

## Systematische Rechtssammlung

Nr. 7.1.2.1.1

Ausgabe vom ....

### Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern

vom ...

*Der Grosse Stadtrat von Luzern,*

gestützt auf § 17 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG)<sup>1</sup> und Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

**Version öffentliche Auflage von 24. Oktober bis 22. November 2022**

---

1 SRL Nr. 735  
2 städt. Rechtssammlung 0.1.1.1.1

<b>I. Allgemeines.....</b>	<b>1</b>
Art. 1 Ziele .....	1
Art. 2 Zuständigkeiten .....	1
Art. 3 Stadtbaukommission .....	1
Art. 4 Richtplanung .....	1
<b>II. Zonenordnung.....</b>	<b>1</b>
<b>Zoneneinteilung.....</b>	<b>1</b>
Art. 5 Teilzonenpläne .....	1
Art. 6 Zonen.....	1
Art. 7 Kantonale Bestimmungen zu den Zonen .....	2
<b>Bauzonen .....</b>	<b>2</b>
Art. 8 Wohnzone (WO).....	2
Art. 9 Wohn- und Arbeitszone (WA) .....	2
Art. 10 Arbeitszone (AR) .....	2
Art. 11 Tourismuszone (TO).....	3
Art. 12 Dreilindenparkzone (DR) .....	3
Art. 13 Allmendzone (AL).....	3
Art. 14 Tribschenstadtzone (TR) .....	3
Art. 15 Verkehrshauszone .....	4
Art. 16 Erhaltungszone Ruopigen (RZ) .....	4
<b>Nichtbauzonen.....</b>	<b>4</b>
Art. 17 Deponiezone 1 (DE 1) .....	4
Art. 18 Deponiezone 2 (DE 2) .....	4
Art. 19 Naturschutzzone .....	5
<b>Ortsbildschutzzonen als überlagernde Zonen .....</b>	<b>5</b>
<b>Ortsbildschutzzone A.....</b>	<b>5</b>
Art. 20 Zweck.....	5
Art. 21 Änderungen an der Bausubstanz .....	5
Art. 22 Fluchten und Fassadenhöhen .....	5
Art. 23 Fassaden- und Farbgestaltung.....	5
Art. 24 Dachgestaltung .....	5
Art. 25 Materialisierung .....	5
Art. 26 Ausnahmen .....	5
Art. 27 Abbrüche.....	5
<b>Ortsbildschutzzone B.....</b>	<b>6</b>
Art. 28 Zweck.....	6
Art. 29 Neubauten und Änderungen.....	6
Art. 30 Materialisierung und Farben .....	6
Art. 31 Ausnahmen .....	6
Art. 32 Abbrüche.....	6
<b>Weitere überlagernde Zonen .....</b>	<b>6</b>
Art. 33 Friedhofschutzzone .....	6
Art. 34 Uferschutzzone .....	6
Art. 35 Landschaftsschutzzone .....	6
Art. 36 Grünzone Gewässerraum.....	7
Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum.....	7

Art. 38	Temporärer Gewässerraum.....	7
Art. 39	Freihaltezone Wildtierkorridor.....	7
<b>Zonenvorschriften.....</b>		<b>7</b>
Art. 40	Zonen- und Dichtebestimmungen.....	7
Art. 41	Zonen für öffentliche Zwecke, Sport- und Freizeitanlagen und Grünzone.....	7
Art. 42	Baulinien und Baubereiche.....	8
Art. 43	Wohn- und Arbeitsanteile.....	8
Art. 44	Ausnahmen vom Wohn- und Arbeitsanteil.....	8
Art. 45	Übertragung des Wohn- und Arbeitsanteils.....	8
Art. 46	Gemeinnützige Wohnungen.....	8
Art. 47	Arbeitsnutzung im Erdgeschoss.....	8
Art. 48	Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss.....	8
<b>Schutzobjekte und Kulturdenkmaldenkmalier.....</b>		<b>8</b>
Art. 49	Naturobjekte.....	8
Art. 50	Archäologische Fundstellen.....	9
Art. 51	Kulturdenkmäler und Beiträge.....	9
<b>Gefahrengebiete und Störfallvorsorge.....</b>		<b>9</b>
Art. 52	Gefahrengebiete.....	9
Art. 53	Abstufungen der Gefahrengebiete.....	9
Art. 54	Störfallvorsorge.....	9
<b>III. Sondernutzungsplanung.....</b>		<b>9</b>
<b>Bebauungsplan.....</b>		<b>9</b>
Art. 55	Gebiet mit Bebauungsplanpflicht.....	9
Art. 56	Pflicht für gemeinnützige Wohnungen.....	10
<b>Gestaltungsplan.....</b>		<b>10</b>
Art. 57	Freiwilliger Gestaltungsplan.....	10
Art. 58	Gestaltungsplanpflicht.....	10
<b>IV. Bauordnung.....</b>		<b>10</b>
<b>Bauvorschriften.....</b>		<b>10</b>
Art. 59	Qualität.....	10
Art. 60	Hochhäuser.....	11
Art. 61	Gesamt- und Fassadenhöhe, lichte Höhe.....	11
Art. 62	Festlegung Grenzabstand.....	11
Art. 63	Schrägdachbauten.....	11
Art. 64	Terraingestaltung.....	11
Art. 65	Gebäudefläche unter massgebendem Terrain.....	11
Art. 66	Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten.....	11
Art. 67	Nebenräume für Wohnbauten.....	12
Art. 68	Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container.....	12
Art. 69	Bauten, Anlagen und Gewächse vor Hausflucht und Baulinie.....	12
Art. 70	Grenzabstand bei Gewächsen.....	12
Art. 71	Umgebungsgestaltung.....	12
Art. 72	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	13
Art. 73	Hofzufahrten Innenhöfe.....	13
Art. 74	Unterhaltungspflicht von Bauten.....	13

<b>Hitzebelastung und Durchlüftung .....</b>	<b>13</b>
Art. 75 Hitzebelastung.....	13
Art. 76 Durchlüftung.....	13
<b>Dachbegrünung und Energie .....</b>	<b>13</b>
Art. 77 Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen.....	13
Art. 78 Erhöhter Gebäudestandard .....	14
Art. 79 Verbot fossiler Wärmeerzeugung .....	14
Art. 80 Verbot kleiner handbeschickter Holzheizkessel.....	14
<b>Abstimmung Siedlung und Verkehr .....</b>	<b>14</b>
Art. 81 Verkehrserzeugung.....	14
<b>Baumschutz.....</b>	<b>14</b>
Art. 82 Baumschutz .....	14
Art. 83 Baumfällbewilligung.....	14
Art. 84 Ersatzpflanzung.....	15
Art. 85 Baumfällgesuch.....	15
<b>Reklamen und Werbebildschirme .....</b>	<b>15</b>
Art. 86 Reklamen.....	15
Art. 87 Platzierung und Häufung Reklameanschlagstellen.....	15
Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen .....	15
Art. 89 Digitale Reklamestellen im Aussenraum.....	16
Art. 90 Digitale Eigenwerbung in Schaufenstern .....	16
<b>V. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>16</b>
Art. 91 Gebühren .....	16
Art. 92 Strafbestimmungen .....	16
Art. 93 Aufhebung Gestaltungspläne .....	16
Art. 94 Inkrafttreten .....	18
<b>Anhang 1: Zonen- und Dichtebestimmungen.....</b>	<b>19</b>
<b>Anhang 2: Zweckbestimmungen Zonen für öffentliche Zwecke .....</b>	<b>29</b>
<b>Anhang 3: Zweckbestimmungen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen .....</b>	<b>30</b>
<b>Anhang 4: Zweckbestimmungen Grünzonen .....</b>	<b>31</b>
<b>Anhang 5: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht .....</b>	<b>32</b>
<b>Anhang 6: Erläuternde Skizzen zu den Bauvorschriften.....</b>	<b>36</b>

## I. Allgemeines

### Art. 1 Ziele

Das Bau- und Zonenreglement beachtet die Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung:

- Der Boden wird haushälterisch genutzt und es wird eine qualitätsvolle Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes angestrebt.
- Siedlungsstrukturen sollen quartierspezifisch gestärkt und Quartierzentren neu geschaffen oder erhalten werden.
- Es soll ein vielfältiges Wohnraumangebot zugunsten einer sozialräumlichen Durchmischung zur Verfügung stehen. Sowohl Dienstleistungs- als auch Gewerbebetriebe sollen Platz finden, damit die Branchenvielfalt mit attraktiven Arbeitsplätzen erhalten bleibt.
- Vielseitige Freiräume von hoher Qualität dienen der Freizeit, der Erholung sowie stadtökologischen und stadtklimatischen Anliegen.
- Die städtischen Ziele in den Bereichen Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung werden berücksichtigt.
- In Städtebau und Architektur wird eine hohe Qualität sichergestellt.
- Mit einer sorgfältigen Abstimmung von Siedlung und Verkehr und entsprechender Infrastruktur soll die Stadt erreichbar bleiben und das Prinzip der kurzen Wege gefördert werden.

### Art. 2 Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Der Grosse Stadtrat ist zuständig für den Erlass des Bau- und Zonenreglements, der Teilzonenpläne und der Bebauungspläne. Die Beschlüsse des Grossen Stadtrates unterliegen dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich die Zuständigkeit im Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren nach der Verordnung zum Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung Luzern.

### Art. 3 Stadtbaukommission

<sup>1</sup> Zur Begutachtung von städtebaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen und städtebaulichen Qualität besteht eine Stadtbaukommission (SBK).

<sup>2</sup> Die Zusammensetzung, die Wahl und Amtsdauer, die Aufgaben, die Organisation und die Entschädigung werden in Verordnungen geregelt.

### Art. 4 Richtplanung

Der Stadtrat erlässt die städtischen Richtpläne. Sie sind durch den Grossen Stadtrat zu genehmigen.

## II. Zonenordnung

### Zoneneinteilung

#### Art. 5 Teilzonenpläne

Der Zonenplan besteht aus Teilzonenplänen.

#### Art. 6 Zonen

Das Stadtgebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen:

1. Wohnzone (WO)
2. Tribschenstadtzone (TR)
3. Wohn- und Arbeitszone (WA)
4. Arbeitszone (AR)
5. Tourismuszone (TO)
6. Allmendzone (AL)
7. Erhaltungszone Ruopigen (RZ)
8. Dreilindenparkzone (DR)
9. Verkehrshauszone (VH)
10. Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)
11. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
12. Grünzone (GR)
13. Verkehrszone (VZ)

Nichtbauzonen:

1. Deponiezone 1 (DE 1)
2. Deponiezone 2 (DE 2)
3. Naturschutzzone
4. Landwirtschaftszone (LA)
5. Freihaltezone
6. Reservezone
7. Übriges Gebiet (ÜG: ÜG-A und ÜG-C)

Überlagernde Zonen:

1. Ortsbildschutzzone A
2. Ortsbildschutzzone B
3. Friedhofschutzzone
4. Naturschutzzone
5. Uferschutzzone
6. Landschaftsschutzzone
7. Grünzone Gewässerraum
8. Freihaltezone Gewässerraum
9. Temporärer Gewässerraum
10. Freihaltezone Wildtierkorridor

### **Art. 7 Kantonale Bestimmungen zu den Zonen**

Es gelten die Bestimmungen zu den Zonen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz, soweit die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes festlegt.

## **Bauzonen**

### **Art. 8 Wohnzone (WO)**

<sup>1</sup> Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind die dabei durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

### **Art. 9 Wohn- und Arbeitszone (WA)**

<sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Autoabstellplätze in Erdgeschossen sind nicht zulässig.

### **Art. 10 Arbeitszone (AR)**

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 311, 314, 318, 323, 327, 328 und 329 sind Freizeiteinrichtungen mit überregionalem Einzugsgebiet nicht zulässig. Geschäfte mit Verkaufsfläche sind nur zulässig:

- bei bestehenden Geschäften sowie deren angemessene Erweiterung und deren Ersatz, wenn gegenüber den bisherigen Nutzungen kein wesentlicher Mehrverkehr resultiert,
- für den Verkauf von am Ort produzierten Waren, wenn die Verkaufsflächen zu den Produktionsflächen von untergeordneter Bedeutung sind,
- für den Verkauf von an Ort produzierten Gärtnereiprodukten,
- für den Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von netto maximal 300 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

<sup>3</sup> In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 325 und 329 ist das Geschoss auf Strassenniveau für produzierendes Gewerbe zu nutzen. Es hat eine Geschosshöhe von mindestens 5 m aufzuweisen. Von der Gewerbenutzung im Geschoss auf Strassenniveau können Ausnahmen bewilligt werden, wenn

- a. für die Weiterführung eines bestehenden Betriebs zusätzliche Flächen benötigt werden,
- b. bei fehlender Nachfrage nach Gewerbeflächen oder
- c. für Nutzungen im öffentlichen Interesse.

### **Art. 11 Tourismuszone (TO)**

<sup>1</sup> Die Tourismuszone dient dem Tourismus.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere

- für Hotels und Restaurants,
- für Casinos.

<sup>3</sup> Es können 20 % der bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist.

