

GRUNDLAGE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

Der Stadtrat hat sich seit 2007 intensiv mit der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) für den Stadtteil Luzern beschäftigt. Am 9. Juni werden die Luzerner Stimmberechtigten über das Resultat dieses Prozesses befinden. Sagen sie Ja zur neuen BZO, wird sie voraussichtlich Mitte 2014 in Kraft treten.



1 | In der BZO ist festgelegt, wie dicht und wie hoch in einzelnen Quartieren gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird und wo auch Arbeitsplätze angesiedelt werden können.

2 | Die Gesprächsrunde im Am-Rhyn-Haus (von links): SVP-Grossstadtrat Urs Zimmermann, SP-Grossstadtrat Marcel Budmiger, Stadträtin Manuela Jost, Baudirektorin, Alexandros Guekos, Präsident des Vereins Stadtbild Luzern, und Urs Dossenbach, Projektleiter Kommunikation.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern wurde in den 1980er-Jahren unter dem Motto «Stadt im Gleichgewicht» erarbeitet und 1994 vom Volk gutgeheissen. Die BZO ist ein zentrales Steuerungsinstrument für die räumliche Stadtentwicklung. In ihr werden die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Bauweise für die Grundstücke geregelt.

So ist zum Beispiel festgelegt, wie dicht und wie hoch in einzelnen Quartieren gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird und wo auch Arbeitsplätze angesiedelt werden können. Die BZO von 1994 hat sich grundsätzlich bewährt. Von Gesetzes wegen müssen Bau- und Zonenordnungen alle 10 bis 15 Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden.

Die Bau- und Zonenordnung von Littau ist seit der Genehmigung durch den Regierungsrat im Mai 2009 rechtskräftig. Sie bleibt auch nach der Fusion

mit Luzern als eigenständiges Planwerk für den Stadtteil Littau in Kraft. Eine erneute Überarbeitung nach so kurzer Zeit hätte keinen Sinn gemacht und ist nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz auch nicht zulässig.

Die neue BZO der Stadt Luzern bezieht sich somit nur auf den Stadtteil Luzern. Erst bei einer nächsten Revision werden die beiden Regelwerke inhaltlich und formell zusammengeführt.

Langjähriger Prozess

Der Stadtrat hat sich seit 2007 intensiv mit der BZO beschäftigt: Wie soll sich die Stadt Luzern in den nächsten Jahrzehnten entwickeln? Was muss sich auf jeden Fall ändern? Was soll unbedingt so bleiben, wie es ist? Die Luzernerinnen und Luzerner konnten 2007 und 2008 in zwei Mitwirkungsverfahren Stellung nehmen. Viele Rückmeldungen sind in die BZO eingeflossen. Ein drittes Mitwirkungsverfahren im Herbst 2010 zum Entwurf der neuen BZO hat gezeigt, dass die Revision mehrheitlich unterstützt wird.

Der Grosse Stadtrat hat der neuen BZO mit 42 zu 2 Stimmen klar zugestimmt. Alle Fraktionen waren grundsätzlich mit ihr einverstanden. Es herrschte Einigkeit über den Erhalt der grünen Kuppen, den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung durch Verdichtung. Auch die Reduktion der Planungsinstrumente und die Vereinfachung der Vorschriften wurden positiv gewertet. Neben grossem Lob gab es aber auch fundamentale Meinungsunterschiede zum Beispiel zu den Hochhausstandorten und zur Tourismuszone (siehe S. 6 bis 9).

Über das Resultat des langjährigen Prozesses wird am 9. Juni 2013 an der Urne abgestimmt. Wird die neue BZO von den Luzernerinnen und Luzernern gutgeheissen, wird sie dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung vorgelegt, damit sie voraussichtlich Mitte 2014 in Kraft treten kann.

Urs Dossenbach
Projektleiter Kommunikation

EIN GUTER KOMPROMISS ODER KONZEPTLOS?

Die Meinungen zur neuen Bau- und Zonenordnung gehen auseinander. «Das Stadtmagazin» hat zum Gespräch über die umstrittenen Punkte ins Am-Rhyn-Haus eingeladen.



