



Stadt Luzern

Erläuterungen des Stadtrates
zur städtischen Volksabstimmung
vom 9. Juni 2013



Bau- und Zonenordnung



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Juni 2013 können Sie über folgendes Geschäft abstimmen:

■ **Bau- und Zonenordnung**

Der Stadtrat freut sich, wenn Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Luzern, im April 2013

Freundliche Grüsse

Namens des Stadtrates

Stefan Roth
Stadtpräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Inhalt

■	Bau- und Zonenordnung	
	Vorlage in Kürze	4
	Ausgangslage	7
	Prozess	7
	Bau- und Zonenordnung	9
	Einfacher und transparenter	9
	Wohnen und Arbeiten	9
	Gemeinnützig	10
	Entwicklung und Schlüsselareale	10
	Qualität	10
	Hochhausstandorte	11
	Tourismuszone	11
	Einsprachen	11
	Vorstösse und Volksmotionen	12
	Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat	13
	Wertung der BZO	13
	Tourismuszone	16
	Hochhausstandorte	17
	Anträge	18
	Beschluss des Grossen Stadtrates	21
	Stimmzettel (Muster)	24
	Erläuterungen zu den Abstimmungsfragen	25
	Empfehlung an die Stimmberechtigten	25
	Reglement	26
	Anhänge	39

Alle relevanten Grundlagenpapiere und Pläne zur Bau- und Zonenordnung sind bei der Stadtkanzlei, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, 3. Stock, oder im Internet unter www.zukunft.stadtluzern.ch einzusehen.

Bau- und Zonenordnung

■ Vorlage in Kürze

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) setzt den Rahmen für die räumliche Stadtentwicklung. Sie legt fest, wie dicht und wie hoch gebaut werden darf, ob in einem Gebiet mehrheitlich gewohnt wird, in welchem Verhältnis Wohnen und Arbeiten möglich sind und wo Räume geschützt werden müssen. Das Gesetz schreibt vor, dass eine BZO alle 10 bis 15 Jahre überprüft werden muss. Dies ist nun für den alten Stadtteil der Fall. Die Stadtgebiete Littau und Reussbühl erhielten bereits 2009 eine neue BZO.

Bei der Erarbeitung der neuen BZO hat der Stadtrat die Bevölkerung mit Ausstellungen, Diskussionen, öffentlichen Veranstaltungen und Mitwirkungsverfahren einbezogen. Die Luzernerinnen und Luzerner haben sich im Partizipationsprozess klar für die Erhaltung der grünen Kuppen und für einen haushälterischen, qualitätsbewussten Umgang mit dem Boden ausgesprochen.

Dem Stadtrat war es ein Anliegen, mit der BZO ein einfaches Instrument zu schaffen, das die benötigte Flexibilität gewährleistet und gleichzeitig auch die bauliche Qualität der Stadt sichert. Diese Ziele sollen mit

- der einheitlich zu berechnenden Dichtebestimmung,
- der flexiblen Wohn- und Arbeitszone mit Nutzungsanteilen sowie
- dem Qualitätsartikel und den Ortsbildschutzzonen erreicht werden.

Die Grundsätze der BZO waren nicht bestritten. Bei der konkreten Umsetzung gingen die Meinungen aber teils auseinander. Es gingen 390 Einsprachen ein, davon 165 identische zum Thema Naturschutz und Gewässer. Verschiedene Anliegen von Einspre-

Die BZO setzt den Rahmen für die räumliche Stadtentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre.



chenden konnten aufgenommen, andere mussten teilweise oder ganz abgewiesen werden. Alle nicht bereinigten Einsprachen hat der Grosse Stadtrat im Januar 2013 abgewiesen.

Die umstrittene Tourismuszone wurde von der Parlamentsmehrheit gutgeheissen. Teilweise aufgenommen wurden die Anliegen der Volksmotionen betreffend Hochhäuser: Der Grosse Stadtrat ermöglicht neben der Abstimmung über die BZO auch separate Abstimmungen zum Hochhausstandort Steghof und zum Hochhausstandort Seeburg.

Der Grosse Stadtrat stimmt der BZO, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg, mit 42 zu 2 Stimmen bei 0 Enthaltungen zu (Abstimmungsfrage 1). Dem Hochhausstandort Steghof (Abstimmungsfrage 2) wurde mit 38 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt, dem Hochhausstandort Seeburg (Abstimmungsfrage 3) mit 31 zu 11 Stimmen bei 2 Enthaltungen.

Grundlage für die beiden Fragen zu den Hochhausstandorten (Fragen 2 und 3) ist die Frage 1: Nur wenn die neue BZO angenommen wird (Frage 1), wird die Beantwortung der Fragen 2 und 3 relevant. Sagen nämlich die Stimmberechtigten Nein zur Frage 1, bleibt die bestehende BZO in Kraft.

Grosser Stadtrat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, der BZO, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg (Frage 1), dem Hochhausstandort Steghof (Frage 2) sowie dem Hochhausstandort Seeburg (Frage 3) zuzustimmen.