<sup>4</sup> Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und der zuständigen Behörde als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.

<sup>5</sup> In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das von der zuständigen Behörde bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

### **Art. 12 Dreilindenparkzone (DR)<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> In der Gesamtanlage dürfen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

### **Art. 13 Allmendzone (AL)**

<sup>1</sup> Die Zone mit der Ordnungsnummer 521 dient der Erstellung einer öffentlichen Vorzone, einer Sportarena, eines Breitensportgebäudes und von zwei Hochhäusern. In der Sportarena und im Breitensportgebäude sind Nutzungen für Sport, Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Dienstleistungen zulässig, in untergeordnetem Ausmass auch für Wohnen und Messen. In den beiden Hochhäusern sind Wohnen und Dienstleistungen zulässig. In der Zone mit der Ordnungsnummer 522 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Ausstellungen, Kultur und Messen sowie für Wohnen und Dienstleistungen (insbesondere Büros, Verkaufsflächen, Restaurants, Hotels) zulässig.

<sup>2</sup> Durch kommerzielle Zusatznutzungen dürfen maximal 2'500 Fahrten pro Tag erzeugt werden. Fahrten durch bestehende Nutzungen sowie Fahrten durch Anlässe (insbesondere Fachmessen sowie Sport- und Festveranstaltungen) werden nicht angerechnet. Fahrten von Ersatznutzungen werden angerechnet, sofern die Anzahl Fahrten der bestehenden Nutzung überschritten wird. In begründeten Fällen kann eine Ausnahme erteilt werden.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Nutzungen ist ein Fahrten Schlüssel festgelegt.

<sup>4</sup> Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. In den Gestaltungsplänen ist das bauliche Mass definiert. Untergeordnete Um- und Anbauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen.

<sup>5</sup> In der Zone mit der Ordnungsnummer 521 gilt für die Sportarena eine Gesamthöhe von maximal 21 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das Breitensportgebäude eine Gesamthöhe von maximal 24 m (exklusive technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Gesamthöhe von maximal 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen sind im Gestaltungsplan GP 340 festgelegt.

### **Art. 14 Tribschenstadtzone (TR)**

<sup>1</sup> In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 sind die Gesamthöhen gemäss Zonenplan zulässig.

<sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind die Höhenkoten oder die Gesamthöhen gemäss Zonenplan zulässig. Sie dürfen in einem Gestaltungsplanverfahren nicht erhöht werden.

<sup>3</sup> In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 ist bei Bauten mit einer Gesamthöhe ab 18 m das oberste Geschoss auf 1/2 und bei den übrigen Bauten auf 1/5 des darunterliegenden Geschosses beschränkt. Sie sind samt allfälligen Dachvorsprüngen von allen Baulinien mindestens 2 m zurückzusetzen und haben Flachdächer aufzuweisen.

<sup>4</sup> In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 dürfen in den Erdgeschossen keine Autoabstellplätze erstellt werden.

<sup>5</sup> In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 sind die Höfe zu begrünen und so anzuordnen, dass sie das Strassenterrain um 1,5 m überragen. Die angrenzenden privaten Plätze mit öffentlichem Fusswegrecht sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Sie dürfen auch unter Niveau nicht bebaut werden.

---

<sup>3</sup> Bestandteil der Teilrevision Stadtteil Luzern 2020, Verfahren hängig.

## **Art. 15 Verkehrshauszone<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Die Verkehrshauszone dient dem Betrieb und der Weiterentwicklung „Verkehrshaus der Schweiz“.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Kultur, Museum, Schule, Konferenzen, Beherbergung, Sport und Freizeit.

<sup>3</sup> Fremdnutzungen wie Büro, Verkauf, Dienstleistungen und Gastronomie sind zugelassen. Der Anteil dieser Fremdnutzungen darf maximal 15 % der Hauptnutzflächen betragen. Verkaufsflächen von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## **Art. 16 Erhaltungszone Ruopigen (RZ)**

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone Ruopigen (RZ) dient der Erhaltung des Charakters der bestehenden Überbauung und der Freiräume. Die Quartierstruktur ist zu bewahren.

<sup>2</sup> Ersatzbauten, bauliche Veränderungen und Erweiterungen haben sich hinsichtlich Volumen, Anordnung, Gestaltung und Struktur an der bestehenden Bebauung zu orientieren.

<sup>3</sup> Ersatzbauten, bauliche Veränderungen und Erweiterungen, welche hinsichtlich Überbauungsziffer und Gesamthöhe um mehr als 5 Prozent von der bestehenden Bebauung abweichen, können nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens bewilligt werden.

## **Nichtbauzonen**

### **Art. 17 Deponiezone 1 (DE 1)**

<sup>1</sup> Die Deponiezone 1 ist für den Bau und Betrieb einer Deponie des Typs A und des Typs B sowie die Wiederaufbereitung von Abfällen im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen bestimmt. Bis zum Abschluss der Deponie sind die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die zusammen mit der Erschliessung und der Endgestaltung in der Bewilligung des Deponieprojekts festgelegt werden.

<sup>2</sup> Für Zonenteile, die noch nicht dem Deponiebetrieb dienen oder bereits wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschafts- oder der Naturschutzzone sinngemäss.

<sup>3</sup> Mindestens 15 % der Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern. Falls die Rekultivierung und die Schaffung der ökologischen Ausgleichsflächen nicht gemäss Projektbewilligung erfolgen, kann sie der Stadtrat auf Kosten der jeweiligen Deponiebetreiber vornehmen lassen. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.

<sup>4</sup> Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind mindestens im selben Umfang wiederherzustellen oder vollständig zu kompensieren.

<sup>5</sup> Bei den Deponien Huob/Neumatt und Neubüel müssen mindestens 80 % des abgelagerten Materials aus dem Kanton Luzern stammen.

<sup>6</sup> In der Deponie Hochrüti sind nach Abschluss der Deponie im Zonenplanverfahren mindestens 2 ha der ökologischen Ersatz- und Ausgleichsflächen der Naturschutzzone zuzuführen.

### **Art. 18 Deponiezone 2 (DE 2)**

<sup>1</sup> Die Deponiezone 2 ist für den Bau und Betrieb einer Deponie für Ablagerung und Wiederaufbereitung von definierten Rückständen der angrenzenden Stahlindustrie sowie weiteren, auf Deponien des Typs B zulässigen Inertstoffen im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen bestimmt. Bis zum Abschluss der Deponie sind die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die zusammen mit der Erschliessung und der Endgestaltung in der Bewilligung des Deponieprojekts festgelegt werden.

<sup>2</sup> Für Zonenteile, die noch nicht dem Deponiebetrieb dienen oder bereits wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sinngemäss.

<sup>3</sup> Mindestens 15 % der Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern. Falls die Rekultivierung und die Schaffung der ökologischen Ausgleichsflächen nicht gemäss Projektbewilligung erfolgen, kann sie der Stadtrat auf Kosten der jeweiligen Deponiebetreiber vornehmen lassen. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.

<sup>4</sup> Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind mindestens im selben Umfang wiederherzustellen oder vollständig zu kompensieren.

---

<sup>4</sup> Bestandteil der Teilrevision Sonderzone Verkehrshaus, Verfahren hängig.



### **Art. 19 Naturschutzzone**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt die umfassende Erhaltung, die Wiederherstellung und die Vernetzung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.

<sup>2</sup> In den Naturschutzzonen sind alle Einrichtungen und Tätigkeiten, welche die Schutzziele gefährden, verboten.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

## **Ortsbildschutzzonen als überlagernde Zonen**

### **Ortsbildschutzzone A**

#### **Art. 20 Zweck**

Die Ortsbildschutzzone A bezweckt den Erhalt von historischen Bauten und Anlagen in der Bausubstanz sowie den Erhalt von Freiräumen.

#### **Art. 21 Änderungen an der Bausubstanz**

<sup>1</sup> Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unausweichlich ist oder wenn es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die für die historische Struktur des Quartiers oder des Gebäudes nicht von Bedeutung sind. Dabei kann verlangt werden, dass von den Änderungen an der Bausubstanz betroffene störende Bauteile entfernt werden.

<sup>2</sup> Figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von historischem und/oder künstlerischem Wert sind zu erhalten.

#### **Art. 22 Fluchten und Fassadenhöhen**

<sup>1</sup> Bestehende Fluchten sind auf der Strassenseite und bei der rückseitigen Fassade sowie bei Hofräumen einzuhalten.

<sup>2</sup> Bestehende Fassadenhöhen sind einzuhalten.

#### **Art. 23 Fassaden- und Farbgestaltung**

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat auf den Ausdruck der statischen Struktur in der Fassade, auf die architektonische Übereinstimmung von Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden sowie auf die Anordnung, Form und Gestaltung der Fenster Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind farblich unterschiedlich zu gestalten. Intensive Farbtöne sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Ab erstem Obergeschoss sind die Fassaden zu verputzen. Im Erdgeschoss sind ortsübliche Sand- und Kalksteine und bearbeiteter Sichtbeton zulässig. Der Sockel kann in Granit ausgeführt werden.

#### **Art. 24 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dächer sind bezüglich Aufbauten, Bedachungsart, Farbgebung, Firsthöhe, Material und Neigung dem Quartierbild anzupassen. Art. 63 Schrägdachbauten findet keine Anwendung.

<sup>2</sup> Die Dächer haben auf der Traufseite Dachgesimse aufzuweisen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen und dürfen den First nicht überragen.

<sup>5</sup> Es sind nur einzelne in der Dachfläche liegende Fenster zulässig. Sie dürfen nur kleine Fensterflächen aufweisen.

#### **Art. 25 Materialisierung**

<sup>1</sup> Für Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind Kalk-, Mineralfarben oder Silikatprodukte zu verwenden.

<sup>2</sup> Fenster sind in Holz auszuführen.

#### **Art. 26 Ausnahmen**

Ausnahmen von den Bestimmungen gemäss Art. 21 bis 25 können erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone A nicht widerspricht.

#### **Art. 27 Abbrüche**

<sup>1</sup> Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden.

<sup>2</sup> Vor dem Abbruch hat eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neu- oder Umbau vorzuliegen.

## Ortsbildschutzzone B

### Art. 28 Zweck

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone B bezweckt das Bewahren von Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume in ihrem Gesamtbild und den Erhalt der für dessen Struktur wesentlichen schutzwürdigen Bauten und Gärten.

<sup>2</sup> Schutzwürdig sind Bauten, wenn sie im kantonalen Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen oder wenn sie sonst für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

<sup>3</sup> Schutzwürdige Bauten sind in der Primärstruktur zu erhalten.

<sup>4</sup> Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden.

### Art. 29 Neubauten und Änderungen

Neubauten und Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Gesamthöhe, Lage, Proportionen, Stockwerkzahl und Symmetrien in die quartierbildprägende Struktur einfügen. Dabei kann verlangt werden, dass von den Änderungen an der Bausubstanz betroffene störende Bauteile entfernt werden.

### Art. 30 Materialisierung und Farben

<sup>1</sup> Materialisierung und Farben sind quartierüblich zu wählen.

<sup>2</sup> Fenster sind in Holz oder in Holz und Metall auszuführen.

### Art. 31 Ausnahmen

Ausnahmen von den Bestimmungen gemäss Art. 29 und Art. 30 können erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone B nicht widerspricht.

### Art. 32 Abbrüche

<sup>1</sup> Bauten können abgebrochen werden, wenn

a. die Baute nicht schutzwürdig gemäss Art. 28 Abs. 2 BZR ist oder

b. die Baute zwar schutzwürdig gemäss Art. 28 Abs. 2 BZR ist, deren Sanierung aber nicht verhältnismässig ist.

<sup>2</sup> An- und Nebenbauten sowie Teile von schutzwürdigen Bauten können abgebrochen werden, wenn sie für das Ortsbild nicht von wesentlicher Bedeutung sind.

<sup>3</sup> Vor dem Abbruch hat eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neu- oder Umbau vorzuliegen. Soll die abzubrechende Baute nicht ersetzt werden, ist eine rechtskräftige Abbruchbewilligung erforderlich.

## Weitere überlagernde Zonen

### Art. 33 Friedhofschutzzone

Die Friedhofschutzzone bezweckt den Schutz der Anlage als genutzten Friedhof unter Bewahrung seiner gärtnerischen Struktur, seines ökologischen Werts, seiner erhaltenswerten Bauten und seiner Grabmalkunst.

### Art. 34 Uferschutzzone

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Förderung naturnaher, ökologisch und landschaftlich wertvoller Uferbereiche.

<sup>2</sup> Uferbereiche sind unter Berücksichtigung der landseitigen Nutzungen ökologisch und landschaftlich aufzuwerten. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie den Zielsetzungen der Uferschutzzone und der Gewässerschutzverordnung des Bundes nicht widersprechen.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

<sup>4</sup> Ab Uferlinie gemessen hat die Uferschutzzone see- und uferseitig eine Breite von je 10 m.

### Art. 35 Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Förderung wertvoller Landschafts- und Naturräume im Hinblick auf ihre Vielfalt und Eigenart, ihre kulturhistorische Bedeutung sowie ihre besondere Bedeutung für den Geotopschutz und die Erholung.