UD. Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sei ein langer und guter Prozess gewesen. «Parlament und Stadtrat ist es gelungen, gemeinsam Kompromisse und Verbesserungen zu finden», sagt Stadträtin Manuela Jost, Baudirektorin. Im Grossen Stadtrat erhielt die BZO denn auch gute Noten. Alle Fraktionen waren grundsätzlich mit ihr einverstanden. Meinungsunterschiede gab es vor allem beim Wohnanteil, bei der Tourismuszone und den Hochhausstandorten. Um diese Themen zu vertiefen, hat das «Stadtmagazin» neben Stadträtin Manuela Jost drei Personen ins Am-Rhyn-Haus eingeladen, die sich im oder ausserhalb des Parlaments zu diesen Themen geäussert haben (siehe «Die Gesprächsrunde»). Deren Aussagen zum Wohnanteil, zur Tourismuszone und zu den Hochhausstandorten finden sich auf den Seiten 6 und 7.

Planungssicherheit

Als Einstieg ins Gespräch stellte Urs Dossenbach, Projektleiter Kommunikation, den drei Gästen die Frage, wie sie die BZO als Ganzes beurteilen:

Das Resultat der Revision ist für die SVP-Fraktion wegen der Einführung der Tourismuszone nicht ganz zufriedenstellend. «Trotzdem können wir der BZO zustimmen, da wir hinter den meisten Punkten wie zum Beispiel den Hochhausstandorten stehen», sagte SVP-Grossstadtrat Urs Zimmermann. Für ihn ist wichtig, dass die BZO an der Urne

gutgeheissen wird, damit bereits geplante Projekte endlich realisiert werden können.

Kein grosser Wurf

Die SP sei vom Resultat nicht wahnsinnig begeistert, sagte SP-Grossstadtrat Marcel Budmiger. «Die neue BZO ist kein grosser Wurf. Viele Chancen wurden verpasst: Es fehlt ein Freiraumkonzept, und die von uns vorgeschlagenen Energiestandards für Neubauten wurden leider nicht in die BZO aufgenommen.» Marcel Budmiger vermisst zudem Strategien, wie zum Beispiel autoarme Siedlungen, um den durch die Verdichtung zu erwartenden Mehrverkehr zu bewältigen. «Trotzdem können wir der BZO zustimmen, weil sie übers Ganze gesehen ein guter Kompromiss ist und weil Gebiete für den gemeinnützigen Wohnungsbau definiert wurden.»

Für Alexandros Guekos, Präsident des Vereins Stadtbild Luzern, ist die BZO «konzeptlos und nicht durchdacht». «Sie schadet der Bevölkerung, der Wirtschaft und dem Tourismus. Wir sehen keinen roten Faden. Die BZO bringt keine nachhaltige Entwicklung, sondern wird vor allem zerstören, unter anderem, weil man an den falschen Orten verdichten will», sagte Alexandros Guekos. Das Schlimmste sei, dass Littau nicht integriert wurde, obwohl dort die grössten Landreserven und die wirtschaftlichen Potenziale lägen – «und jetzt stimmen die Littauer sogar über eine Vorlage ab, die sie nicht betrifft».

Die Gesprächsrunde

Urs Zimmermann (32) wurde 2012 für die SVP in den Grossstadtrat gewählt. Er ist Mitglied der Baukommission und der Verkehrskommission. Urs Zimmermann ist gegen die Einführung der Tourismuszone.

Marcel Budmiger (32) ist seit 2010 Mitglied des Grossen Stadtrates für die SP. Er ist Mitglied der Bau- und der Verkehrskommission sowie im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern. Marcel Budmiger setzt sich für günstigen Wohnraum ein.

Manuela Jost (50) ist seit 1. September 2012 Stadträtin. Zuvor war sie für die Grünliberale Partei (GLP) im Grossen Stadtrat (2009 bis 2012) und im Kantonsrat (2011 bis 2012). Manuela Jost ist als Baudirektorin für die neue BZO verantwortlich.

