitszone, ÜZ 0.4, eine Fassadenhöhe von 21 m, Bauweise geschlossen, Gestaltungsplanpflicht, erhöhter Gebäudestandard nach Art. 43 Abs. 3 BZR. Das Areal ist mit keiner Ortsbildschutzzone überlagert. Mit der Umzonung wird die ÜZ auf 0.65 und die Fassadenhöhe auf höchstens 30 m erhöht. Die neu festgelegte Fassadenhöhe von höchstens 30 m soll nicht noch durch eine Ausnahme mit städtebaulicher Begründung überschritten werden können, weshalb Art. 26 Abs. 3 BZR als nicht anwendbar erklärt wird. Die Einsprachen richten sich gegen die Fassadenhöhe von höchstens 30 m, jedoch nicht gegen die Erhöhung der ÜZ von 0.4 auf 0.65.

Auf dem rund 20'000 m^2 grossen ewl-Areal wird der neue Standort der Feuerwehr realisiert, der aus dem Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse verschoben wird. ewl und die bereits ortsansässigen städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum GIS und Umweltschutz ziehen in neue Räumlichkeiten. Ausserdem werden künftig die Feuerwehr Stadt Luzern, die Zivilschutzorganisation Pilatus, die Stadtgärtnerei und Stützpunkte für das Strasseninspektorat auf dem Areal angesiedelt. Als weitere mögliche Nutzer sind der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals, eine integrierte Leitstelle der Luzerner Polizei und des Sanitätsnotrufs 144 Zentralschweiz sowie

die Leitstelle der vbl eingeplant. Zur Ergänzung und Belebung sind zudem ein Pflegezentrum der Viva Luzern AG und Genossenschaftswohnungen der abl vorgesehen.

Es wurde ein zweistufiger Wettbewerb durchgeführt, der die Möglichkeiten auslotete und das Siegerprojekt als Optimalvariante hervorbrachte. Um zu prüfen, ob das Raumprogramm mit den bestehenden Vorgaben der BZO ortsverträglich und nutzergerecht umgesetzt werden kann, wurde vor der Wettbewerbsausschreibung eine Volumenstudie durchgeführt. Diese zeigte, dass die ursprüngliche Baudichte und das Raumprogramm abzustimmen sind. Aus diesem Grund wurde in der Wettbewerbsausschreibung zwei Varianten verlangt, eine unter Einhaltung der bisherigen Dichtevorgaben und eine unter Vorgabe einer höheren Dichte und einer Fassadenhöhe bis 30 m. Die Wettbewerbsergebnisse der ersten Stufe zeigten, dass die Fassadenhöhe 21 m gewichtige Nachteile ergeben bezüglich Nutzungsanordnung, Aussenräumen und der Erdgeschossnutzung. Für die zweite Stufe des Wettbewerbsverfahrens hat die ewl auf Empfehlung der Wettbewerbsjury entschieden, die Fassadenhöhe von max. 30 m als Wettbewerbsvorgabe festzulegen. Bei der Bewertung wurde die Eingliederung ins Quartier berücksichtigt.

Die Fassadenhöhe auf dem ewl-Areal beträgt höchstens 30 m. Somit ist kein Hochhaus zulässig. Die Höhen in den einzelnen Bereichen des ewl-Areals werden im Gestaltungsplanverfahren festzulegen sein. Bereits das heutige ewl-Verwaltungsgebäude übertrifft mit einer Fassadenhöhe von rund 26 m die heute gemäss Bau- und Zonenordnung geltende Fassadenhöhe von 21 m. Weil dieses der Bau- und Zonenordnung widerspricht, könnte das Verwaltungsgebäude gemäss § 178 Abs. 2 PBG angemessen erhöht werden, wenn damit die Rechtswidrigkeit nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Gegenüber dem heute bestehenden Verwaltungsgebäude erfahren die Nachbarn durch die Erhöhung der Fassadenhöhe von 21 m auf höchstens 30 m somit keinen wesentlichen Nachteil. Die städtebaulich differenzierte Volumenverteilung weist nur auf rund 20 Prozent der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhe von 29 m auf.

Zwischen dem ewl-Areal und dem Brünighof sowie dem Areal der Kooperation Industriestrasse liegt die Industriestrasse. Die Industriestrasse ist gemäss Zonierung «übriges Gebiet» und nicht bebaubar. Dieser Strassenraum hat eine Breite von rund 15,50 m, die heutige Fahrbahn ist rund 8 m breit und der gesamte Abstand zwischen Baulinie/Fassaden beträgt 18,40 m. Er schafft einen Unterbruch zwischen dem ewl-Areal und den angrenzenden Gebieten. In diesen Gebieten gilt heute die Fassadenhöhe 21 m. Auch in der Teilrevision ist für das Areal Kooperation Industriestrasse neu eine Fassadenhöhe von höchstens 25 m vorgesehen, in den Bereichen gegenüber den Zonen Nr. 4 und 42 jedoch weiterhin eine Fassadenhöhe von 21 m. Damit wird der Übergang zu den zwei Ortsbildschutzzonen B geschaffen, für die nach Art. 26 Abs. 1 BZR eine maximale Fassadenhöhe 21 m gilt. Es ist somit planerisch gerechtfertigt, dass zwischen den Fassadenhöhen des ewl-Areals und den angrenzenden Gebieten unterschieden wird.

Im Gestaltungsplanverfahren werden die Höhen in den einzelnen Bereichen des rund 20'000 m^2 umfassenden Gestaltungsplangebiets festgelegt. Im Zonenplan für einzelne Bereiche Höhen festzulegen, wäre nicht stufengerecht. Die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs festzulegen, ist gemäss § 166 Abs. 3 PBG nur in einer Baubewilligung für ein Hochhaus (Gesamthöhe mehr als 30 m) notwendig. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Aussicht

baurechtlich nicht geschützt ist. Unter Berücksichtigung der notwendigen Innenverdichtung, der gegebenen Eingliederung und des hohen öffentlichen Interesses an den vorgesehenen öffentlichen Nutzungen wird eine Erhöhung der Fassade auf höchstens 30 m als angemessen betrachtet. Die Einsprachen sind daher abzuweisen.