<sup>2</sup> In der Landschaftsschutzzone sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern.

<sup>3</sup> Die extensive Nutzung sowie die Ergänzung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen kann durch Beiträge und mit Pflegevereinbarungen gefördert werden.

### **Art. 36 Grünzone Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Fläche der Grünzone Gewässerraum zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

### **Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

<sup>3</sup> In den im Gewässerraumplan mit Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 der Gewässerschutzverordnung des Bundes nicht.

### **Art. 38 Temporärer Gewässerraum**

Gewässerräume können in denjenigen Fällen als temporär festgelegt werden, wenn Wasserbauprojekte oder Sondernutzungsplanungen absehbar sind, bei denen der bestehende Gewässerlauf verlegt wird. Sobald der Gewässerraum mittels Baulinie gemäss Anforderungen des Projektes bzw. der Planung rechtmässig gesichert ist, entfällt die temporäre Grün- oder Freihaltezone am alten Gewässerlauf. Die Anpassung der Grün- oder Freihaltezone Gewässerraum an den veränderten Verlauf ist mit der nächsten Ortsplanungsrevision definitiv festzulegen.

### **Art. 39 Freihaltezone Wildtierkorridor**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten. Bei bestehenden Behinderungen ist die Durchgängigkeit für Wildtiere wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Nicht zulässig sind markante Geländeänderungen sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern.

## **Zonenvorschriften**

### **Art. 40 Zonen- und Dichtebestimmungen**

<sup>1</sup> Folgende Zonen- und Dichtebestimmungen sind im Anhang zum Bau- und Zonenreglement festgelegt:

- Ordnungsnummer,
- Zonenart,
- Ortsbildschutzzonen,
- Überbauungsziffer (ÜZ),
- Gesamthöhe (GH),
- Gebäudelänge (GL),
- Bauweise,
- weitere Zonenbestimmungen.

<sup>2</sup> In den Teilzonenplänen sind festgelegt:

- Lärmempfindlichkeitsstufe,
- Baulinien, Sonderbaulinien, Erdgeschossbaulinien, Baubereiche,
- Strassen- und Fussgängerbereiche, entlang denen im Erdgeschoss eine Arbeitsnutzung zu realisieren ist,
- Strassen- und Fussgängerbereiche, entlang denen im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung zu realisieren ist,
- statische Waldgrenzen.

<sup>3</sup> Die Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen sind, in Abhängigkeit zur zulässigen Gesamthöhe, differenziert in Wohnzonen A bis F und in Wohn- und Arbeitszonen B bis F.

### **Art. 41 Zonen für öffentliche Zwecke, Sport- und Freizeitanlagen und Grünzone**

<sup>1</sup> Die Nutzung für die Zonen für öffentliche Zwecke, Sport- und Freizeitanlagen und Grünzone ist im Anhang geregelt.

<sup>2</sup> Für die Zone für öffentliche Zwecke und die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird das zulässige Dichtemass unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der öffentlichen Interessen festgelegt.

#### **Art. 42 Baulinien und Baubereiche**

<sup>1</sup> Baulinien, Sonderbaulinien und Baubereiche begrenzen die Bebauung.

<sup>2</sup> Erdgeschossbaulinien legen die Lage des Erdgeschosses und des über das massgebende Terrain hinausragenden Untergeschosses fest.

<sup>3</sup> In Gebieten gemäss Anhang 1 dürfen oberirdische Bauten im ganzen Bereich zwischen den Baulinien erstellt werden.

#### **Art. 43 Wohn- und Arbeitsanteile**

<sup>1</sup> In Wohnzonen ist im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Stockwerkes von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum zu nutzen.

<sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit fünf oder sechs Stockwerken im Minimum die Fläche in der Grösse von drei Stockwerken von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Stockwerk für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sieben Stockwerken erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von vier Stockwerken.

<sup>3</sup> In der Ortsbildschutzzone A ist der bestehende Wohnraum zu erhalten. Vorbehalten bleibt ein höherer Wohnanteil gemäss Abs. 2.

<sup>4</sup> Hotelräume, Räume für Kinder- und Altersbetreuung, Räume der Spitex und dergleichen können ganz oder teilweise dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet werden.

#### **Art. 44 Ausnahmen vom Wohn- und Arbeitsanteil**

Vom Wohnanteil- und Arbeitsanteil können Ausnahmen erteilt werden, wenn

- a. für die Weiterführung eines bestehenden Betriebs zusätzliche Flächen benötigt werden,
- b. wohnhygienische Gründe gegeben sind,
- c. die Nachfrage an Wohn- oder Arbeitsflächen fehlt oder
- d. für die Nutzungen ein öffentliches Interesse besteht.

#### **Art. 45 Übertragung des Wohn- und Arbeitsanteils**

Die Übertragung von Mindestanteilflächen für den Wohn- und Arbeitsanteil ist in der direkten Umgebung mit grundbuchlicher Anmerkung zulässig.

#### **Art. 46 Gemeinnützige Wohnungen**

In Gebieten gemäss Anhang 1 ist ein festgelegter minimaler Prozentsatz an gemeinnütziger Wohnfläche zu bauen und dauerhaft für diesen Zweck zu nutzen. Der Prozentsatz bezieht sich auf die bewilligte oberirdische Geschossfläche (GF<sub>oi</sub>) für Wohnnutzung.

#### **Art. 47 Arbeitsnutzung im Erdgeschoss**

<sup>1</sup> In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen das Erdgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen und in der Regel mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu realisieren ist.

<sup>2</sup> Es ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren.

<sup>3</sup> Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen zulässig.

#### **Art. 48 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss**

<sup>1</sup> In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen das Erdgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen und in der Regel mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu realisieren ist.

<sup>2</sup> Es ist eine publikumsorientierte Nutzung zu realisieren.

<sup>3</sup> Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise nicht publikumsorientierte Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

### **Schutzobjekte und Kulturdenkmaldenkmalier**

#### **Art. 49 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (Geotope, besondere Tier- und Pflanzenvorkommen sowie Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen) sind im Sinne der Schutzziele zu erhalten und zu pflegen. Die dazu erforderlichen Massnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

<sup>2</sup> Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen fallen unter die Schutzbestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen. Die Pflege hat unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte zu erfolgen.

<sup>3</sup> Bei technischen Eingriffen in die Naturobjekte, für die ein überwiegendes Interesse nachgewiesen ist, werden die erforderlichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen festgelegt. Bei der Festlegung der Abstände von Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen zu Naturobjekten sind die Schutzziele zu gewährleisten.

#### **Art. 50 Archäologische Fundstellen**

<sup>1</sup> Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

#### **Art. 51 Kulturdenkmäler und Beiträge**

<sup>1</sup> Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Für Mehrleistungen zur Erhaltung und Gestaltung eines Kulturdenkmals können Beiträge geleistet werden.

### **Gefahrengebiete und Störfallvorsorge**

#### **Art. 52 Gefahrengebiete**

<sup>1</sup> Die Gefahrenkarten sind bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die Massnahmen zu den Gefahrensituationen und die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden in Baubewilligungs- oder Sondernutzungsplanungsverfahren verfügt.

<sup>3</sup> Umgesetzte Massnahmen zur Reduktion einer Gefahrenstufe sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) anzumerken und für die Nachführung der Gefahrenkarte der zuständigen Behörde zu melden.

#### **Art. 53 Abstufungen der Gefahrengebiete**

<sup>1</sup> In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) ist die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, verboten.

<sup>2</sup> In Gebieten mit mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdung werden je nach Gefahrenstufe und Gefahrenprozess Massnahmen verfügt oder es wird auf die bestehende Gefährdung hingewiesen.

#### **Art. 54 Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (beispielsweise Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben die Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen.

<sup>4</sup> Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

### **III. Sondernutzungsplanung**

#### **Bebauungsplan**

##### **Art. 55 Gebiet mit Bebauungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Im Gebiet mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan ist in der Regel gestützt auf der Grundlage eines Studienauftrags, eines Konkurrenzverfahrens oder vergleichbarer Studien zu erarbeiten.

<sup>3</sup> Der Bebauungsplan kann in Etappen aufgeteilt und etappiert in Kraft gesetzt werden, wenn kein unerwünschtes Präjudiz für den Bebauungsplan geschaffen wird und jede Etappe für sich selbstständig entwickelt und bebaut werden kann.

<sup>4</sup> Von der Bebauungsplanpflicht ausgenommen sind bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung und zeitlich befristete Bauten und Anlagen, wenn sie kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und sie dem Raumentwicklungskonzept nicht widersprechen.

#### **Art. 56 Pflicht für gemeinnützige Wohnungen**

In Bebauungsplänen kann festgelegt werden, dass ein Minimalanteil an gemeinnütziger Wohnfläche zu bauen und dauerhaft für diesen Zweck zu nutzen ist.

### **Gestaltungsplan**

#### **Art. 57 Freiwilliger Gestaltungsplan**

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone (WA) 2'000 m<sup>2</sup> und in den übrigen Zonen 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Es kann ein Bonus von 10 % auf die Überbauungsziffer (inklusive Energiebonus) und die Gesamthöhe gewährt werden.

<sup>3</sup> In Ergänzung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz können für den Erhalt des Bonus die folgenden Anforderungen gestellt werden:

- Zonenbezogene oder zonenübergreifende Reduktion von Parkplätzen,
- erhöhte Anforderungen an Bau- und Siedlungsökologie sowie stadtklimatische Aspekte,
- verschiedene Wohntypologien für sozialräumliche Durchmischung.

<sup>4</sup> Freiwillige Gestaltungspläne sind der zuständigen Behörde zur Vorprüfung einzureichen.

#### **Art. 58 Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist auf der gesamten Fläche ein Gestaltungsplan zu erstellen. Bei der Erarbeitung sind die Schwerpunkte im Anhang 5 zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Es kann ein Bonus von 10 % auf die Überbauungsziffer (inklusive Energiebonus) und 3 m auf die Gesamthöhe gewährt werden. Der zusätzliche Bonus für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5 % auf die Überbauungsziffer. Diese Boni können gewährt werden, wenn die Anforderungen für den freiwilligen Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 57 Abs. 3 BZR erfüllt sind.

<sup>3</sup> Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung und zeitlich befristete Bauten.

<sup>4</sup> Gestaltungspläne in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind der zuständigen Behörde zur Vorprüfung einzureichen.

## **IV. Bauordnung**

### **Bauvorschriften**

#### **Art. 59 Qualität**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind qualitativ zu gestalten.

<sup>2</sup> Bei der Gestaltung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der privaten Freiräume, insbesondere der Vorgärten, des Siedlungsrandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere hinsichtlich Nutzung und Aufenthaltsqualität sowie abgestimmt auf Erdgeschossnutzungen,
- Ökologie, Stadtklima sowie energie- und klimapolitische Ziele,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

<sup>3</sup> Für städtebaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte kann ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangt werden.

<sup>4</sup> Mit einer frühzeitigen Vorbesprechung der Bauvorhaben kann das Vorgehen projektbezogen festgelegt und eine hohe Qualität sichergestellt werden.

### **Art. 60 Hochhäuser**

<sup>1</sup> Hochhausstandorte und die maximalen Gesamthöhen sind in den Teilzonenplänen oder Bebauungsplänen und im Anhang 1 festgelegt.

<sup>2</sup> Für Hochhäuser ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die genaue Lage, die Dimensionierung und die zulässige Gesamthöhe sind im Rahmen dieses Verfahrens zu bestimmen.

<sup>3</sup> Es gelten erhöhte Anforderungen betreffend Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Fuss- und Veloverkehr, Einpassung in die Stadtsilhouette und den Stadtkörper, den öffentlichen Aussenraum und die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit, die Gliederung und Gestaltung, die Tag- und Nachtwirkung, Reklamen sowie Energie, Nachhaltigkeit, Nutzungen und Materialien.

### **Art. 61 Gesamt- und Fassadenhöhe, lichte Höhe**

<sup>1</sup> Die Gesamthöhen gemäss Anhang 1 können in der Wohn- und Arbeitszone (WA) sowie der Arbeitszone um 1,5 m erhöht werden, wenn diese zusätzliche Höhe für grössere Raumhöhen von Arbeitsräumen eingesetzt wird.

<sup>2</sup> Für Flachdachbauten, bei denen keine Gesamthöhe festgelegt ist, gilt eine maximale Fassadenhöhe von 21 m und eine Gesamthöhe von 23 m. Für Schrägdachbauten bei denen keine Gesamthöhe festgelegt ist, gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 21 m und eine Gesamthöhe von 27 m.

<sup>3</sup> Die Geschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m aufzuweisen.

### **Art. 62 Festlegung Grenzabstand**

<sup>1</sup> Für die Festlegung des Grenzabstands gemäss Planungs- und Baugesetz ist die bewilligte Gesamthöhe massgebend.

<sup>2</sup> Innerhalb der Arbeitszone gilt ein Grenzabstand von maximal 4 m.