Alexandros Guekos (34) ist Präsident des Vereins Stadtbild Luzern. Der Physiker wohnt seit 1999 im Neustadtquartier. Alexandros Guekos kämpft dafür, dass die vier Hochhausstandorte abgelehnt werden.

Das Gespräch führte Urs Dossenbach, Projektleiter Kommunikation. Auf www.zukunft.stadt.luzern.ch gibts ein Video, in dem sich die vier Gesprächsteilnehmenden zur BZO äussern.





«Die Tourismuszone ist ein massiver Eingriff in die unternehmerische Freiheit.»

Urs Zimmermann, SVP-Grossstadtrat



«Immerhin wurden Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau definiert.»

Marcel Budmiger, SP-Grossstadtrat

Viele Luzernerinnen und Luzerner fordern mehr und vor allem günstigen Wohnraum. Gehen die Vorschriften in der BZO in die richtige Richtung?

Die in der BZO vorgesehene Verdichtung an bestimmten und verträglichen Orten sowie die vier neuen Hochhausstandorte unterstützen die Forderung nach mehr Wohnraum. Wir sind jedoch gegen sämtliche staatlichen Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse von Grundeigentümern, wie es zum Beispiel die Initiative «Zwischennutzung statt Baulücke» vorsieht.

Die Stadt könnte noch mehr machen. Immerhin hat das Parlament entschieden, die Areale Bernstrasse, Urnerhof und Industriestrasse in der BZO für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu reservieren. Das war vom Stadtrat nicht vorgesehen. Mit der Initiative «Zwischennutzung statt Baulücke» und mit der vom Stadtrat versprochenen Wohnraumpolitik erhoffen wir uns weitere Verbesserungen.

Die Einführung der Tourismuszone wurde heftig diskutiert: Ihre Meinung?

Die Tourismuszone ist ein massiver Eingriff in die unternehmerische Freiheit. Zudem schafft sie Ungleichheit, da sie nur einigen Hoteliers vorschreibt, wie stark sie ihre Gebäude maximal umnutzen dürfen. Die 20 Prozent sind zu wenig. Wir sind auch dafür, dass die für Luzern wichtigen Hotels erhalten bleiben. Aber es gibt halt Situationen, in denen sich das wirtschaftliche Umfeld verändert. Für einen Unternehmer ist es wichtig, dass er auf diese Veränderungen reagieren kann.

Für uns sind die Bestimmungen zur Tourismuszone zu schwammig. Wenn die betroffenen Hoteliers ein Gutachten vorlegen, können sie deutlich mehr als 20 Prozent ihres Hotels mit Wohnungen füllen, im Extremfall sogar – mit Ausnahme eines Geschosses – das gesamte Hotel. So gesehen ist fraglich, ob die Tourismuszone die Hotelbetriebe tatsächlich schützt. Wir sind gespannt, wie der Stadtrat diese Regelung anwenden wird.

Über die beiden Hochhausstandorte Seeburg und Steghof können die Luzernerinnen und Luzerner separat abstimmen. Was sagen Sie zur «Seeburg»?

Der Hochhausstandort bietet die Möglichkeit für einen weiteren städtebaulichen Akzent, für ein neues Luzerner Markenzeichen. Die Visualisierungen zeigen, dass sich das Hochhaus gut in die Landschaft einbettet. Zudem: Ab welcher Höhe ist ein Haus ein Hochhaus? Wir reden hier von 40 Metern, was meiner Ansicht nach noch nicht als «Hochhaus» bezeichnet werden kann. Das ist für mich allenfalls ein «höheres Haus».

Wir lehnen diesen Standort ab. Im regionalen Hochhauskonzept ist bei der Seeburg ein Hochhaus ausgeschlossen. Trotzdem hat der Stadtrat diesen Standort plötzlich in die BZO aufgenommen – unserer Meinung nach ein Kuhhandel, weil der Stadtrat dem Druck des Hoteliers nachgegeben hat. Es wäre durchaus möglich gewesen, die Sanierung des Jesuitenhofs und den öffentlichen Zugang zum See mit anderen Mitteln durchzusetzen.

Wie beurteilen Sie den Hochhausstandort Steghof?