Der Einsprecher T 21 hat den Antrag betreffend Baulinie zurückgezogen, weshalb dieser als erledigt zu erklären ist.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Die Anträge seien abzuweisen, soweit diese nicht erledigt sind.

5.3.10 Kooperation Industriestrasse

Einsprache T 11, OPTIMA Group AG, Bellerivehöhe 13, 6006 Luzern

Antrag
Die Teilrevision Kooperation Industriestrasse mit Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.4 auf 0.6 und der Erhöhung der Fassadenhöhe von 21 m auf 25 m sei nicht zu beschliessen. Unter Kostenfolge zulasten der Stadt.

Erwägungen des Stadtrates
Die Einsprecherin T 11 ist als Nachbarin gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einsprache legitimiert.

Der Einsprecherin T 11 gehört ein Gebäude in der angrenzenden Zone Nr. 4, Ortsbildschutzzone B. Nicht im ganzen Zonenbereich mit der Ordnungsnummer Nr. 62 Kooperation Industriestrasse gilt die Fassadenhöhe von höchstens 25 m. Gegen die angrenzenden Zonen Nr. 4 und 42 bleibt die Fassadenhöhe von 21 m unverändert. Mit der Fassadenhöhe von 21 m in diesem Bereich wird Rücksicht auf die angrenzende Ortsbildschutzzone B genommen. Die Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.4 auf 0.6 stützt sich auf das Wettbewerbsergebnis. Die Erhöhung ist notwendig, um grossflächige bestehende Bauten erhalten zu können und gleichzeitig trotzdem eine gewisse Mindestanzahl an Wohnungen bauen zu können. Die Dichte ist vertretbar, insbesondere, weil zur Kompensation der eher geringen Freiflächen am Boden Begegnungsräume auf den Dächern in Form gemeinschaftlicher Dachterrassen und Räume in Dach- und Erdgeschossen realisiert werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird die Qualität und Eingliederung der Überbauung sichergestellt. Die konkrete Gebäudehöhe und Gestaltung werden im Gestaltungsplan festgelegt. Weil es sich um keine Hochhäuser handelt, ist der Schattenwurf nicht zu untersuchen, zumal sich die Fassadenhöhe von 21 m im Bereich der Einsprecherin T 11 nicht verändert. Im Gestaltungsplanverfahren wird der Erhalt des Baumbestands zu prüfen sein. Die Frage der Pfählung ist Gegenstand des darauffolgenden Baubewilligungsverfahrens. Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Selbst wenn der Antrag gutgeheissen würde, würde sie weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag sei abzuweisen, soweit auf diesen einzutreten ist.

5.3.11 Theaterwerkstatt Tribschenstadt

Einsprache T 2, Stiftung Luzerner Theater, Theaterstrasse 2, 6002 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Gnekow, Metzgerrainle 9, 6004 Luzern

Antrag
Die Baulinie auf Grundstück 1444, GB Luzern, linkes Ufer, sei entlang der heutigen Grenzbepflanzung zwischen Theaterwerkstatt und Kinderspielplatz zu verschieben, sodass diese entlang der Aussenwand des Barackenanbaus gradlinig zur Nachbarparzelle Nr. 3830 verläuft. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin.

Erwägungen des Stadtrates
Als Baurechtsnehmerin ist die Stiftung Luzerner Theater zur Einsprache legitimiert.

Der Regierungsrat hält in der Gutheissung der Beschwerde mit Genehmigungsentscheid Nr. 631 vom 3. Juni 2014 Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern vom 17. Januar 2013 fest, dass der Grosse Stadtrat mit der Protokollbemerkung anlässlich der Verabschiedung der Bau- und Zonenordnung vom 17. Januar 2013 («Im Teilgebiet der Theaterwerkstatt und der Spielwiese erfolgt eine Bebauung und Aussenraumplanung gemäss der Wettbewerbsidee von 1998») klar die Meinung geäussert habe, dass eine Bebauung und Aussenplanung gemäss der Wettbewerbsidee von 1998 zu erfolgen habe. Dieser planerische Wille komme in der Festlegung der Bau- und Zonenordnung nur ungenügend zum Ausdruck. Es dränge sich in der BZO eine planerische Festlegung auf, die diesbezüglich Rechtssicherheit herstelle. Der Regierungsrat wies das Gebiet «zur Festlegung von zweckmässigen Bauvorschriften» an die Stadt zurück.

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs Tribschenstadt von 1998 sieht in Form und Grösse das Gebäude der Theaterwerkstatt ohne Barackenanbau vor, wobei direkt angrenzend die Freifläche beginnt. Diese Bebauung und Aussenraumplanung wird planerisch am zweckmässigsten mit einer Baulinie gesichert. Da der Bereich des heutigen Barackenanbaus nach Wettbewerbsidee als Freifläche geplant ist, wurde die Baulinie entlang der Fassade der Theaterwerkstatt gezogen und mit der Teilrevision aufgelegt. Auch ohne diese Baulinie bestehen für die Theaterwerkstatt Einschränkungen bezüglich Nutzung und baulichen Änderungen, da sie in der reinen Wohnzone nicht als zonenkonform anzusehen ist. In der reinen Wohnzone ist die Arbeitsnutzung auf das Erdgeschoss beschränkt, die übrigen Geschosse haben dem Wohnen zu dienen. Für die Theaterwerkstatt gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung wird sich aufgrund der Baulinie grösstenteils auf die Nord-Westseite des Gebäudes beschränken. Bauliche Erweiterungen im Süd-Westen des Gebäudes sind durch die Baulinien nur noch in geringem Masse möglich, da sie die Rechtswidrigkeit in Bezug auf die Baulinie nur unwesentlich verstärken dürfen. Die Lage der Baulinie ist auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Wohnnutzung städtebaulich sinnvoll. Der bestehende Baubereich der Theaterwerkstatt ist mit 19 m breiter als das übliche Bebauungsmuster der Tribschenstadt, die rund 12 m Gebäudetiefe aufweist. Eine zusätzliche Verbreiterung der Gebäudetiefe ist für die geltende Wohnzone nicht sinnvoll. Die Einschränkung durch die Baulinie wird unter Berücksichtigung des hohen öffentlichen Interesses an der Freihaltung der Fläche als angemessen beurteilt. Auch handelt es sich um die Umsetzung eines Auftrags des Regierungsrates aus dem Genehmigungsentscheid von 2014. Die Stadt Luzern ist

vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Sie wird daher weder kosten- noch entschädigungspflichtig. Der Antrag ist abzuweisen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag sei abzuweisen.