### **Art. 63 Schrägdachbauten**

<sup>1</sup> Schrägdachbauten haben auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade eine Dachneigung von minimal 20 und maximal 45 Grad aufzuweisen.

<sup>2</sup> Der First darf vom mittleren Bereich des Gebäudes maximal 2 m abweichen.

<sup>3</sup> Bauliche Eingriffe in die Dachfläche wie insbesondere Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind qualitativ in die Dachfläche zu integrieren.

<sup>4</sup> Bauliche Eingriffe dürfen eine um 1,2 m parallel zum Dach verlaufende Linie nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Die Länge aller baulichen Eingriffe in die Dachfläche darf in der ersten Dachebene insgesamt nicht mehr als 2/5 und in der zweiten Dachebene insgesamt nicht mehr als 1/5 der Dachlänge der entsprechenden Ebene betragen.

<sup>6</sup> Ausnahmen können erteilt werden, wenn

- a. bei bestehenden Bauten das Dachgeschoss ausgebaut wird,
- b. Dachaufbauten aus technischen Gründen nicht im Dach untergebracht werden können,
- c. eine verbesserte architektonische Gestaltung erreicht werden kann oder
- d. Solar- und Photovoltaikanlagen erstellt werden.

### **Art. 64 Terraingestaltung**

<sup>1</sup> In der Ebene sind nur punktuelle Abgrabungen vom massgebenden Terrain zulässig. Diese sind auf ein Minimum zu begrenzen. Das Niveau des Erdgeschosses hat sich am massgebenden Terrain zu orientieren.

<sup>2</sup> In Hanglagen ab 10 Grad Hangneigung innerhalb der Fassadenlinien darf das massgebende Terrain entlang der talseitigen Fassadenlinie um maximal 1 m abgegraben werden. Abgrabungen an den übrigen Fassaden sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter dasjenige der talseitigen Abgrabung zu liegen kommt.

<sup>3</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen nicht höher als 1,5 m sein. Davon ausgenommen sind durchsichtige Absturzsicherungen. Ausführungen in Glas sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen eine Neigung von höchstens 40 Grad aufweisen.

<sup>5</sup> Ausnahmen können für Garagenzufahrten und in begründeten Fällen erteilt werden.

### **Art. 65 Gebäudefläche unter massgebendem Terrain**

Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zulässige anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Vorbehalten bleiben abweichende kantonale Bestimmungen zu den Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmungen.

### **Art. 66 Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten**

Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Überbauungsziffer von 0,05.

### **Art. 67 Nebenräume für Wohnbauten**

Wohnbauten haben mindestens folgende Nebenräume aufzuweisen:

- Wasch- und Trockenräume,
- Abstellräume, Keller oder Estriche für Ein- und Zweizimmerwohnungen pro Wohnung von mindestens 5 m<sup>2</sup>, für grössere Wohnungen von mindestens 7 m<sup>2</sup>,
- Einstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Spielgeräte, mit Verbindung zum Treppenhaus.

### **Art. 68 Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container**

Auf privatem Grund sind in Strassennähe und für die Kehrtafelfuhr gut zugängliche Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container zu bauen. Sie dürfen den Verkehr nicht beeinträchtigen.

### **Art. 69 Bauten, Anlagen und Gewächse vor Hausflucht und Baulinie**

<sup>1</sup> Gebäudeteile, wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen, dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen. Die Fläche dieser über die Baulinie hinausragenden Gebäudeteile darf, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei bestehenden Gebäuden können Ausnahmen für grössere Überschreitungen für Liftanbauten erteilt werden.

<sup>2</sup> Fallen die Baulinie und die Strassengrenze zusammen, hat der vorspringende Gebäudeteil im tiefsten Punkt bei Trottoirs mindestens 3,0 m und bei Strassen und Plätzen mindestens 4,5 m über dem angrenzenden Terrain zu liegen.

<sup>3</sup> In der geschlossenen Bauweise hat der seitliche Abstand von Balkonen und Erkern von der Grenze mindestens den Vorsprung vor der Hausflucht zu betragen. Ausnahmen von diesem Mindestabstand können mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn erteilt werden.

<sup>4</sup> Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.

<sup>5</sup> Wenn weder das Ortsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt sind, dürfen Baulinien, Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien ausnahmsweise überschritten werden für

- a. unterirdische Bauten,
- b. Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Garagen,
- c. Gartenhäuschen, gedeckte Velo- und Containerunterstände sowie gedeckte Gartensitzplätze,
- d. bauliche Anlagen, insbesondere Wege, Mauern, Treppen, Zufahrten und offene Parkplätze,
- e. Lärmschutzmassnahmen,
- f. Wärmedämmung für bestehende Bauten,
- g. thermische Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Anlagen an Fassaden oder
- h. öffentliche Einrichtungen.

Die Fläche dieser Bauten und Anlagen vor der Baulinie darf insgesamt die Hälfte der Fläche zwischen der Baulinie und der Strassengrenze und der Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich nicht überschreiten. Ausnahmen können aus städtebaulichen Gründen erteilt werden.

<sup>6</sup> Gewächse vor der Baulinie sind zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

### **Art. 70 Grenzabstand bei Gewächsen**

<sup>1</sup> Abweichend zu den kantonalen Bestimmungen beträgt der Grenzabstand bei Gewächsen:

- a. 1,5 m für hoch- und für niederstämmige Obstbäume,
- b. 3 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,
- c. 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie alle Pflanzungen gegenüber Wald.

<sup>2</sup> Wachsen Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben höher als 1 m, hat der Grenzabstand bis auf 3 m mindestens die Hälfte ihrer Höhe zu betragen. Sie sind auf diese Höhe zurückzuschneiden.

### **Art. 71 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Im Gebiet der offenen Bauweise dürfen 50 % der nicht von der anrechenbaren Gebäudefläche belegten Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und hochstämmige gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Im Gebiet der geschlossenen Bauweise ist die nicht von der anrechenbaren Gebäudefläche belegten Grundstücksfläche soweit möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Es dürfen keine oberirdischen Parkplätze erstellt werden. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind ausnahmsweise zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.



<sup>3</sup> Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge haben durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung eine hohe landschaftliche Qualität aufzuweisen und die ökologische Vernetzung zu unterstützen.

<sup>4</sup> In allen Zonen sind Gärten quartierüblich gegen die Strasse abzugrenzen.

<sup>5</sup> Für Spielplätze und Freizeitanlagen sind Spiel- und Sportgeräte sowie möblierte Aufenthaltsbereiche für die verschiedenen Altersgruppen Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu realisieren. Je nach örtlicher Situation sind neben Spiel- und Sportgeräten sowie möblierten Aufenthaltsbereichen veränderbare Elemente wie beispielsweise Sandmulden, Wasserstellen, Kletterbäume, bewegliche Spiel- und Baumaterialien vorzusehen.

<sup>6</sup> Teilbereiche der Spiel- und Freizeitflächen sind zu beschatten.

<sup>7</sup> Für Überbauungen mit mehr als 20 Wohnungen ist ein Konzept für Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen.

#### **Art. 72 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen**

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen, hat der Bauherr pro m<sup>2</sup> fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 400.– zu entrichten.

#### **Art. 73 Hofzufahrten Innenhöfe**

Hofzufahrten zu Innenhöfen müssen mindestens eine lichte Breite von 4 m und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen.

#### **Art. 74 Unterhaltungspflicht von Bauten**

Die Konstruktion und das Material von Bauten sind ordentlich zu unterhalten, um die bewilligte Nutzung zu ermöglichen.

### **Hitzebelastung und Durchlüftung**

#### **Art. 75 Hitzebelastung**

<sup>1</sup> Zur Reduktion der Hitzebelastung in Gebäuden und Aussenräumen können Vorgaben zu Materialwahl und Farbgebung von Oberflächen mit geringer Wärmeabsorption, technische und natürliche Beschattung, bodengebundene Fassadenbegrünung und Zugang zu Wasser (Bäche, Brunnen, Wasserspiele) gemacht werden.

<sup>2</sup> Für die Festlegung von Vorgaben nach Abs. 1 kann von der Bauherrschaft eine mikroklimatische Analyse verlangt werden.

#### **Art. 76 Durchlüftung**

<sup>1</sup> Um die Durchlüftung des Stadtkörpers zu fördern, können Vorgaben

a. zur Stellung der Bauten und Anlagen,

b. zur Aufteilung der Gebäudevolumina und

c. zum Standort und zur Art der Gewächse (Dichte, Wuchsform, Höhe) gemacht werden.

<sup>2</sup> Für die Festlegung der Vorgaben nach Abs. 1 lit. a und b ist von der Bauherrschaft eine mikroklimatische Analyse erforderlich. Für die Festlegung der Vorgaben nach Abs. 1 lit. c kann von der Bauherrschaft eine mikroklimatische Analyse verlangt werden.

### **Dachbegrünung und Energie**

#### **Art. 77 Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen**

<sup>1</sup> Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m<sup>2</sup> sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und durch thermische Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Anlagen energetisch zu nutzen. Die Begrünung und die energetische Nutzung betragen je mindestens 30 % der nicht begehbaren Dachfläche. Zur Reduktion der Hitzebelastung in Gebäuden und Aussenräumen kann eine Erhöhung des Anteils der Begrünung auf 100 % verlangt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb eines Bauprojektes mit mehreren Gebäuden können die Anteile für die Begrünung und die energetische Nutzung von Flachdächern zwischen den verschiedenen Gebäuden verschoben werden.

<sup>3</sup> Schrägdächer ab einer Grösse von 25 m<sup>2</sup> sind vollflächig durch thermische Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Anlagen energetisch zu nutzen.

<sup>4</sup> Von der Pflicht zur energetischen Nutzung ausgenommen sind Schrägdächer in den Ortsbildschutzzonen A und B sowie Flachdächer in der Ortsbildschutzzone A, Gebäude unter Denkmalschutz, Gebäude im kantonalen Bauinventar und Teilflächen von Schrägdächern, die zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen.

### **Art. 78 Erhöhter Gebäudestandard**

In den Gebieten gemäss Anhang 1 ist ein erhöhter Gebäudestandard zu realisieren. Dieser ist in der Verordnung festgelegt.

### **Art. 79 Verbot fossiler Wärmeerzeugung**

<sup>1</sup> In Gebieten, in denen Erdwärmesonden bewilligungsfähig sind, sind mit fossilen Energieträgern betriebene Wärmeerzeuger für Heizzwecke oder zur Bereitstellung von Brauchwarmwasser nicht zulässig.

<sup>2</sup> Fossile Wärmeerzeugung ist ausnahmsweise zulässig:

- a. zur Abdeckung von Spitzenlasten, wenn maximal 25 % des jährlichen Wärmebedarfs fossil erzeugt werden,
- b. als Übergangslösung während maximal 10 Jahren und längstens bis 31. Dezember 2040, wenn eine von der Eigentümerschaft der Liegenschaft und von einem konzessionierten Betreiber eines Wärmenetzes unterzeichnete Anschlussbestätigung an das zu mindestens 75 % mit erneuerbarer Energie versorgte Wärmenetz vorliegt. Der Anschluss an das Wärmenetz hat zu erfolgen, sobald dieser möglich ist,
- c. wenn fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht verhältnismässig sind.

### **Art. 80 Verbot kleiner handbeschickter Holzheizkessel**

<sup>1</sup> In Bauzonen sind kleine handbeschickte Holzheizkessel mit einer Feuerungswärmeleistung bis 70 Kilowatt zu Heizzwecken und zur Bereitstellung von Brauchwarmwasser nicht zulässig.

<sup>2</sup> Ausnahmsweise sind Holzheizkessel nach Abs. 1 zulässig, wenn fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht verhältnismässig sind oder wenn eine bestehende Anlage ersetzt wird.

## **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

### **Art. 81 Verkehrserzeugung**

<sup>1</sup> Güterverkehrsintensive Bauten und Anlagen sowie Geschäfte mit Verkaufsfläche und Freizeiteinrichtungen namentlich im Kultur- und Sportbereich sind zulässig, wenn insbesondere die Anzahl Abstellflächen für Motorwagen und Fahrten von Motorwagen auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes abgestimmt sind.

<sup>2</sup> Geschäfte mit Verkaufsfläche sowie Freizeiteinrichtungen namentlich im Kultur- und Sportbereich müssen nachweislich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen sein.

<sup>3</sup> Für Einkaufs- und Fachmarktzentren gilt das Reglement über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzreglement).

<sup>4</sup> Bei güterverkehrsintensiven Bauten und Anlagen ist die Errichtung eines Anschlussgleises zu prüfen. Bauten und Anlagen gelten ab 200 Fahrten von Motorwagen pro Tag als güterverkehrsintensiv.

## **Baumschutz**

### **Art. 82 Baumschutz**

<sup>1</sup> Bäume ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Boden sowie deren Ersatzpflanzungen sind geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen sind die einzelnen Stammumfänge zusammenzurechnen.

<sup>2</sup> Vom Baumschutz ausgenommen sind Bäume im Wald und Obstbäume in der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.