Uns wäre es am liebsten gewesen, wenn über die BZO als Ganzes – inklusive der vier Hochhausstandorte – abgestimmt worden wäre. Für uns war es immer ein Rätsel, warum man über den Standort Steghof separat entscheiden soll. Deshalb ist man leider auf den Geschmack gekommen, mit der Seeburg über einen weiteren Standort separat abstimmen zu lassen. Das finden wir schade. Unserer Meinung nach sind die vier Hochhausstandorte integrale Bestandteile der BZO.

Wir sprechen uns für diesen Standort aus. Zentral ist für uns aber, wie das Hochhaus genutzt wird. Wenn im Hochhaus Steghof riesengrosse Loftwohnungen für ein paar wenige realisiert werden, kann man nicht mehr von Verdichten reden. Zudem wäre es wünschenswert gewesen, diesen Hochhausstandort im Kontext zur gesamten Entwicklung des Schlüsselareals Steghof zu diskutieren.



«In der Stadt Luzern muss es möglich bleiben, moderate Hochhäuser zu realisieren.»

Stadträtin Manuela Jost, Baudirektorin

Die neue BZO schafft die Voraussetzungen, dass Raum für neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen kann. Verdichtetes Bauen, Zonen für Wohnen und Arbeiten und die Vereinfachung der rechtlichen Vorgaben helfen mit, das Ziel zu erreichen. Die BZO kann aber nicht alles regeln. Darum erarbeitet der Stadtrat unter anderem eine Wohnraumpolitik, die weitere Verbesserungen bringen wird.

Die Statements von Urs Zimmermann und Marcel Budmiger zeigen, dass wir einen guten Kompromiss gefunden haben. Die Hotels, die der Tourismuszone zugeordnet sind, sind alle an hervorragenden, exquisiten Lagen. Die Tourismuszone ist das Resultat einer Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse, dass diese Hotels erhalten und öffentlich zugänglich bleiben, sowie den Interessen der Hoteliers, dass sie einen Teil ihrer Hotels zum Beispiel zu Wohnungen umnutzen können.

Ein eidgenössisches Gutachten hat gezeigt, dass ein Hochhaus verträglich ist, allerdings nicht wie vorgesehen mit 45 Metern, sondern niedriger. Der Stadtrat hat die vom Grundeigentümer gewünschte höhere Ausnützung gewährt, wenn er sich verpflichtet, für den Neubau den erhöhten Gebäudestandard anzuwenden, den Jesuitenhof zu sanieren und den Uferbereich öffentlich zugänglich zu halten. Dieses Vorgehen wurde vom Parlament unterstützt.

Auch in der Stadt Luzern muss es möglich bleiben, moderate Hochhäuser zu realisieren. Ich erinnere daran, dass wir bereits über 50 Gebäude in der Stadt haben, die höher sind als 21 Meter. Zudem: Die BZO definiert die maximal mögliche Höhe. Ob sie denn auch ausgenützt wird, muss der Grundeigentümer entscheiden. Und er muss mit einem Gestaltungsplan nachweisen, dass sich sein Projekt gut in das Quartier integriert.



«Mit dem Hochhaus Seeburg wird das Seebecken verschandelt.»

Alexandros Guekos, Verein Stadtbild Luzern

Mit der neuen BZO sinkt der Wohnanteil im Stadtzentrum zugunsten von mehr Gewerbeanteil. Das verstehe ich überhaupt nicht. Es kann nicht sein, dass in Quartieren mit wenig freien Wohnungen, aber vielen unvermieteten Gewerberäumen noch mehr Büros entstehen. Für die Grundeigentümer müssten besser Anreize geschaffen werden, leer stehende Räume zu Wohnungen umzunutzen.

Solch einschneidende Vorschriften für einzelne Grundeigentümer, wie sie die Tourismuszone vorsieht, sollten mit Gegenleistungen verbunden sein. Dagegen werden andere Grundeigentümer massiv bevorzugt, indem man ihnen zum Beispiel in der Wohn- und Arbeitszone erlaubt, den Gewerbeanteil zu erhöhen und sogar Wohnungen aufzulösen, ohne dass man eine Gegenleistung verlangt. Auch hier zeigt sich die Konzeptlosigkeit der BZO.