5.3.12 Tribschenstadt CSS

Einsprache T 6, Felix Elsasser
Einsprache T 10, Innerschweizer Heimatschutz IHS

Sinngemäss stellen die Einsprecher den folgenden **Antrag:**
Auf die Zonenänderung Tribschenstadt CSS sei zu verzichten und das Gewerbegebäude sei ortsplanerisch zu schützen.

Erwägungen des Stadtrates zum Antrag
Der Einsprecher T 6 ist in diesem Einsprachepunkt nicht legitimiert, da er nicht stärker betroffen ist als die Allgemeinheit. Sein Grundstück befindet sich in der Steinenstrasse. Damit ist die besondere Betroffenheit nicht gegeben, weshalb auf die Einsprache T 6 in diesem Punkt nicht einzutreten ist. Der Innerschweizer Heimatschutz IHS stellt sinngemäss den gleichen Antrag.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Ausgabe 2006, ist das Gewerbegebäude als Einzelelement E 0.0.163 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufgeführt: «Gewerbegebäude an der Tribschenstrasse, 1933 (Arch. C. Mossdorf), später verändert, wichtiges Werk des Neuen Bauens, renovationsbedürftig». Die Garagen, die Werkstatt und der Lagerschuppen sind nicht erwähnt. Zudem ist das Gewerbegebäude im kantonalen Bauinventar als schützenswert erfasst. Erstellt wurde das Bauinventarblatt über das Gewerbegebäude am 7. September 2009 (Eintrag vom 7. September 2009 bzw. Entwurf vom April 2017). Die Garagen, die Werkstatt und der Lagerschuppen sind im Bauinventar nicht erwähnt.

Mit Entscheid vom 27. September 2017 hat die kantonale Dienststelle Hochschulbildung und Kultur entschieden, das Gewerbegebäude an der Tribschenstrasse in 6005 Luzern (Gebäude 111.715.E, Grundstück 111/2423, GB Luzern, linkes Ufer) nicht in das kantonale Denkmalverzeichnis einzutragen. Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Es stellt sich die Frage, wie der Eintrag des Gewerbegebäudes im ISOS in der vorliegenden Teilrevision ortsplanerisch zu berücksichtigen ist. Bereits gegen die BZO 2013 hat der Innerschweizer Heimatschutz IHS, Luzern, Einsprache erhoben und u. a. folgenden Antrag gestellt:
«Das Gewerbegebäude an der Tribschenstrasse 51 sei unter Denkmalschutz zu stellen und einer eigenen Zone zuzuweisen. Allenfalls sei die bestehende Wohn- und Arbeitszone für die Fläche des Gewerbegebäudes und ein angemessenes Umgelände mit einer Schutzzone zu überlagern.»

Im B+A 31 vom 22. August 2012: «Bau- und Zonenordnung» ist auf S. 132 zur Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes IHS festgehalten: «Dem Antrag auf Unterschutzstellung des Gewerbegebäudes an der Tribschenstrasse kann im Verfahren der BZO-Revision nicht stattgegeben werden. Dazu bedarf es eines anderen Verfahrens. Zudem macht eine kleinteilige Ortsbild-

schutzzone für ein Einzelobjekt im Zonenplan keinen Sinn. Im Zonenplan sind solche Kleinstzonen nicht vorgesehen.» Somit war die Unterschutzstellung des Gewerbegebäudes in der BZO-Revision 2013 bereits Gegenstand der Nutzungs- bzw. Ortsplanung. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes gemäss ISOS war bekannt und wurde in die Abwägung miteinbezogen. Aufgrund der in der Revision der Bau- und Zonenordnung getroffenen Abwägung sieht die BZO 2013 keinen ortsplanerischen Schutz des Gebäudes vor. Dies war ein bewusster Entscheid. Die Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes IHS wurde abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Dagegen hat der Innerschweizer Heimatschutz IHS keine Beschwerde eingereicht. Damit ist die Frage, ob das Gewerbegebäude durch eine kommunale Bestimmung in der Bau- und Zonenordnung zu schützen sei, rechtskräftig entschieden. Der Regierungsrat hat am 3. Juni 2014 die BZO 2013 genehmigt, ohne für das Gewerbegebäude eine Ausnahme von der Genehmigung zu machen oder eine Schutzbestimmung für das Gewerbegebäude zu verlangen. Weil der Einsprachepunkt bereits Gegenstand der BZO 2013 war, ist auf diesen nicht einzutreten.