<sup>4</sup> Gefährden bauliche Massnahmen einen geschützten Baum, sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

### **Art. 83 Baumfällbewilligung**

<sup>1</sup> Ausnahmsweise kann für geschützte Bäume eine Baumfällbewilligung erteilt werden, wenn

- a. der Baum in einem Zustand ist, der Massnahmen zum Erhalt des Baums aussichtslos erscheinen lässt,
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
- c. der Baum Bauten und Anlagen oder Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder bauliche Änderungen übermässig stark erschwert,
- e. ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist.

<sup>2</sup> Nicht bewilligt wird in der Regel

- a. das Fällen von ortsprägenden oder landschaftsprägenden Bäumen oder Baumgruppen und Teilen davon,
- b. das Fällen in der Hauptbrutzeit der Vögel von April bis August.

#### **Art. 84 Ersatzpflanzung**

<sup>1</sup> Wird ein geschützter Baum gefällt, ist dieser durch eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen.

<sup>2</sup> Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf anderen Grundstücken im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden.

<sup>3</sup> Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von 3'000 Franken pro geschützten Baum zu entrichten. Keine Ersatzabgabe ist zu entrichten, wenn der Baum wegen seinem Zustand gefällt werden muss.

#### **Art. 85 Baumfällgesuch**

<sup>1</sup> Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerische Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten.

<sup>2</sup> Anzahl, Standort, Art und Stammumfang von Ersatzpflanzungen sind mit der zuständigen Behörde abzusprechen und im Umgebungsplan festzulegen.

### **Reklamen und Werbebildschirme**

#### **Art. 86 Reklamen**

<sup>1</sup> Reklamen ab 0,25 m<sup>2</sup> sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> In den Ortsbildschutzzonen A und B sind parallel zur Fassade angebrachte Reklamen nur in Einzelbuchstaben zulässig.

<sup>3</sup> Leuchtkörper dürfen maximal 1,5 m über die Dachtraufe ragen.

<sup>4</sup> Dachreklamen sind nur für Hotels und in Weiss zulässig.

<sup>5</sup> Beleuchtungsstärken und Leuchtdichten richten sich nach dem Kunstlichtreglement und den Richtlinien zum Plan Lumière.

#### **Art. 87 Platzierung und Häufung Reklameanschlagstellen**

<sup>1</sup> Reklamestellen sind grundsätzlich freistehend anzubringen.

<sup>2</sup> Für das Format F4 sind am gleichen Standort maximal vier Reklamestellen und für die Formate F200 und F12 maximal drei Reklamestellen zulässig. Für grössere Formate ist am gleichen Standort nur eine Reklamestelle zulässig.

<sup>3</sup> In Innenhöfen, Höfen, Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind Reklamestellen nicht zulässig.

#### **Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen**

<sup>1</sup> Reklamestellen müssen sich in die Umgebung eingliedern.

<sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone A sind grundsätzlich keine Reklamestellen zulässig. Ausnahmbewilligungen für Reklamestellen können erteilt werden, wenn der Schutzzweck der Zone nicht beeinträchtigt wird und die Reklamestelle in Informations- und Infrastrukturanlagen integriert werden kann (insbesondere Personenunterstände an Bushaltestellen, Informationsstelen, WC-Anlagen).

<sup>3</sup> In der Ortsbildschutzzone B sind unbeleuchtete, nicht digitale Reklamestellen in den Formaten F4 und F200 zulässig. Andere Formate sowie beleuchtete oder digitale Reklamestellen sind zulässig, sofern diese in Informations- und Infrastrukturanlagen integriert sind. Diese Reklamestellen dürfen den Schutzzweck der Zone nicht beeinträchtigen. Grössere Reklamestellen als F12 sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> In der Wohnzone sind grundsätzlich keine Reklamestellen zulässig. Entlang von übergeordneten Verkehrsachsen, auf Quartierplätzen mit zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion und Bushaltestellen können Reklamestellen im Format F4 und F200 bewilligt werden, soweit dies mit dem Ortsbildcharakter vereinbar ist. Beleuchtete oder digitale Reklamestellen im Format F200 sind zulässig, sofern diese in Informations- und Infrastrukturanlagen integriert sind.

<sup>5</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind Reklamestellen in den Formaten F4, F200 und F12 sowie beleuchtete oder digitale Reklamestellen im Format F200 zulässig. Reklamestellen im Format F24 können bei besonders guter Eingliederung bewilligt werden.

<sup>6</sup> In der Arbeitszone sind Reklamestellen in allen Formaten zulässig. Beleuchtete oder digitale Reklamestellen sind bis zum Format F200 zulässig.

<sup>7</sup> In der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Reklamestellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig. Beleuchtete oder digitale Reklamestellen sind nicht erlaubt.

<sup>8</sup> In der Landwirtschaftszone sind Reklamestellen nicht zulässig.

<sup>9</sup> Neue Reklamestellen-Formate werden für die Beurteilung dem am nächsten kommenden Reklamestellen-Typ zugeordnet.

<sup>10</sup> Ausnahmegewilligungen zu den Bestimmungen über die Reklamestellen können erteilt werden, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

#### **Art. 89 Digitale Reklamestellen im Aussenraum**

<sup>1</sup> Digitale Werbung im Aussenraum hat eine ruhige Gesamtwirkung aufzuweisen. Kontrast- und Bildbewegungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Leuchtstärke, das Lichtspektrum und die Beleuchtungszeit für digitale Werbung werden insbesondere in Abhängigkeit vom Ortsbild, von der Exposition im Verkehrsraum und der Lichtimmission festgelegt.

#### **Art. 90 Digitale Eigenwerbung in Schaufenstern**

<sup>1</sup> In einem Schaufenster ist ein Werbebildschirm von maximal 1 m<sup>2</sup> und einer Fläche von maximal 1/3 der Schaufensterfläche zulässig.

<sup>2</sup> Werbebildschirme haben einen Abstand zum Schaufensterglas von mindestens 30 cm einzuhalten.

<sup>3</sup> Zulässig auf Werbebildschirmen sind statische oder langsam und gleichförmig bewegte Bilder für Eigenwerbung, Dienstleistungen und Produkte, die mit dem Verkaufsgeschäft im Zusammenhang stehen. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Zulässig ist eine Betriebszeit von maximal 6.00 bis 22.00 Uhr.

### **V. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 91 Gebühren**

Die Gebühren sind im Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben (Baugebührenreglement) festgelegt.

#### **Art. 92 Strafbestimmungen**

<sup>1</sup> Es gelten die Strafbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und des kantonalen Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz.

<sup>2</sup> Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Art. 82 und 83 BZR (Baumschutz) werden mit Busse bestraft.

#### **Art. 93 Aufhebung Gestaltungspläne**

Folgende Gestaltungspläne werden im Stadtteil Littau aufgehoben:

- G 010 Staffeln 1 vom 26.05.1955 / 15.11.1967
- G 011 Allmend I + II vom 19.11.1990
- G 014 Fanghöfli vom 24.03.1960 / 17.02.1975 / 02.11.1987
- G 015 Gasshof vom 12.12.1994 / 09.06.1997
- G 016 Jodersmatt vom 19.09.1988
- G 017 Matthof Ost vom 01.06.1970
- G 018 Matthof vom 13.02.1978 / 03.11.1980
- G 019 Neuhushof vom 14.10.1991
- G 020 Niedermatt I + Niedermatt II vom 03.12.2003 / 19.10.2005
- G 021 Obermättlistrasse 24-32 vom 06.07.2005
- G 022 Bodenhof vom 09.07.2003
- G 023 Rönemooshof vom 16.11.1970 / 12.09.1988
- G 024 Rothen vom 30.12.1996 / 22.11.2002 / 06.12.2004 / 03.05.2006 / 25.04.2007
- G 025 Ruopigen vom 23.10.1972 / 14.06.1973 / 25.01.1993 / 12.12.1994
- G 026 Säntihof I (Allmend Süd) vom 01.05.1995
- G 027 Säntihof II (Allmend Süd II) vom 31.10.2001
- G 028 Schönegg vom 06.07.2005
- G 029 Staffeln 2 vom 18.05.1981 / 08.09.1986
- G 030 Thorenbergmatte vom 29.12.1989 / 17.09.2003
- G 031 Udelboden I. Etappe vom 05.04.1971 / 20.12.1971 / 15.01.1973
- G 032 Udelboden I. Etappe Änderung EFH-Zone vom 01.09.1980 / 15.12.1980 / 23.11.1981
- G 033 Udelboden III Etappe vom 30.09.1974

- G 034 Rothenstrasse vom 06.07.2005
- G 035 Zimmeregg vom 22.07.1965
- G 036 Zimereggwald vom 18.06.1990
- G 036a Udelboden II vom 20.12.1971
- G 037 Gasshof II vom 16.12.2009
- G 038 Udelbodenpark vom 03.09.2008
- G 039 Ritterstrasse vom 26.08.2009

Folgende Gestaltungspläne werden im Stadtteil Luzern aufgehoben:

- G 135 Allenwinden vom 24.6.1944
- G 188 Rodtegg (westlicher Abschnitt) vom 10.10.1963
- G 232 Büttenen III vom 16.10.1974 / 31.01.1980
- G 235 Oberseeburg vom 24.2.1977
- G 243 Reussport vom 30.3.1983 / 5.9.1984 / 9.12.1987
- G 248 Schädritstrasse vom 26.11.1986
- G 249 Bireggstrasse vom 2.5.1990
- G 253 Hochhüsli vom 15.7.1992
- G 255 Schädritthalde II vom 14.10.1992
- G 257 Eichmatt vom 4.7.1990
- G 259 Gibraltarstrasse vom 25.10.1989
- G 268 Löwenplatz vom 22.12.1992
- G 272 Bodenhof-Terrasse Ost vom 17.8.1994
- G 274 Bodenhof-Terrasse West vom 17.8.1994
- G 274a Büttenenstrasse vom 17.3.1993
- G 278 Schädritrain vom 12.5.1995
- G 279 Zürichstrasse / Wesemlinrain (Blumenhof) vom 26.6.1996
- G 280 Rosengartenhalde vom 17.4.1996
- G 282 Moosmatt vom 19.5.1999
- G 283 Hemschlen vom 29.1.1997
- G 287 Schösslihalde I vom 3.12.1999
- G 289 Lindenfeld III vom 13.5.1998 / 11.8.1999
- G 291 Bäckerfachschule vom 21.10.1998
- G 294 Hallwilerweg vom 23.3.2000
- G 295 Büttenenstrasse PK vom 16.2.2000
- G 296 Voltastrasse vom 23.5.2001
- G 298 Oberlöchli IV vom 23.2.2000
- G 302 Urnerhof vom 23.8.2000
- G 304 Pilatusplatz II vom 4.6.2003
- G 306 Güterareal SBB vom 10.12.2003
- G 309 Weystrasse vom 20.3.2002
- G 314 Seeburgstrasse vom 3.12.2008
- G 315 Migros Würzenbach vom 5.1.2005
- G 316 Sentipark II vom 10.3.2004
- G 319 Rosenegg vom 22.6.2005
- G 321 Leumatt vom 8.2.2006
- G 322 Titlisstrasse vom 22.3.2006
- G 325 Schädriti vom 5.4.2006
- G 326 Hirtenhofweg vom 28.9.2005
- G 327 Dorfstrasse vom 21.6.2006
- G 329 Lützel matt III vom 17.5.2006
- G 330 Gibraltarstrasse vom 10.5.2006
- G 332 Geissmatthöhe vom 11.6.2008
- G 333 Dorenbach II vom 28.2.2007

- G 334 Reussinsel II vom 22.11.2006
- G 336 Rodtegg II vom 31.10.2007
- G 341 Gütschhöhe vom 14.1.2009
- G 342 Central Park vom 23.11.2011
- G 345 Bodenhof-Terrasse Ost II vom 15.10.2008
- G 347 Oberlöchli Süd vom 17.6.2009
- G 348 Lindenfeldstrasse vom 16.9.2009
- G 349 Weinbergli vom 30.9.2009
- G 351 Rebstockrain II vom 13.7.2011
- G 361 Brünighof vom 1.7.2015

**Art. 94 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement und die Teilzonenpläne treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement und die Teilzonenpläne werden dem obligatorischen Referendum unterstellt.