Es ist absolut intransparent, wie es zu diesem Standort gekommen ist. Unserer Ansicht nach geht es hier vor allem um eine Werterhöhung des Grundeigentums für eine Familie, die in der Öffentlichkeit mehrfach gesagt hat, dass sie das Hotel verkaufen will. Wir wehren uns vehement dagegen, dass das Seebecken mit einem Hochhaus verschandelt wird. Der Gipfel ist, dass es in einer geschützten Uferzone gebaut werden soll.

Wir sind nicht gegen Hochhäuser, sondern gegen die vier Standorte, weil sie willkürlich sind und die Stadtsilhouette zerstören. Beim Steghof wurden bessere Alternativen ignoriert. Gegenüber dem ersten Entwurf der BZO wurde die Fläche des Hochhauses sogar verdoppelt, obwohl dort mit einem normal hohen Blockrandbau mehr Mietfläche und mehr Wohnqualität entstehen könnten. Maximale Verdichtung erreicht man nicht mit einem Hochhaus, sondern mit einer optimalen Ausnutzung.

Themen

Wohnanteil

Der Wohnanteilsplan wird aufgegeben. Mit der neuen BZO wird in der Wohn- und Arbeitszone ein Wohn- und Arbeitsanteil eingeführt (Art. 14 Bau- und Zonenreglement, BZR). Bei Neubauten oder neu bauähnlichen Umbauten von viergeschossigen Gebäuden sind minimale Wohn- und Gewerbeanteile vorgesehen. Sie sind innerhalb eines Gebäudes frei wählbar.

Tourismuszone

Die Tourismuszone (Art. 10 BZR) ist eingeführt worden, um Hotels und Gastbetriebe an attraktiven Lagen zu erhalten. In der Tourismuszone können maximal 20 Prozent der Fläche eines Hotels für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden. Sollte für die Weiterführung des Betriebes ein höherer Fremdnutzungsanteil nötig sein, ist dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.

Hochhausstandorte

Die BZO sieht zum Zweck der Verdichtung unter anderem vier Standorte für Hochhäuser vor: Steghof (45 Meter), Bundes- und Pilatusplatz (je 35 Meter), Seeburg (40 Meter). Zwei Volksmotionen und der Antrag der G/JG-Fraktion führten dazu, dass die Stimmberechtigten zu den Hochhausstandorten Steghof und Seeburg separat abstimmen können.

ÜBERBLICK ÜBER DIE BAU- UND ZONENORDNUNG

Die BZO soll einfacher und flexibler werden, gleichzeitig sollen die Qualitäten der Stadt erhalten bleiben. Am 9. Juni 2013 entscheidet Luzern über den gesetzlichen Rahmen für die Stadtentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre.



- 1 | Das Ziel der BZO: Qualität erhalten und Entwicklung ermöglichen.
- 2 | Die BZO wurde in einem partizipativen Prozess entwickelt.
- 3 | Ein gutes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten macht eine lebendige Stadt aus.
- 4 | In Bahnhofsnahe soll ein neuer, urbaner Stadtteil entstehen.
- 5 | Mit der neuen BZO wird die Verdichtung nach innen und der Erhalt der grünen Kuppen angestrebt.
- 6 | Das Parlament ist mehrheitlich mit der revidierten BZO einverstanden.

DC. Die Revision der BZO betrifft nur den alten Teil der Stadt, Littau und Reussbühl erhielten bereits 2009 eine neue BZO. Die Zusammenlegung der Regelwerke für die ganze Stadt soll in einem nächsten Revisionschritt angegangen werden.

Entwickeln und erhalten

Die Siedlungsfläche soll nur marginal vergrössert, die Verdichtung nach innen (auch in die Höhe) angestrebt werden, und die Kuppen sollen weiterhin grün bleiben.

Qualitätskontrolle

Verdichtetes Bauen, flexible Anordnung von Wohn- und Arbeitsnutzung sowie die Vereinfachung der gesetzlichen Auflagen verlangen nach Qualitätssicherung. Für Bauprojekte von städtebaulicher Bedeutung oder Relevanz für Quartiere kann mehr als ein Gestaltungsvorschlag verlangt werden.