Wäre auf den Antrag einzutreten und das ISOS in der Interessenabwägung für die Zonenänderung zu berücksichtigen, ist festzuhalten, dass am Erhalt des Gewerbegebäudes zwar ein hohes fachliches und öffentliches Interesse besteht, dass der bauliche Zustand des Gebäudes jedoch schlecht ist. Auch hat die kantonale Denkmalpflege aufgrund ihrer Interessenabwägung darauf verzichtet, das Gewerbegebäude unter kantonalen Denkmalschutz zu stellen. Bei Erhalt des Gewerbegebäudes wäre die Nutzung für Arbeitsplätze der CSS stark eingeschränkt. Zum einen wäre die Anbindung des Gewerbegebäudes an einen Neubau mit verschiedenen baulichen Schwierigkeiten verbunden, zum anderen würde die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze gegenüber einem vollumfänglichen Neubau erheblich reduziert. Auch eine Fremdvermietung des Gewerbegebäudes wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll. Schliesslich ist plausibel, dass bei einem Erhalt des Gewerbegebäudes der geplante Ausbau des Betriebs und die Schaffung neuer notwendiger Arbeitsplätze in jedem Fall nicht in vollem Umfang umgesetzt werden könnten. Insgesamt wäre zwar auch bei einem ortsplanerischen Schutz des Gewerbegebäudes eine weitere Nutzung mit dem bestehenden Zweck oder einer veränderten Nutzung möglich. Für die CSS wären damit jedoch eine strukturelle und betriebliche Umstellung verbunden. Die CSS Versicherung AG hat das Gebäude im Vertrauen erworben, dass dieses nicht unter Denkmalschutz oder raumplanerischen Schutz gestellt werde. Auch dem Interesse der Stadt Luzern an der Beständigkeit ihrer Bau- und Zonenordnung ist Rechnung zu tragen. Trotz mehrmaliger Diskussion wurde zu keiner Zeit von einem Erhalt des Gewerbegebäudes ausgegangen und ist die Planung der städtebaulichen Entwicklung entsprechend gestaltet worden. Einschränkend ist zwar festzuhalten, dass mit der aktuell vorgesehenen Revision der Bau- und Zonenordnung die Nutzfläche der betroffenen Grundstücke erhöht werden soll, womit sich die Ausgangslage für die Beurteilung einer Unterschutzstellung verändert hat. Schliesslich ist jedoch als weiteres öffentliches Interesse die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und des Kantons Luzern zu berücksichtigen. Der Erhalt und die Förderung wichtiger Wirtschaftsbetriebe – zu denen die CSS Versicherung AG zweifellos gehört – bilden sowohl in der städtischen als auch in der kantonalen politischen Planung einen Schwerpunkt. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt und Ausbau des Hauptsitzes der CSS Versicherung AG am bisherigen Standort.

Zusammenfassend besteht ein hohes fachliches und öffentliches Interesse am Erhalt des Gewerbegebäudes. Einer planerischen Schutzbestimmung stehen jedoch gewichtige private und öffentli-

che Interessen gegenüber, welche im Rahmen einer gesamtheitlichen Würdigung das öffentliche Interesse am Erhalt des Gewerbegebäudes überwiegen. Dessen Erhalt mit ortsplanerischen Mitteln zu sichern, erweist sich damit im Ergebnis als unverhältnismässig, weshalb der Antrag abzuweisen wäre.
Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 21. November 2018 den Abbruch des Gewerbegebäudes bewilligt. Gegen diese Abbruchbewilligung ist derzeit eine Beschwerde des Innerschweizer Heimatschutz IHS beim Kantonsgericht hängig. Sollte das letztinstanzliche Gericht zum Schluss kommen, der Erhalt des Gewerbegebäudes sei mit ortsplanerischen Massnahmen zu sichern, würde die Teilrevision Tribschenstadt CSS beim Regierungsrat nicht zur Genehmigung beantragt und zurückgestellt. Die Festlegungen wären unter Berücksichtigung des Erhalts des Gewerbegebäudes neu zu prüfen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Der Antrag sei abzuweisen, soweit auf diesen einzutreten ist.

5.3.13 Ortsbildschutzzone (Art. 16, Art. 17)

Einsprache T 4, Imfeld Bruno, Steinenstrasse 25, 6004 Luzern
Einsprache T 6, Felix Elsasser, Steinenstrasse 17, 6004 Luzern
Einsprache T 13, Anna Renggli, Gesegnetmattstrasse 1, 6006 Luzern, Hans Renggli, Bachtobelstrasse 80, 8045 Zürich, Verena Renggli, Urseni, 6085 Hasliberg Goldern, Daniel Schlegel, Gesegnetmattstrasse 1, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw
Einsprache T 15, Josef Felder, wohnhaft Bürgenstock Resort 2B, Panorama Residence B301, 6363 Bürgenstock, Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff, Adligenswilerstrasse 20a, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Sigg, Obermattweg 12, Postfach 324, 6052 Hergiswil
Einsprache T 16, Marc Ruckli, Stauffacherweg 2, 6006 Luzern
Einsprache T 23, Cäsar Balmer und Sylvie Meylan, Steinenstrasse 1, 6004 Luzern

In den Einsprachen T 4, T 13, T 15, T 23 wird sinngemäss folgender **Antrag** gestellt:
Auf die Änderung des Bau- und Zonenreglements in Art. 16 und Art. 17 sei zu verzichten.

In der Einsprache T 6 wird der **Antrag** gestellt:
In Art. 16 Ortsbildschutzzone A und Art. 17 Ortsbildschutzzone B sei der Begriff «störend» mit einem Verweis auf das ISOS zu ergänzen. Auf die Streichung des Stadtrates als Bewilligungsbehörde sei zu verzichten.

Der Einsprecher T 16 stellt den **Antrag:**
Art. 16 und Art. 17 BZR seien so zu formulieren, dass das Gebäude am Abendweg 17 erhalten bleibe (vgl. auch Abhandlung zu Teilrevision Abendweg von Einsprecher T 16).

Erwägungen des Stadtrates
Als Nachbarin zu Grundstücken oder als Eigentümer an Grundstücken in der Ortsbildschutzzone B sind die Einsprecher zur Einsprache legitimiert.

Die Stadt Luzern ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS). Mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2013 wurden daher die bewährten Inhalte zu den Ortsbildschutzzonen aus dem Jahre 1994 weitgehend beibehalten. Die Ortsbildschutzzonen B und C wurden zu einer Ortsbildschutzzone B zusammengefasst und damit die Unterscheidung in Zonen mit geschlossener respektive offener Bauweise im Zonenplan aufgehoben bzw. im Baureglement definiert.