## Anhang 1: Zonen- und Dichtebestimmungen

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
<b>Wohn- und Arbeitszone (WA)</b>								
1	WA	A					geschlossen	
2	WA	B						
4	WA	B					geschlossen	
5	WA	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
6	WA	B		35			geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 78
7	WA	B					geschlossen	Art. 11 Abs. 5
8	WA	B		29			geschlossen	Konkurrenzverfahren für Aufstockung; über dem 7. VG (max. FH 26 m) sind Dachaufbauten für Technik zugelassen, max. 3 m Höhe und min. 6 m zurückversetzt, der Versatz kann als Schrägdach gestaltet werden
10	WA		0.15	23	24		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
11	WA		0.2	14	15			
12	WA		0.2	17	18			
13	WA		0.25	14	15			
14	WA		0.25	14	15		geschlossen	
15	WA		0.6	25			geschlossen	
16	WA		0.3	27				Gestaltungsplanpflicht: Abweichungen Art. 58 Abs. 2 BZR nur für gemeinnützige Wohnungen und nur für ÜZ von max. 5% zulässig. Die GH ist ein Maximalwert und gilt nicht für jeden Baukörper. Die Höhen sind differenziert mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen; Art. 46 100%; Art. 78
17	WA		0.25	14	15	25		
18	WA		0.25	17	18			
19	WA		0.25	17	18	25		
20	WA		0.25	20	21			
21	WA		1	25			geschlossen	
22	WA		0.3	14	15	25		
23	WA		0.3	17	18			
24	WA		0.3	17	18		geschlossen	
25	WA		0.3	20	21			
26	WA		0.35	30				Gestaltungsplanpflicht
27	WA		0.3	23	24		geschlossen	

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
28	WA		0.35	17	18			
29	WA		0.4	14	15			
30	WA		0.4	20	21			
31	WA		0.4	20	21		geschlossen	
32	WA		0.4	23	24		geschlossen	
33	WA		0.5	20	21			
34	WA		0.65	30			geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 78
35	WA		0.5	11	12		geschlossen	
36	WA		0.5	14	15			
37	WA		0.5	17	18			
38	WA		0.5	17	18		geschlossen	
39	WA		0.5	17	18		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
40	WA		0.5	20	21		geschlossen	
41	WA		0.5	23	24			
42	WA		0.5	23	24		geschlossen	
43	WA		0.5	23	24		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
44	WA		0.6	14	15		geschlossen	
45	WA		0.6	17	18		geschlossen	
46	WA		0.6	20	21		geschlossen	
47	WA		0.6	23	24		geschlossen	
48	WA		0.6	23	24		geschlossen	
49	WA		0.6	35			geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 78
50	WA		0.6	45			geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Beitragspflicht für allfällige S-Bahn-Station Steghof; Art. 78
52	WA		0.8	23	24		geschlossen	
54	WA		1	23	24		geschlossen	
55	WA						geschlossen	Art. 14; Für die Grundstücke Nr. 1131 und 2423 gilt Volumenkonzentration entlang der Tribschenstrasse und tiefere Dichte und Höhe zur Rösslimatte; der öffentliche Durchgang misst min. 4,5 m Breite
56	WA			23	24		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
58	WA		0.8	17	18			
59	WA		0.6	23	24		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 46 100% nur für Grundstücke Nr. 1259, 1299, Teil von 1258, 1300, 2557; Art. 78
60	WA		0.8	21				
61	WA			23	24		geschlossen	Art. 42 Abs. 3
62	WA		0.6	25			geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 46 100%; gegen



Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
								die angrenzenden Zonen Nr. 4 und 42 darf das oberste Geschoss maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Gestaltungsplanbonus gilt nur für ÜZ
64	WA		0.65	23	24		geschlossen	Zufahrt zu Bootshafen muss sichergestellt sein; Art. 78
65	WA		0.45	24				Ab einem Abstand von max. 15 m von der Baulinie entlang Arsenalstrasse gilt eine GH von 15 m
66	WA		0.35	14	15			
68	WA		0.8	23	24			
69	WA		0.3	14	15			
70	WA		0.35	14	15			
71	WA		0.25	14	15			
72	WA		0.25	23	24			
73	WA		0.5	23	24			Bebauungsplanpflicht
74	WA		0.6	23	24			
75	WA		0.3	14	15			Gestaltungsplanpflicht
76	WA		0.25	17	18			Gestaltungsplanpflicht
77	WA		0.25	17	18			
78	WA		0.25	20	21			Gestaltungsplanpflicht
79	WA		0.25	20	21			Bebauungsplanpflicht
80	WA		0.3	22	23			Höhe EG min. 5 m und Arbeitsnutzung
81	WA							Art. 16
82	WA		0.5	20	21			Bebauungsplanpflicht
83	WA		0.6	20	21			Bebauungsplanpflicht; Hochhaus zulässig
84	WA		0.6	23	24			Bebauungsplanpflicht; Hochhaus zulässig
85	WA		0.25	10				Die GH ist ein Maximalwert und gilt nicht für jeden Baukörper. Die Höhen sind differenziert mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen; Art. 46 100%; Art. 78

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
<b>Wohnzone (WO)</b>								
101	WO	B						
103	WO	B					geschlossen	103
106	WO	B						Dichtemass der Neubauten ist mittels qualifiziertem Verfahren zu bestimmen
110	WO		0.05	8	9			Gestaltungsplanpflicht; Dichtemass pro Baubereich analog Gestaltungsplan G 293
111	WO		0.15	23	24			Gestaltungsplanpflicht
112	WO		0.1	23				Gestaltungsplanpflicht
113	WO		0.15	11	12			
114	WO		0.15	26	27			
115	WO		0.15	11	12	20		
116	WO		0.15	15	16			
117 <sup>5</sup>	WO		0.15	18				Gestaltungsplanpflicht, ÜZ und GH richten sich nach G 289
118	WO		0.15	14	15	20		
119	WO		0.25	14	15			Gestaltungsplanpflicht für Grundstück Nr. 3845
120	WO		0.15	14	15	35		
121	WO		0.15	17	18			
122 <sup>5</sup>	WO		0.15	18	20		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht mit Ordnungsnummer 505, ÜZ und GH richten sich nach G 370
123	WO		0.15	17	18	20		
124	WO		0.15	17	18	40		
125	WO		0.25	15	16			Gestaltungsplanpflicht
126	WO		0.35	17				
127	WO		0.15	20	21	30		
128	WO		0.15	20	21	40		
129	WO		0.15	20	21	45		
130	WO		0.15	23	24			
131	WO		0.15	23	24	25		
132	WO		0.2	11	12			
133	WO		0.2	11	12			Gestaltungsplanpflicht
134	WO		0.2	11	12	20		
135	WO		0.2	11	12			Gestaltungsplanpflicht; Art. 78
136	WO		0.2	14	15			
137	WO		0.2	14	15		geschlossen	
138	WO		0.2	14	15	20		
139	WO		0.2	14	15	25		

<sup>5</sup> Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
140	WO		0.2	17	18			
141 <sup>6</sup>	WO		0.25	21			offen	Gestaltungsplanpflicht, ÜZ und GH richten sich nach G 377
142	WO		0.15	14	15			Gestaltungsplanpflicht
143	WO		0.2	20	21			
144	WO		0.3	18				
145	WO		0.2	23	24			
146	WO		0.25	11	12			
147	WO		0.3					Bebauungsstruktur ist zu erhalten, insbesondere bereits realisierte Höhenkoten.
148	WO		0.25	11	12	20		
149	WO		0.25	14	15			
150	WO		0.25	14	15			Gestaltungsplanpflicht; Grundstücke Nr. 1521, 2726, 2882, 4076 (Reussmatt): Abstimmung des Gestaltungsplans auf das Strassenprojekt Spange Nord Projekt Reussportbrücke
151	WO		0.25	14	15	20		
152	WO		0.25	14	15	25		
153	WO		0.25	14	15	40		
154	WO		0.25	14	15	50		
155	WO		0.25	17	18			
156	WO		0.2					Für die Gebäude gilt eine maximale Höhenkote von 523.5 m.ü.M. Mit Qualitätsnachweis kann diese Höhenkote um max. 3 m überschritten werden
157	WO		0.25	20	21			
158 <sup>6</sup>	WO		0.3	21				Gestaltungsplanpflicht, ÜZ und GH richten sich nach G 375
159	WO		0.3	11	12			
160	WO		0.3	11	12		geschlossen	
161	WO		0.3	14	15			
162	WO		0.3	14	15			Gestaltungsplanpflicht
163	WO		0.3	14	15	25		
164	WO		0.3	17	18			

<sup>6</sup> Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
165 <sup>7</sup>	WO		0.3	20				Gestaltungsplanpflicht, ÜZ und GH richten sich nach G 373 und G 373 II; Art. 78
166	WO		0.15	17	18	45		
167	WO		0.3	17	18	25		
168 <sup>7</sup>	WO		0.3	20	21			ÜZ und GH richten sich nach G 366 und G 367
169	WO		0.3	20	21			
170 <sup>7</sup>	WO		0.3	23	24			ÜZ und GH richten sich nach G 376
172	WO		0.35	17	18			
173	WO		0.35	20	21			
174	WO		0.4	11				Bebauungsstruktur ist zu erhalten
175	WO		0.4	11	12			Bebauungsstruktur ist zu erhalten
176	WO		0.4	14	15	25		
177	WO		0.4	20	21		geschlossen	
179	WO		0.5	17	18		geschlossen	
181	WO		0.3				geschlossen	Hochhausstandort; max. Höhenkote 508.00 m.ü.M.; ÜZ bis GH 21 max. 0.45; Art. 46 100%
183	WO						geschlossen	Art. 14
184	WO							Für die Häuser A und B gelten die Höhenkoten gemäss Zonenplan; Es sind keine Kleinbauten und Einfriedungen zum Park zulässig; Die Villa Friedheim (Haus C) ist zu erhalten, Wiederaufbau von Haus C mit Garage bei Zerstörung durch höhere Gewalt im gleichen Volumen zulässig
185	WO		0.1	23	24			
186	WO		0.2	14	15			Gestaltungsplanpflicht
187	WO		0.3	17	18		geschlossen	
188	WO		0.3	20	21		geschlossen	
189	WO			11	12		geschlossen	Art. 42. Abs. 3
190	WO			21	26		geschlossen	Art. 42. Abs. 3

<sup>7</sup> Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
191 <sup>8</sup>	WO		0.3	20				Gestaltungsplanpflicht, ÜZ und GH richten sich nach G 373; Art. 46 100%; Art. 78
192	WO		0.25	23	25			Quartierüblicher Mietzins Art. 269a lit. a OR minus 10 %; Art. 78
193	WO		0.25	11	12			
194	WO		0.4	15				Bebauungsplanpflicht
195	WO		0.2	14	15			Gestaltungsplanpflicht
196	WO		0.2	23	24			
197	WO		0.1	30				
199	WO		0.15	23	24			
200	WO		0.15	30				
201	WO		0.25	25	26			Bebauungsplanpflicht
203	WO		0.2	21	22			Gestaltungsplanpflicht; Gestaltungsplanbonus gilt nicht, Art. 46 100%, Art. 78
204	WO		0.2	22				Gestaltungsplanpflicht. Die GH ist ein Maximalwert und gilt nicht für jeden Baukörper. Die Höhen sind differenziert mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen; Art. 46 100%; Art. 78
205	WO		0.15	17	18			Gestaltungsplanpflicht, Zonenbestimmungen sind im Rahmen einer Teilrevision anzupassen
206	WO		0.25	30				Art. 46 100%
208	WO							Art. 16
210	WO		0.5	23	24			Gestaltungsplanpflicht; zusammen mit angrenzender ON 203. Gestaltungsplanbonus gilt nicht. Art. 46 100%, Art. 78
211	WO		0.5	17	18			

<sup>8</sup> Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
<b>Arbeitszone (AR)</b>								
301	AR	B					geschlossen	
310	AR			13			geschlossen	
311	AR			19			geschlossen	Art. 10 Abs. 2
312	AR			19		40		
314	AR			20			geschlossen	Art. 10 Abs. 2
315	AR			24			geschlossen	
316	AR			24			geschlossen	
317	AR			24			geschlossen	Gestaltungsplanpflicht; Art. 78; Freihaltung der für den Durchgangsbahnhof Luzern erforderlichen Installationsflächen
318	AR			24			geschlossen	Art. 10 Abs. 2
319	AR			19			geschlossen	
320	AR			21				Gestaltungsplanpflicht
321	AR			24			geschlossen	
322 <sup>9</sup>	AR			18				
323 <sup>9</sup>	AR			21				Art. 10 Abs. 2; Gestaltungsplanpflicht
325	AR			18				Art. 10 Abs. 3
326	AR							Art. 16
327	AR			18				Art. 10 Abs. 2
328	AR			18				Art. 10 Abs. 2
329	AR			19				Art. 10 Abs. 2; Art. 10 Abs. 3

<b>Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), Grünzone (GR), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF), Freihaltezone (FR)</b>								
401	ÖZ	A					geschlossen	
402	ÖZ	B						
403	ÖZ	B					geschlossen	
404	ÖZ							
405	ÖZ						geschlossen	
406	ÖZ							Friedhof
407	ÖZ						geschlossen	Bebauungsplanpflicht
408	ÖZ	A						
409	ÖZ							Art. 16
410	ÖZ							Zonenbestimmungen sind im Rahmen einer Teilrevision anzupassen
431	GR	B						
432	GR	B						Bauten unter Strassenniveau zulässig

<sup>9</sup> Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
433	GR							
434	GR							Wiederaufbau des Ensembles bei Zerstörung durch höhere Gewalt ist zulässig
435	GR	A						
461	SF	B					geschlossen	
462	SF						geschlossen	
471	FR							Zweck: Freihaltefläche

Tourismuszone (TO), Dreilindenparkzone (DR), Allmendzone (AL), Verkehrshauszone (VH)								
501	TO	B					geschlossen	Art. 11
502 <sup>10</sup>	TO	B					geschlossen	Art. 11; Gestaltungsplanpflicht mit ON 503; Baubereich für Neubau entlang Waldgrenze mit touristischer Nutzung und Wohnen; Baubewilligung für Wohnnutzung wird erteilt, wenn damit die Sanierung und Erhaltung des Jesuitenhofes sichergestellt ist; Art. 11 Abs. 4 gilt nicht; min. 6000 m <sup>2</sup> GFoi touristische Nutzung
503 <sup>10</sup>	TO	B					geschlossen	Art. 11; Gestaltungsplanpflicht mit ON 502; Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 11 Abs. 3 ff. unzulässig
504	TO	B					geschlossen	Art. 11; Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 11 Abs. 3 ff. unzulässig
505 <sup>11</sup>	TO		0.2	21			geschlossen	Art. 11; Gestaltungsplanpflicht mit Nr. 122, ÜZ und GH richten sich nach G370, publikumsorientierte Nutzung des bestehenden See-Restaurants

<sup>10</sup> Bestandteil der Teilrevision Stadtteil Luzern 2020, Verfahren hängig

<sup>11</sup> Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.