Streitpunkte

Die Tourismuszone und die Hochhausstandorte wurden heftig diskutiert (siehe S. 6 und 7). Zur Hochhausfrage kann die Bevölkerung beim Standort Steghof und bei der Seeburg separat Stellung beziehen.

Mit und für die Bevölkerung

Mit der BZO auseinandergesetzt hat sich die Bevölkerung nicht nur an öffentlichen Veranstaltungen, Ausstellungen und Mitwirkungsverfahren, sondern auch via Einsprachen. 390 Einsprachen sind eingegangen, davon 165 gleichlautende zum Thema Naturschutz und Gewässer. Die Verwaltung hat alle behandelt und die Anliegen teilweise in die BZO aufgenommen. Alle nichtbereinigten Einsprachen wurden vom Grosse Stadtrat abgewiesen.

Bürgerinnen und Bürger haben zwei Volksmotionen unterzeichnet. Eine Volksmotion fordert den Verzicht auf den Hochhausstandort Steghof, die andere den Verzicht auf alle vier Hochhausstandorte.

Die BZO wird deutlich vereinfacht: Bisher mussten ein Zonen- und ein Wohnanteilsplan sowie 13 Bebauungspläne und das Bau- und Zonenreglement (BZR) bei Baubewilligungen berücksichtigt werden. Neu hat man sich nur noch an einem Zonenplan und am BZR zu orientieren. Vereinheitlicht wurde die Bestimmung der Ausnutzung der Grundstücke: Diese wird unter anderem mithilfe der neuen Überbauungsziffer berechnet.

Wohnen

Die neue BZO schafft Spielräume. Deshalb wurde neben der reinen Wohn- und der reinen Arbeitszone auch eine flexiblere Wohn- und Arbeitszone geschaffen: Dem Wohnen wird weiterhin Priorität eingeräumt. Bei neubauähnlichen Umbauten von viergeschossigen Gebäuden ist aber neu ein Gewerbeanteil vorzusehen. Die Nutzungsanordnung, also die Aufteilung, wo gewohnt und wo gearbeitet wird, ist innerhalb des Gebäudes frei wählbar. Mit dieser neuen, flexibleren Regelung, die den Wohnanteilsplan aus dem Jahr 1994 ablöst, erhofft man sich eine bessere urbane Durchmischung der Stadt.

Der Grosse Stadtrat hat die BZO um die Zone für den gemeinnützigen Wohnungsbau erweitert. Die Gebiete Bernstrasse, Urnerhof und Industriestrasse sind im Zonenplan für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Im Bau- und Zonenreglement wurden dazu separate Bestimmungen aufgenommen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau soll zudem mit einem Gestaltungsplanbonus gefördert werden: Wer gemeinnützige Wohnungen realisiert, kann von einer höheren Ausnutzung seines Grundstücks profitieren.



4

Arbeiten

Für Luzern wurde ein Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von rund 2200 bis 3300 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 1100 bis 1700 neuen Arbeitsplätzen berechnet. Grössere zusammenhängende Nutzungspotenziale liegen am Rand der Stadt. Hier will Luzern gemeinsam mit den Nachbargemeinden die planerischen Voraussetzungen schaffen, damit sich die Grenzgebiete im Norden und Süden zu urbanen Stadtteilen entwickeln können.

In den Schlüsselarealen beim Steghof und beim Bahnhof sollen an zentraler Lage grössere zusammenhängende Dienstleistungsflächen geschaffen werden. Die Baukommission will im Bereich der Rösslimatt eine neue, durchmischte Arbeitszone schaffen. Die Liegenschaften wurden bereits heute mehrheitlich durch Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen genutzt, zudem wurden auch Gleisanlagen der SBB, die nicht mehr benötigt werden, dem «übrigen Gebiet» zugeschlagen. Durch eine spätere Zoneneinteilung kann ein urbaner Stadtteil entstehen. Dieser soll etappiert realisiert und durch einen Bebauungs- oder Gestaltungsplan entwickelt werden.