Nach Urteilen des Kantonsgerichts und des Bundesgerichts zu konkreten Baugesuchen sind entgegen der bisherigen Anwendung in der Ortsbildschutzzone B alle bestehenden Bauten als Teil des Gesamtbilds zu erhalten, und zwar ungeachtet ihrer individuellen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Die Gerichtsurteile führten dazu, dass störende Bauten nur dann abgebrochen werden können, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig ist. Dies war nicht die Absicht des Gesetzgebers. Entgegen der bisherigen Praxis hat die Anwendung der Bestimmungen bei Abbrüchen deshalb eine unbeabsichtigte Verschärfung erfahren. Die ursprünglich beabsichtigte und bewährte Handhabung in den Ortsbildschutzzonen soll mit einer Anpassung des Bau- und Zonenreglements wiederhergestellt werden. Die Veränderungen gegenüber der heutigen Formulierung wurden bewusst klein gehalten, insbesondere wurde der Schutzumfang nach Art. 17 Abs. 1 BZR nicht verändert. Für die Schutzzone A wurde die Ergänzung vorgenommen, dass Bauten ausnahmsweise abgebrochen werden können, wenn sie für die Ortsbildschutzzone A störend sind (Art. 16 Abs. 5a BZR). Für die Schutzzone B wurde sowohl die Möglichkeit zum Abbruch von Bauten geregelt, die für die Ortsbildschutzzone B störend sind, als auch der Umgang mit Abbrüchen von Klein-, An- und Nebenbauten, die für das Ortsbild nicht von Bedeutung sind (Art. 17 Abs. 2 BZR). Die Bezeichnung von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen (Art. 16 Abs. 5a, Art. 17 Abs. 2) als «störend» oder «nicht störend» richtet sich jedoch nicht nur nach den Aussagen im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, mit wenigen Hinweisen zu störenden Bauten), sondern erfolgt gestützt auf die bisherige Praxis anhand einer fachlichen Beurteilung und Abwägung insbesondere durch die zuständigen Fachstellen, die Stadtbaukommission und, je nach Situation, durch übergeordnete Stellen. Die Ergänzung des Begriffes «störend» mit dem Verweis auf das ISOS wird daher abgelehnt.

Die Zuständigkeiten in der Stadtverwaltung Luzern richtet sich nach der Verordnung zum Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung vom 28. August 2002 (Organisationsverordnung; sRSL 0.5.1.1.2). Nach Art. 40 lit. a Übertragung von Zuständigkeiten ist die Baudirektion für den Entscheid über Baugesuche und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen im vereinfachten und ordentlichen Baubewilligungsverfahren zuständig. Dagegen werden im Bau- und Zonenreglement keine Zuständigkeiten mehr festgehalten. Der veraltete und nicht mehr zutreffende Hinweis auf die Zuständigkeit des Stadtrates ist daher zu streichen.

Weil mit der Änderung der Bestimmungen für die Ortsbildschutzzonen A und B insbesondere die Abstufung zwischen den zwei Ortsbildschutzzonen wiederhergestellt wird und in der Ortsbildschutzzone B die Möglichkeit bestehen soll, störende Gebäude und Anlagen abzubrechen, wird der Antrag abgelehnt.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Die Anträge zur Teilrevision der Ortsbildschutzzonen A und B seien abzuweisen.

5.3.14 Nichtgegenständlicher Antrag zur Hotelfachschule, Haldenstrasse

Einsprache T 13, Anna Renggli, Hans Renggli, Verena Renggli, Daniel Schlegel, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann
Einsprache T 15, Josef Felder und Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff, vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Sigg

In den Einsprachen T 13 und T 15 wird zusätzlich folgender **Antrag** gestellt:
Das Grundstück 725, GB Luzern, rechtes Ufer, und ein Teil des Grundstücks 710, GB Luzern, rechtes Ufer, seien von der Wohn- und Arbeitszone einer Wohnzone zuzuweisen. Die Bauweise sei von «geschlossen» auf «offen» festzulegen.

Erwägungen des Stadtrates
Eine Umzonung des Grundstücks 725, GB Luzern, rechtes Ufer, und eines Teils des Grundstücks 710, GB Luzern, rechtes Ufer, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Der Antrag hat auch keinen Zusammenhang mit den aufgelegten Änderungen der Ortsbildschutzzonen. Auf den Umzonungsantrag ist daher nicht einzutreten.

Die Zuteilung zur Ortsbildschutzzone B bedeutet, dass ein Abbruch bewilligt werden kann, wenn die Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich ist, aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig ist oder die Baute als «störend» beurteilt wird. Ob einer dieser Gründe auf das Gebäude angewendet werden kann, wird im Rahmen der Projektierung zu beurteilen sein.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:
Auf den Antrag betreffend Umzonung der Hotelfachschule, Haldenstrasse, sei nicht einzutreten.

5.4 Weiterer Verfahrensablauf

Im Falle von Änderungen des Grossen Stadtrates an den Teilrevisionen, welche Dritte betreffen, wäre dieser Bericht und Antrag an den Stadtrat zurückzuweisen, um eine zweite öffentliche Auflage und allfällige erneute Einspracheverhandlungen durchzuführen. Beschliesst der Grosse Stadtrat den Bericht und Antrag Teilrevision unverändert, untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum nicht ergriffen oder stimmt auch das Volk der Teilrevision zu, können die abgewiesenen Einsprecherinnen und Einsprecher beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde einreichen. Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Verwaltungsbeschwerden. Gegen vom Regierungsrat abgewiesene Verwaltungsbeschwerden werden Verwaltungsgerichtsbeschwerden an das Kantonsgericht möglich sein, die bis an das Bundesgericht weitergezogen werden können. Teilrevisionen, gegen die Verwaltungsgerichtsbeschwerden erhoben werden, werden von der Genehmigung durch den Regierungsrat zurückgestellt. Die übrigen Teilrevisionen werden auf Antrag des Stadtrates durch den Regierungsrat genehmigt.
Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Baurechtsnehmende, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert erfährt, haben nach § 105 PBG unter

gewissen Bedingungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese wird nach Rechtskraft der Planänderung eingeleitet, und es wird geprüft, ob es zu einem Mehrwert von Fr. 100'000.– kommt und ob aufgrund weiterer Bedingungen eine Mehrwertabgabepflicht besteht oder nicht. Die Mehrwertabgabe wird nach § 105c PBG mit Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks nach Eintritt der neuen Rechtslage fällig.

6 Zurückgestellte Anliegen

Die vier Anpassungen Urnerhof, Verkehrshaus, Museggmauer und Rösslimatt wurden zur Vorprüfung eingereicht, jedoch nachfolgend von der Teilrevision zurückgestellt und deshalb nicht öffentlich aufgelegt.