Ordnungsnummer		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gesamthöhe GH (m)		Gebäuelänge (m)	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zone	A / B	ÜZ	Flachdach	Schrägdach	GL		
511 <sup>12</sup>	DR	B						Art. 12
521	AL						geschlossen	Art. 13; Gestaltungsplanpflicht
522	AL						geschlossen	Art. 13; Gestaltungsplanpflicht
531 <sup>13</sup>	VH		0.6 (höchstens)	21 (höchstens)			geschlossen	Art. 15; Die ÜZ beträgt höchstens 0.6 und die FH höchstens 21 m. Die städtebauliche Verträglichkeit der Dichte und Höhe muss mit einer Machbarkeitsstudie geklärt werden. Darauf basierend und gestützt auf ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren werden die konkret zulässige ÜZ und die GH festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten und einzelne Ausstellungsobjekte auf Dächern dürfen die FH um maximal 7 m überragen. Frei stehende Ausstellungsobjekte sind mit einer maximalen Höhe von 28 m zulässig.

<sup>12</sup> Bestandteil der Teilrevision Stadtteil Luzern 2020, Verfahren hängig

<sup>13</sup> Bestandteil der Teilrevision Sonderzone Verkehrshaus, Verfahren hängig.



## Anhang 2: Zweckbestimmungen Zonen für öffentliche Zwecke

	Friedhof	Spitäler	Schulen	Kirchen, Kloster	Verwaltungen, Gerichte, öffentliche Unternehmungen	Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten	Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten	Militäranlagen	Grünanlagen	Sammelparkierung	Studierendenwohnungen	Energieversorgung	Werkhof, Parkplatz	Verkehsanlagen
01	x													
02		x	x			x			x	x				
03		x				x								
04			x	x										
05			x											
06			x	x	x				x					
07			x		x									
08			x		x		x							
09			x				x							
10			x						x					
11			x	x		x	x							
12			x			x								
13				x		x			x					
14				x			x							
15					x									
16				x		x								
17					x		x							
18					x		x		x					
19						x								
20						x	x		x					
21							x							
22							x		x	x				
24			x		x	x	x	x	x					
25										x				
26							x		x					x
28						x					x			
29			x				x		x					
30												x		
31	x			x			x							
32													x	

### Anhang 3: Zweckbestimmungen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

	Familiengärten, Gemeinschaftsgärten	Jugenderbergen, Jugendtreffs	Spielflächen, Sportgeräte	Sport- und Badeanlagen	Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen	Restaurant	Schiessanlagen, Militäranlagen	Golfanlagen, Reitzentrum, andere landschaftsfreundliche Sport- und Freizeitanlagen und nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Segel-/Motorbootshafen	Landschaftspark	Talentförderung	Sammelparkierung	Weitere Nutzungen im Rudertzentrum wie insbesondere Privatschule, welche mit den Schutzziele der Verordnung zum Schutz des Rotsees vereinbar sind.
01				x									
02				x	x								
03			x	x									
04				x	x		x			x			
05	x			x	x								
06			x		x	x				x			
07		x											
08		x	x		x								
09						x		x					
10									x				
11	x		x	x		x				x			
12	x												
13			x	x	x	x	x						
14	x	x		x	x								x
15					x	x					x		
16		x	x	x	x	x						x	

## Anhang 4: Zweckbestimmungen Grünzonen

	Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Freihaltefläche	Fuss- und Veloverkehrsverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur	Biodiversitätsförderung: Förderung naturnaher Lebensräume, extensive Bewirtschaftung und Nutzung
01	x			
02	x	x		
03		x		
04	x		x	
05		x	x	
06		x		x
07	x	x		x
08	x	x	x	x

## Anhang 5: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Ordnungsnummer	Bezeichnung	Schwerpunkte
5	Himmelrich	Berücksichtigung und Erhalt historisches Gebäude und Parkanlage
6	Pilatusplatz	Städtebaulich markanter Hochhausstandort, qualitativ hochwertige Aufwertung Aussenraum
10	Schönbühl	Verdichten, Aufwerten, Abstimmen auf Schönbühl-Center mit hoher Qualität
16	Urnerhof	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmproblematik, Gebäudehöhen sind differenziert entsprechend dem Terrain auszugestalten
26	Fanghöfli	Umgestaltung zum Quartierzentrum, Aufwertung Strassenraum mit einem Quartierplatz und Aufwertung öffentlicher Raum, unterirdische Sammelparkierungsanlage
34	ewl	Umstrukturierung geschlossenes Arbeitsgebiet in eine öffentlich auszugestaltende Mischnutzung, ewl-Stammareal entwickeln im Zusammenhang mit Feuerwehr, Erhalt und Einbezug schützenswertes Gebäude
39	Brüel	Qualitativ hochwertiger Umgang mit Lärmbelastung und schwieriger Parzellengeometrie
43	Grottino 1313 / Unterlache	Umgang mit Käselager und erhaltenswertem Gebäude prüfen
43	Bachmann / Central Park	Mischnutzung mit grösseren Dienstleistungsbetrieben, Bezug zu öffentlichem Raum stärken, gemeinschaftliches Erschliessungskonzept
49	Bundesplatz	Hochhausstandort, Berücksichtigung Lärmproblematik, ISOS Gebiet und am Rand der Schutzzone, städtebaulich wichtiger Knotenpunkt
50	Steghof	Hochhausstandort, Umstrukturierung zu Mischnutzung an städtebaulich zentraler Lage, öffentliche Erschliessung (Verlängerung Freigleis, S-Bahnstation) ist zu prüfen
56	Eichhof Süd	Entwicklung einer gesamtheitlichen Lösung über die Gemeindegrenze hinweg, Gebietsentwicklung Luzern Süd anstreben unter Berücksichtigung Gefahren- und Lärmproblematik
59	Neubad/Kleinmatt-Biregg	Überregionales Quartierzentrum mit vielfältigen Nutzungsstrukturen entwickeln, Transformation, städtebaulich qualitätsvolle Eingliederung ins Quartier
62	Industriestrasse	Vielfältige Entwicklung
75	Reussinsel	Qualitativ hochwertiger Zugang zur Passerelle, Anschluss Fuss- und Veloverbindung (Xylofonweg) optimieren

76	Renggstrasse / Löwengrube	Aufwertung Strassenraum, unterirdische Sammelparkierungsanlage
78	Thorenberg West	Ortseingangssituation verbessern, ökologische Vernetzung am Siedlungsrand gewährleisten
110	Ober Räßstock	Eingliederung in die Landschaft
111	Gütschhöhe	Qualitativ hochwertiger Umgang mit der exponierten Stadtlage und der denkmalgeschützten Nachbarschaft
112	Weinbergli / Geissenstein	Verdichtung unter Berücksichtigung Schutzinteressen (Gebäude im Inventar)
117	Lindenfeld	Qualitativ hochwertiger Umgang mit Freiraum und hochwertiger Waldübergang schaffen
119	Schädrüthalde I	Sicherung städtebaulicher Qualitäten und qualitativ hochwertiger Umgang mit exponierter Stadtlage, Verdichtung, ökologische Vernetzung am Siedlungsrand gewährleisten
122	Räßstock	Berücksichtigen der Lärmproblematik, qualitativ hochwertiger Umgang mit anspruchsvollem Gelände
125	Schlösslihalde	Ökologische Vernetzung am Siedlungsrand, Erhalt der Fusswegverbindung
133	Büttenen	Verdichtete Siedlungsform am Siedlungsrand mit attraktiven Freiräumen sicherstellen
133	Unterlöchli I	Höhere Dichte/Geschossigkeit und Typologie in Abgleich mit Neubaugebiet Unterlöchli anstreben, ökologische Vernetzung gewährleisten
135	Salzfass	Qualitätsvolle Eingliederung und Übergang in die Landschaft, gute Erschliessung gewährleisten, ökologische Vernetzung am Siedlungsrand
141	Hochhüsliweid	Differenzierte Bebauung in Hanglage am Siedlungsrand und Landschaftsraum, Angebote für private und öffentliche Freiraumnutzung
142	Oberseeburg	Qualitativ hochwertiger Umgang mit anspruchsvollem Gelände und gute Eingliederung in die Landschaft
150	Lochhof	Grundstücke Nrn. 1521, 2726, 2882, 4076 (Reussmatt): Abstimmung des Gestaltungsplans auf das Strassenprojekt Spange Nord Projekt Reussportbrücke
150	Wesemlin II	Qualitätsvoll verdichten und Struktur erhalten
158	EGge	Neubaustruktur in Verbindung mit umgebautem ehemaligen Hofteil, Übergang zur Landschaft am Siedlungsrand, Regeln Erschliessung und Fussgängerverbindung
162	Obermaihof	Neuanordnung grösserer Teilfläche an Geländeübergang mit Begegnungszone und attraktivem Aussenraum
165	Bernstrasse	Markante Strassenbebauung und verkehrsabgewandter Freiraum an Standort mit hoher Lärmbelastung

186	Jugiweg	Lärmschutz prüfen, Anordnung und Typologie der Bauten und des Freiraums überdenken (unter Berücksichtigung der zu prüfenden baukulturellen Bedeutung der im Bauinventar als erhaltenswert aufgeführten Siedlung), Übergang zu Gebiet mit im Bauinventar als schützenswert eingetragenen städtischen Gebäuden (Ordnungsnummer 101) berücksichtigen, verbesserte stadträumliche Integration der Sedelstrasse und Verbesserung Fuss- und Radstruktur anstreben, ökologische Vernetzung des Siedlungsrandes berücksichtigen
191	Bernstrasse	Markante Strassenbebauung und verkehrsabgewandter Freiraum (Lärmschutz) vgl. auch Nr. 165
195	Uechteren	Ökologische Vernetzung am Siedlungsrand gewährleisten, Gute Gestaltung der Ortseingangssituation
203, 210	Längweiher / Udelboden	Verdichtung und Aufwertung der Aussenräume, ökologisch wertvolle Flächen erhalten bzw. kompensieren
204	Grenzhof	Zusammenhängende Bebauung mit Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer neu zu schaffenden Wegverbindung, Gebäudehöhen sind differenziert entsprechend dem Terrain auszugestalten
205	Vorderruopigen	Differenzierte Gebäudehöhegestaltung, quartiersbezogene Nutzungen
317	Rösslimatt	Urbane, dichte Bebauung für Arbeitsnutzung und städtischen Aussenräumen mit grossem Platz (1. Etappe). Konzept für die zweite Etappe mit Wohnbauten wird später umgesetzt (Infolge DBL)
320	Werft	Qualitativ hochwertige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und des Entwicklungskonzepts Linkes Seeufer
323	Staldenhof	Sicherstellung Fuss- und Veloverkehr, gute Einbettung in Landschaft
323	Schachenhof	Gute Erschliessung gewährleisten, qualitativ hochwertige Entwicklung grosser unbebauter Flächen
502, 503	Seeburg	Gestaltungsplanpflicht mit Nr. 503; Baubereich für Neubau entlang Waldgrenze mit touristischer Nutzung und Wohnen; Baubewilligung für Wohnnutzung wird erteilt, wenn damit die Sanierung und Erhaltung des Jesuitenhofes sichergestellt ist; Art. 11 Abs. 4 findet keine Anwendung; min. 6000m <sup>2</sup> Gföi touristische Nutzung
505	Hermitage	Der öffentliche Zugang zum See ist zu verbessern. Eingliederung in die Landschaft und Berücksichtigung der Uferschutzzone

521, 522	Allmend	Hochhausstandort und publikumsintensive Nutzungen (Stadion); Regelung des Nutzungsmixes und zugehörige Fahrtenschlüssel und Kontrolle mit Fahrtenmodell
----------	---------	---