5

Raum für alle

Das Wachstum in der Kernstadt soll vor allem durch die Verdichtung nach innen und nicht durch zusätzliche Beanspruchung von Kulturland erfolgen. Dabei sollen die Qualitäten der Stadt – das historische Ortsbild und die Frei- und Naturräume – erhalten bleiben. In den Mitwirkungsverfahren kam klar zum Ausdruck, dass die grünen Kuppen erhalten bleiben sollen. Auch wollen Stadtrat und Parlament den öffentlichen Zugang zur touristischen Infrastruktur an bester Lage sichern. Deshalb wurden neben den Hotels Seeburg, Hermitage und dem Château Gütsch, die bisher schon in einer Sonderzone für Hotels und Restaurants eingeteilt waren, auch das Europe, Montana, National, Palace, der Schweizerhof, das Schlössli Utenberg, das Kursaal-Casino und das Seerestaurant Tivoli der neuen Tourismuszone zugeteilt. In der Tourismuszone ist neben der touristischen Nutzung grundsätzlich ein frei wählbarer Wohn- und Arbeitsanteil von 20 Prozent vorgesehen. Sollte für die Weiterführung eines Hotelbetriebs ein höherer Fremdnutzungsanteil erforderlich sein, ist dies zu beantragen und durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.



6

Parlamentsdebatte

Die BZO erhielt im Parlament gute Noten. Alle Fraktionen waren grundsätzlich mit der weiteren baulichen Entwicklung einverstanden: Es herrschte Einigkeit über den Erhalt der grünen Kuppen, den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung durch Verdichtung. Meinungsverschiedenheiten gab es bei der Tourismuszone und den Hochhausstandorten.

Der SVP-Antrag für die Erhöhung der Wohn- und Arbeitsnutzung in der Tourismuszone wurde von der Ratsmehrheit abgewiesen. Zwei Volksmotionen und der Antrag der G/JG-Fraktion führten dazu, dass zu den Hochhausstandorten Steghof und Seeburg separat abgestimmt wird (siehe «3 Abstimmungsfragen»).

Das Parlament präzierte und ergänzte die BZO in den Bestimmungen zur Qualitätssicherung, zum gemeinnützigen Wohnungsbau, zu den Solaranlagen und zur Arbeitszone.

Abstimmungsempfehlung

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat sagen drei Mal Ja: zur BZO ohne Hochhausstandorte sowie zu den beiden Hochhausstandorten Steghof und Seeburg.

3 Abstimmungsfragen

Mit Abstimmungsfrage 1 entscheiden die Stimmberechtigten über die ganze BZO für den alten Stadtteil von Luzern ohne die beiden Hochhausstandorte Steghof und Seeburg. Bejaht eine Mehrheit die Frage 1, wird die BZO angenommen. Über die beiden Hochhausstandorte entscheiden die Stimmberechtigten separat in den Abstimmungsfragen 2 und 3.

Der Grosse Stadtrat hat der BZO (Frage 1) mit 42 zu 2 Stimmen, dem Hochhausstandort Steghof (Frage 2) mit 38 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen und dem Hochhausstandort Seeburg (Frage 3) mit 31 zu 11 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

Teilvorlagen

Bei einem Ja zu Frage 1 und zu den Fragen 2 und 3 wird die BZO auch für diese beiden Gebiete angepasst. Bei einem Nein zu einem oder beiden Hochhausstandorten bleibt für das betreffende Gebiet die alte BZO in Kraft.

Lehnt eine Mehrheit der Stimmberechtigten die BZO ab (Abstimmungsfrage 1), bleibt die bestehende BZO in Kraft – auch für die Gebiete Steghof und Seeburg.

Weiteres Vorgehen

Wenn die Stimmberechtigten der BZO-Revision zustimmen, wird sie dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung vorgelegt. Dieser entscheidet auch über allfällige Beschwerden.

Falls die BZO-Vorlage verworfen wird, treten keine Neuerungen in Kraft. Die BZO aus dem Jahr 1994 bliebe für den gesamten alten Stadtteil von Luzern gültig, und der Grosse Stadtrat müsste über das weitere Vorgehen entscheiden.