6.1 Urnerhof: Sistierung

Seit dem Start der Teilrevision haben sich die Rahmenbedingungen zur Spange Nord geändert. Der Kanton prüft alternative Linienführungen und unterirdische Varianten. Die allfälligen Auswirkungen auf das Areal Urnerhof sind deshalb noch unklar. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2018 hat der Kanton verfügt, dass die kommunale Planung zurückgestellt wird, bis die definitive Linienführung der Spange Nord festgelegt ist.

6.2 Verkehrshaus: Neubearbeitung

Aufgrund der beabsichtigten Verlegung der Jugendherberge auf das Areal des Verkehrshauses wurde eine Ergänzung des Zonenzwecks der Zone für öffentliche Zwecke für das Gebiet Verkehrshaus Nr. 29 geprüft (Anhang 1 Bau- und Zonenreglement). Mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2018 hielt der Kanton fest, dass eine Hotelnutzung oder Jugendherberge keine öffentliche Aufgabe darstelle. Bauten und Anlagen, die nicht ausschliesslich einem öffentlichen Zweck dienten, seien in der Zone für öffentliche Zwecke nur in einem beschränkten Umfang zulässig. Eine eigenständig betriebene, grössere Jugendherberge übersteige diesen Umfang einer Nebennutzung. Für die geplante Hotelnutzung und die weiteren Nutzungen im Verkehrshausareal sei daher eine massgeschneiderte Sonderbauzone zu erarbeiten. Diese Erarbeitung nach der 2. Vorprüfung konnte aufgrund des höheren Zeitbedarfs nicht mehr im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erfolgen. Die Bearbeitung wird in einem separaten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Sonderbauzone handelt.

6.3 Museggmauer: Aufschiebung

Mit der Überweisung der Motion 5, Jules Gut und Laura Kopp namens der GLP-Fraktion vom 13. September 2016: «Unterirdische Bauten im historischen Bereich. Schutzbestimmung für die Museggmauer», wurde der Stadtrat beauftragt, in der geplanten Teilrevision des Bau- und Zonen-

reglements (BZR) eine Schutzbestimmung zur Museggmauer zu ergänzen. Der Stadtrat hat eine entsprechende Anpassung des BZR beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 15. November 2018 nimmt der Kanton wie folgt Stellung: «Wir erachten die vorgeschlagene Bestimmung für das BZR aus diesen Gründen als nicht zweckmässig:

- Die Museggmauer und der Wehrgraben geniessen aufgrund der geltenden Rechtsgrundlagen einen sehr hohen Schutzstatus. Die vorgeschlagene Ergänzung des BZR vermag diesen Schutzstatus nicht zu verstärken.
- Die Nutzung des Untergrunds wird im Zuge der Revision des Raumplanungsgesetzes und der verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen immer wichtiger. Durch eine intelligente Nutzung des Untergrunds wird an der Oberfläche Raum frei, beispielsweise für Freiräume. Diese Entwicklung sollte nicht präventiv und ohne Not generell verhindert werden.
- Auch ohne die Ergänzung des BZR braucht es einen ordentlichen Planungsprozess, sollte die Nutzung des Untergrundes konkret werden. Für die Gutheissung einer entsprechenden Änderung der Nutzungsplanung ist die Legislative zuständig. Die Rechte der Bevölkerung werden durch den Verzicht auf die vorgeschlagene Bestimmung in keiner Weise beschnitten.»

Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht empfohlen, auf eine Ergänzung im BZR zu verzichten. Der Stadtrat ist unter Berücksichtigung dieser fachlichen Einschätzung durch den Kanton in seiner Haltung bestätigt, dass die Anpassung des BZR nicht zweckmässig ist und die Schutzwürdigkeit nicht weiter erhöht wird. Der Stadtrat hat die Motion 5 mit B+A 13 vom 10. April 2019: «Abschreibung von Motionen und Postulaten» deshalb zur Abschreibung beantragt und die Anpassung der Bestimmung nicht als Bestandteil der Teilrevision öffentlich aufgelegt. Der Grosse Stadtrat hat die Motion nicht abgeschrieben. Die entsprechende Anpassung des Bau- und Zonenreglements wird daher im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern stattfinden.

6.4 Rösslimatt: Verzicht auf Zonenänderung

Im Rahmen der BZO Gesamtrevision 2013 wurde eine Fläche im Areal Rösslimatt als Arbeitszone eingezont. Der Grosse Stadtrat hat dazu folgende Protokollbemerkung verabschiedet: «Ein Studienverfahren soll eine nachhaltige Neugestaltung mit einer urbanen Aufenthaltsqualität und einem geeigneten Nutzungsmix definieren, um für die späteren Etappen mit der geplanten Teilrevision massgeschneiderte Zonenbestimmungen festzulegen.»
Die SBB hat im Jahr 2013 in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern einen Studienauftrag durchgeführt. Im städtebaulichen Konzept von 2013 wurde die nachhaltige Neugestaltung des Areals mit einer urbanen Aufenthaltsqualität und einem geeigneten Nutzungsmix definiert. Für den nördlichen, bereits eingezonten Bereich der Arbeitszone wurde der Gestaltungsplan Rösslimatt G 360 I erarbeitet und am 5. September 2018 in Kraft gesetzt. Dieser Gestaltungsplan umfasst die Baufelder A, B und C, die aufgrund ihrer Lage und der grösseren Gebäudetiefen für Arbeitsnutzungen geeignet sind.
Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde für diesen Bereich eine Zonenänderung geprüft, die auch im Bereich der Baufelder A bis C Wohnnutzungen zugelassen hätte. Aufgrund der aktuellsten Entwicklungen bezüglich Nutzungsanfragen von Dienstleistungsbetrieben hat der Stadtrat

Anfang 2019 in Absprache mit der SBB entschieden, auf eine Umzonung für den nördlichen Teil zu verzichten und diese auch künftig als reine Arbeitszone auszugestalten.
Der südliche Teil des Areals mit den Gleisanlagen ist vorläufig für den Bahnbetrieb noch freizuhalten und daher auch noch nicht eingezont. Für diese spätere Etappe nach 2038 werden zu gegebener Zeit massgeschneiderte Zonenbestimmungen festgelegt. Gemäss städtebaulichem Konzept sind Blockrandbauten mit Wohnungen vorgesehen, welche zusammen mit den Arbeitsnutzungen des nördlichen Areals zu einem guten Nutzungsmix führen werden.