## Anhang 6: Erläuternde Skizzen zu den Bauvorschriften

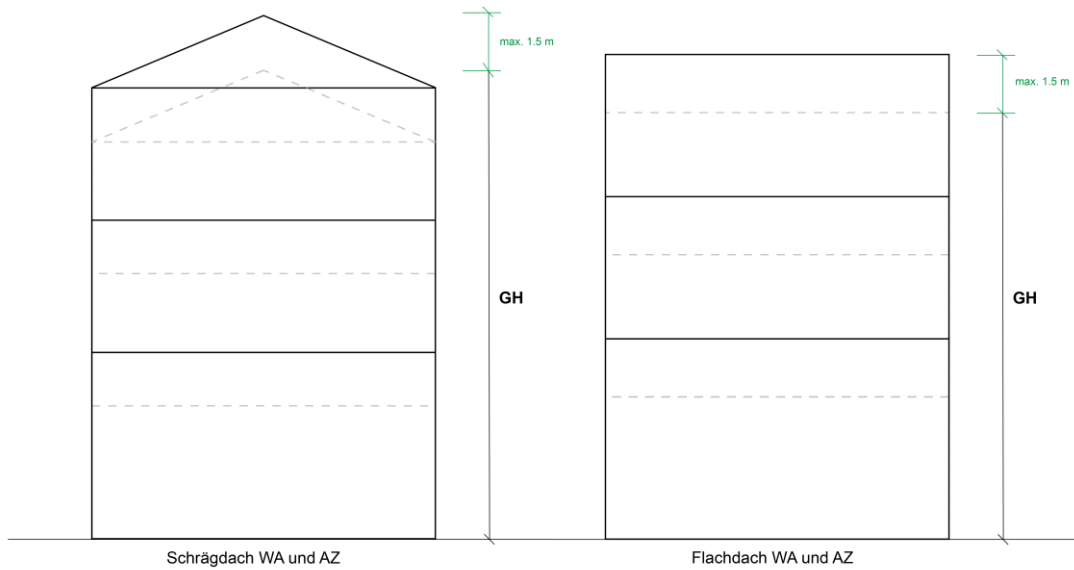


Abb. 1: Art. 61 Abs. 2 Gesamt- und Fassadenhöhe, lichte Höhe

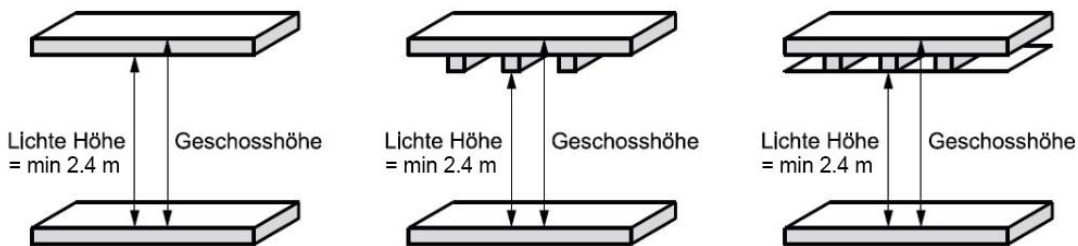


Abb. 2: Art. 61 Abs. 3 Gesamt- und Fassadenhöhe, lichte Höhe



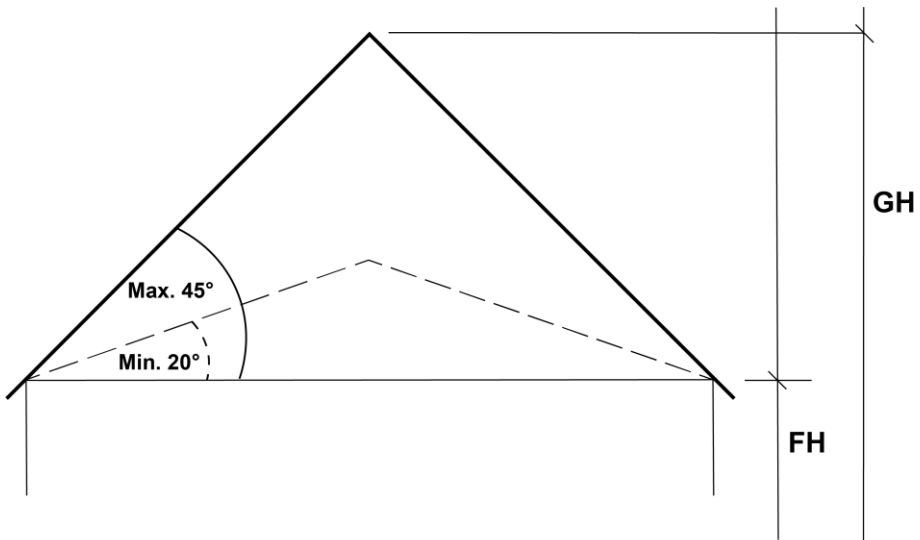


Abb. 3: Art. 63 Abs. 1 Schrägdachbauten

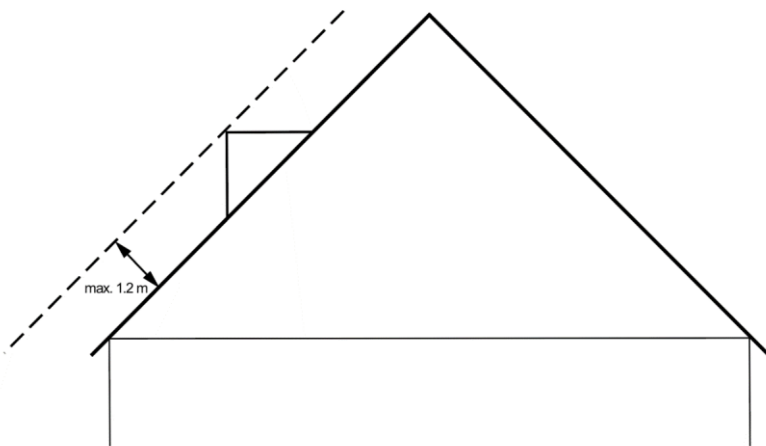


Abb. 4: Art. 63 Abs. 4 Schrägdachbauten

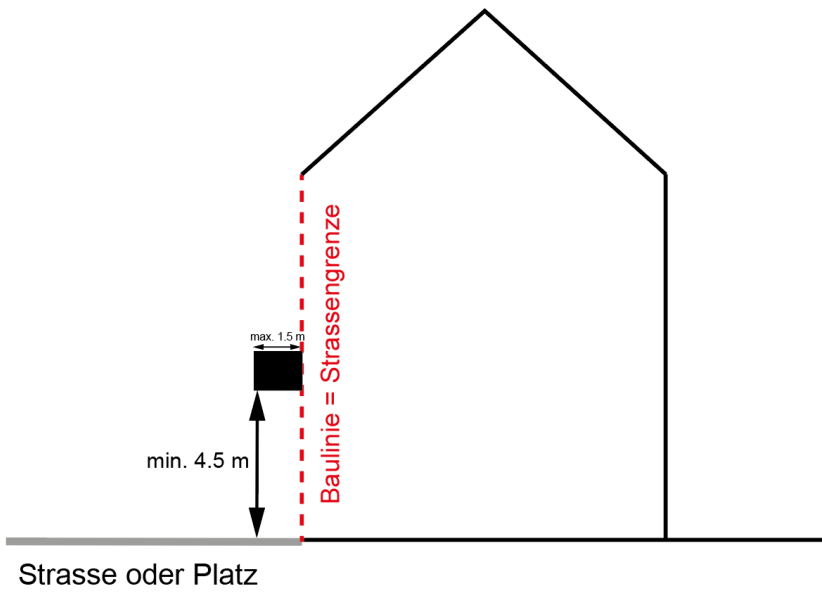
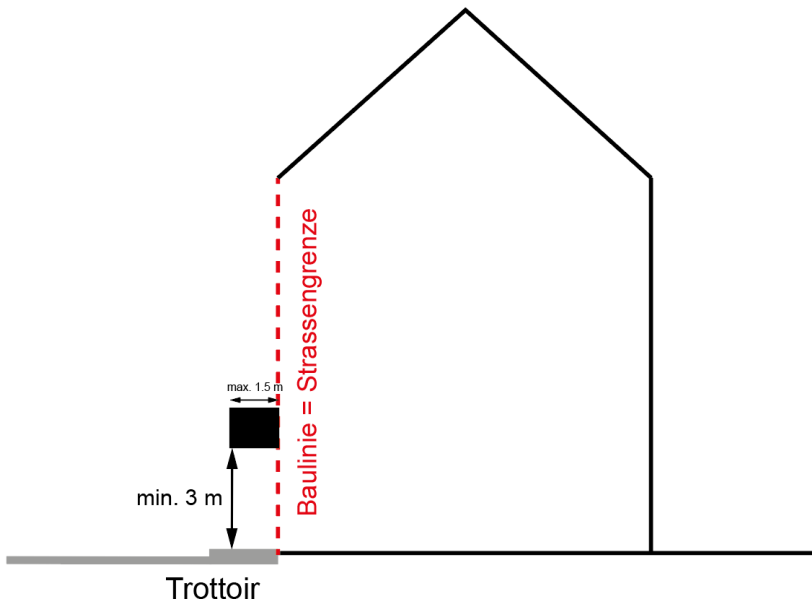


Abb. 5 und 6: Art. 69 Abs. 2 Bauten, Anlagen und Gewächse vor Hausflucht und Baulinie

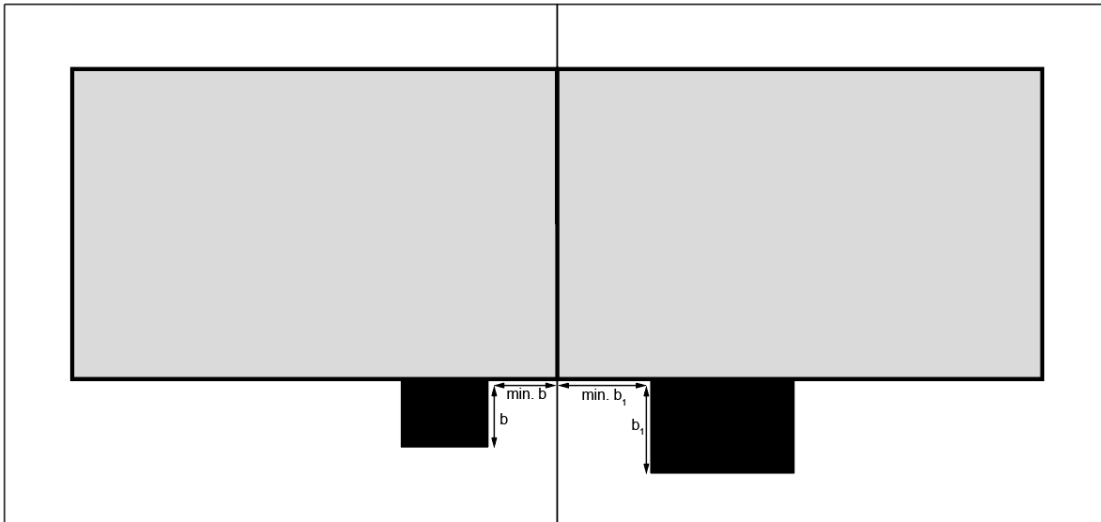


Abb. 7: Art. 69 Abs. 3 Bauten, Anlagen und Gewächse vor Hausflucht und Baulinie

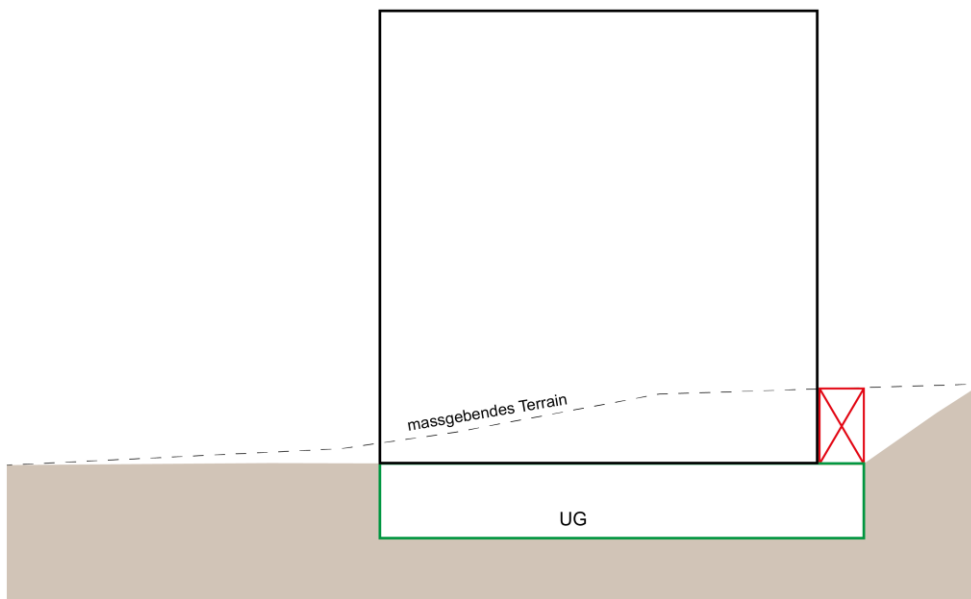


Abb.8: Art. 65 Gebäudefläche unter massgebendem Terrain