6.5 Abendweg: Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage

Die Umzonung einer Teilparzelle auf der Nordseite des Felsbergschulhauses wurde öffentlich aufgelegt. Die aktuellen Erkenntnisse zur Schulraumentwicklung belegen inzwischen einen Bedarf für die Schulen im Gebiet Wesemlin, Dreilinden, Unterlöchli und Utenberg und eine sinnvolle Erweiterung an zentraler Lage im Felsbergschulhaus. Der Stadtrat beantragt daher, diese Parzelle für das öffentliche Interesse der städtischen Aufgaben zu reservieren und nicht an Dritte abzugeben. Das Anliegen des gemeinnützigen Wohnraums ist daher zurückzustellen. Mit dem beantragten Rückzug wird wieder die Zonenordnung von 2014 mit der Zone für öffentliche Zwecke hergestellt und die Auflage als Wohnzone aufgehoben.

7 Politische Vorstösse

Die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», fordert den Stadtrat auf, rasch ein unmissverständliches Bekenntnis zum jetzigen Standort der Luzerner Kantonalbank und zur geplanten Aufstockung des Hauptsitzes an der Pilatusstrasse abzugeben und unverzüglich die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die geplante Aufstockung planungsrechtlich ermöglicht wird. Die Motion wurde an der Ratssitzung vom 6. April 2017 überwiesen.

Gemäss Forderung der Motion 33 wurde die Anpassung des Bau- und Zonenreglements für die Luzerner Kantonalbank in enger Absprache mit der Luzerner Kantonalbank ausgearbeitet und zum Beschluss durch den Grossen Stadtrat beantragt. Der Stadtrat beantragt, die Motion 33 als erledigt abzuschreiben.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- jeweils inklusive Behandlung der Einsprachen (Erledigterklärung infolge Rückzugs, Nichteintretens oder Abweisung) folgende Änderungen gegenüber der Auflage zu beschliessen:

  a) Anpassung 2 Dreilindenpark:
  – die Dreilindenparkzone (Grundstück 884, GB Luzern, rechtes Ufer) gemäss Abbildung Ausschnitt Zonenplan zu reduzieren;
  – den ersten Satz des Artikels Dreilindenparkzone Art. 11a Abs. 1 folgendermassen umzuformulieren: «Die Dreilindenparkzone bezweckt den Erhalt des Ensembles und des öffentlichen Parks. Sie regelt die Nutzung der historischen Bauten.»;
  – den Artikel Dreilindenparkzone Art. 11a Abs. 1 mit einem zweiten Satz folgendermassen zu ergänzen: «Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig.»;
  – den Artikel Dreilindenparkzone Art. 11a Abs. 2 folgendermassen umzuformulieren: «In den drei bestehenden Gebäuden sind Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants, Bildung, Kultur, Ausstellungen und Kunstdepot zulässig, mit Ausnahme Restaurant im Pförtnerhaus.»;

  b) Anpassung 3 Würzenbachmatte:
  – für das Grundstück Würzenbach (Grundstück 3190, GB Luzern, rechtes Ufer), Anhang 1, Ordnungsnummer 192, die weiteren Bestimmungen folgendermassen umzuformulieren: Art. 5 Abs. 3 mit der Formulierung «Quartierüblicher Mietzins, Art. 269a lit. a OR minus 10 %» zu ersetzen;

  c) Anpassung 5 Abendweg – Verzicht auf Umzonung:
  – für das Grundstück Abendweg (Grundstück 910, GB Luzern, rechtes Ufer) wird die bisherige Zonenzuteilung als Zone für öffentliche Zwecke belassen und die aufgelegte Umzonung in die Wohnzone aufgehoben;

- jeweils inklusive Behandlung der Einsprachen (Erledigterklärung infolge Rückzugs, Nichteintretens oder Abweisung) folgende Anpassungen zu beschliessen:
  d) Anpassung 1 Seeburg inklusive Waldfeststellung Seeburg;
  e) Anpassung 4 abl Maihofhalde;
  f) Anpassung 6 Brambergstrasse;
  g) Anpassung 7 Wilhelmshöhe;
  h) Anpassung 8 Luzerner Kantonalbank;
  i) Anpassung 9 Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli;
  j) Anpassung 10 Steinhof-Schulhaus;
  k) Anpassung 11 Pflegeheim Steinhof;
  l) Anpassung 12 Arsenalstrasse;
  m) Anpassung 13 Kleinmatt-/Bireggstrasse;
  n) Anpassung 14 abl Himmelrich;
  o) Anpassung 15 ewl-Areal;

p) Anpassung 16 Kooperation Industriestrasse;
q) Anpassung 17 Theaterwerkstatt Tribschenstadt;
r) Anpassung 18 Tribschenstadt CSS;
s) Anpassung 19 Regionales Eiszentrum;
t) Anpassung 20 EBG Am Rain;
u) Anpassung 21 Ortsbildschutzzone;
v) Anpassung 22 Störfallvorsorge;

- die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», als erledigt abzuschreiben.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 1. April 2020

Beat Züsli
Stadtpräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.

Stadt Luzern
Stadtrat

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13 vom 1. April 2020 betreffend

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern

- **Änderungen Bau- und Zonenreglement**
- **Änderungen Zonenplan**
- **Einsprachebehandlung und Anträge,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

beschliesst:

I. 1. Auf die Umzonung Abendweg wird verzichtet und die Einsprache T 16 als gegenstandslos erklärt.
   2. Die Einsprachen T 5, T 14, T 17, T 18, T 20, T 22, T 25, T 26 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
   3. Die Einsprachen T 1, T 2, T 3, T 4, T 6, T 7, T 8, T 9, T 10, T 11, T 12, T 13, T 15, T 19, T 21, T 23, T 24, T 27, T 28 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
   4. Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements Stadt Luzern und die Zonenplanänderungen gemäss Anhang sowie die Dreilindenparkzone und die Zone Würzenbachmatte werden erlassen.

II. Die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», wird als erledigt abgeschrieben.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderung)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13 vom 1. April 2020 betreffend

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern

- **Änderungen Bau- und Zonenreglement**
- **Änderungen Zonenplan**
- **Einsprachebehandlung und Anträge,**

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

beschliesst:

I. **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, exklusive Würzenbachmatte**
   1. Auf die Umzonung Abendweg wird verzichtet und die Einsprache T 16 als gegenstandslos erklärt.
   2. Die Einsprachen T 5, T 14, T 17, T 18, T 20, T 22, T 25, T 26 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
   3. Die Einsprachen T 1, T 2, T 3, T 4, T 6, T 8, T 9, T 10, T 11, T 12, T 13, T 15, T 19, T 21, T 23, T 24, T 27, T 28 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
   4. Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements Stadt Luzern und die Zonenplanänderungen gemäss Anhang sowie die Dreilindenparkzone werden ohne die Anpassung für das Gebiet Würzenbachmatte erlassen.
   5. Der Beschluss gemäss Ziffer I tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II. **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern. Anpassung Würzenbachmatte**
   1. Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements Stadt Luzern zur Ordnungsnummer 192 und die zugehörige Zonenplanänderung Würzenbachmatte werden erlassen.
   2. Die Einsprache T 7 wird im Sinne der Anpassung der BZR-Bestimmung gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.
   3. Der Beschluss gemäss Ziffer II tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

III. Die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», wird als erledigt abgeschrieben.

IV. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I und II werden je einzeln dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Luzern, 25. Juni 2020

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Albert Schwarzenbach
Ratspräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Stadt
Luzern

Grosser Stadtrat

Aufträge und Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 13/2020 «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern: Änderungen Bau- und Zonenreglement; Änderungen Zonenplan; Einsprachebehandlung und Anträge»

Der **Auftrag 1** zu Kapitel 6 «Zurückgestellte Anliegen» auf Seite 77 ff. lautet:
«Das Thema Airbnb ist möglichst rasch anzugehen.»

Der **Auftrag 2** zu Kapitel 6.1 «Urnerhof: Sistierung» auf Seite 77 lautet:
«Die Umzonung des Areals Urnerhof ist möglichst rasch anzugehen.»

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 4.1 «Seeburg» auf Seite 14 f. lautet:
«Im Rahmen des Gestaltungsplans werden erhöhte energetische und ökologische Anforderungen festgelegt.»

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 4.18 «Tribschenstadt CSS» auf Seite 41 f. lautet:
«Auf die Zonenplanänderung ist zu verzichten, wenn das Gewerbegebäude Tribschenstrasse 51 nicht abgebrochen werden darf.»

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 4.21 «Ortsbildschutzzonen (Art. 16, Art. 17)» auf Seite 46 lautet:
«Um grösstmögliche Rechts- und Planungssicherheit für künftige Gesuchstellende in den Ortsbildschutzzonen A und B zu gewährleisten, wird als Grundlage für die Anwendung der entsprechenden Gesetzestexte eine öffentlich einsehbare, städtische Vollzugshilfe erstellt. Diese zeigt insbesondere die Kriterien auf, anhand welcher ein Gebäude als ‹störend› oder ‹nicht störend› beurteilt wird.»

Anhang: Übersicht über die nicht bereinigten Einsprachen

Einsprachen, welche nicht oder nicht vollständig bereinigt werden konnten, sind nachfolgend mit der Einsprachenummer und Angaben aufgeführt (abweisen oder nicht eintreten; teilweise Gutheissung; vgl. auch Liste gemäss Kap. 5.1).

Tabelle 2: Übersicht nicht bereinigter Einsprachen

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
T 1	Balder GmbH	Kanalisation Bereich Kleinmatt-/Bireggstrasse, Nicht Gegenstand	Kein Rückzug	Nichteintreten
T 2	Stiftung Luzerner Theater	Theaterwerkstatt Tribschenstadt	Kein Rückzug	Abweisung
T 3	Laurence Kauffmann	Luzerner Kantonalbank	Kein Rückzug	Abweisung
T 4	Bruno Imfeld	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 6	Felix Elsasser	Ortsbildschutzzone, Luzerner Kantonalbank, CSS Tribschenstadt	Kein Rückzug	Abweisung bzw. Nichteintreten – zwei Gebiete
T 7	Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern	Würzenbachmatte	Kein Rückzug, aber akzeptiert Anpassung	Teilgutheissung, Teilabweisung
T 8	Felix Sulzberger	Dreilindenpark	Kein Rückzug	Teilgutheissung, Teilabweisung
T 9	Familie Felber, Familie Ulrich	Pflegeheim Steinhof	Kein Rückzug	Abweisung beider Einsprecher
T 10	Innerschweizer Heimatschutz IHS	Seeburg, Kleinmatt-/Bireggstrasse, Tribschenstadt CSS	Keine Rückzüge	Abweisung – drei Gebiete
T 11	Optima AG	Kooperation Industriestrasse	Kein Rückzug	Abweisung
T 12	TLV Immobilien AG	ewl-Areal	Kein Rückzug	Abweisung
T 13	Anna, Hans und Verena Renggli, Daniel Schlegel	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 15	Josef Felder, Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 16	Marc Ruckli	Abendweg, Ortsbildschutzzone	Teilrückzug	Erklärung als gegenstandslos, eventualiter Abweisung
T 19	Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
T 21	Hendrikus Hubertus Johannes van der Meijs	ewl-Areal	Teilrückzug und Änderung des Antrags	Abweisung
T 23	Cäsar Balmer und Sylvie Meylan	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 24	Verein Stadtbild Luzern	Luzerner Kantonalbank, ewl-Areal, Seeburg, Planbeständigkeit	Kein Rückzug	Abweisung – drei Gebiete, Plan-beständigkeit
T 27	RA Hehli für 19 Eigentümer/innen	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung
T 28	TRANSTERRA Immobilien AG	Dreilindenpark	Kein Rückzug	Teilgutheissung, Teilabweisung