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist neben der Gesamtplanung und dem Voranschlag das wichtigste strategische Führungsinstrument der Stadt Luzern: Die BZO formuliert die Leitlinien und bildet die Grundlage für die geordnete baulich-räumliche Entwicklung der Stadt. Die aktuell geltende BZO wurde im Jahr 1994 gutgeheissen. Sie umfasst einen Zonen- und einen Wohnanteilplan, ein Bau- und Zonenreglement sowie 13 Bebauungspläne. Das kantonale Planungs- und Baugesetz schreibt vor, dass eine BZO alle 10 bis 15 Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden muss. Bei der Prüfung der städtischen BZO wurde klar, dass sich sowohl die Rahmenbedingungen wie auch die Anforderungen an eine zeitgemässe Bau- und Zonenordnung geändert haben und daher keine Teil-, sondern eine Gesamtrevision durchgeführt werden muss.

Von der Gesamtrevision ausgeklammert wurden die Stadtgebiete Littau und Reussbühl. Diese hatten im Jahr 2009, noch als eigenständige Gemeinde Littau, eine neue BZO erhalten. Aus Gründen der Rechts- und Planbeständigkeit entschied sich der Stadtrat, erst bei der nächsten Revision eine einheitliche BZO für das gesamte Stadtgebiet zu schaffen und vorerst nur die planerischen Grundlagen für den alten Teil der Stadt zu revidieren.

Die BZO ist das Scharnier zwischen privaten Ansprüchen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung der Stadt. Deshalb war es dem

Stadtrat wichtig, die Bevölkerung von Beginn weg in den Revisionsprozess einzubeziehen. Dies wurde durch verschiedene Anhörungs-, Mitwirkungs- und Auflageverfahren erreicht.

Dabei zeigte sich, dass die Revision im Grundsatz mehrheitlich unterstützt wird. Vor allem die Reduktion der Planungsinstrumente und die Vereinfachung der Vorschriften wurden positiv bewertet. Auch die vorgeschlagene innere Verdichtung wurde grossmehrheitlich unterstützt. Gewünscht wird besonders eine qualitativ hochstehende und auch quaterverträgliche Verdichtung. Selbstverständlich gab es auch kritische Stimmen und auch ablehnende Positionen, insbesondere zu den Hochhausstandorten und zur Tourismuszone.

Prozess

Gestartet wurde der BZO-Prozess im Jahr 2007 mit einem Blick in die Zukunft und der Diskussion über drei mögliche Entwicklungsszenarien: Luzern als Tourismus-, als Wohn- oder als Grossstadt. Die Erkenntnisse aus den Diskussionen und Vernehmlassungen flossen ins Raumentwicklungskonzept ein. Diese Grundlagen wurden zwei Mitwirkungsverfahren unterzogen (Phase 1).

Aufgrund dieser Rückmeldungen wurde ein erster Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung erstellt und wiederum in einem Mitwirkungsverfahren

öffentlich diskutiert. Gleichzeitig wurde der Entwurf dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons zur rechtlichen Vorprüfung zugestellt (Phase 2). Das BUWD hat mit den Vorprüfungsberichten vom 31. Januar 2011 und 4. Juli 2011 zur BZO-Gesamtrevision Stellung genommen. Nach verschiedenen Anpassungen und Bereinigungen, insbesondere der Anpassung der Linienführung einer möglichen Spange Nord beim Urnerhof, bestehen seitens des Kantons nun keine Vorbehalte mehr.

Im Jahr 2011 wurde die BZO erstmals öffentlich aufgelegt (Phase 3). Die Phase der öffentlichen Auflagen und der Einsprachebehandlungen markiert das Ende der vierjährigen Partizipation und den Beginn des rechtlichen Verfahrens. Nach der Verabschiedung der BZO im Januar 2013 durch den Grossen Stadtrat können nun im Juni 2013 die Stimmberechtigten entscheiden.

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 (Abstimmungsfrage 1) verworfen wird, können alle Neuerungen nicht in Kraft treten. Mit einer Ablehnung von Frage 1 würden die Fragen 2 und 3 hinfällig. Die BZO aus dem Jahr 1994 bliebe gültig, und der Grosse Stadtrat müsste über das weitere Vorgehen entscheiden.

Die vier Prozessphasen auf dem Weg zur neuen BZO für den alten Teil der Stadt Luzern.

Phase I		Phase II	
Szenarien und Raumentwicklungskonzept / REK		Entwurf Zonenplan und BZR	
2007	2008	2009	2010
Szenarien Mitwirkung 1	REK Mitwirkung 2	Entwurf BZO	Vorprüfung Mitwirkung 3
Bevölkerung Nachbargemeinden	Bevölkerung		Vorprüfung BUWD Bevölkerung Betroffene

Bau- und Zonenordnung

Mit der neuen Bau- und Zonenordnung soll ein einfacheres und transparenteres Instrument geschaffen werden, um die Qualitäten der Stadt zu erhalten, um flexiblere Nutzungen, verdichtetes Bauen und Wachstum zu ermöglichen und um Räume für die Öffentlichkeit zu sichern. Die BZO besteht aus dem Zonenplan – ein orientierender Zonenplan liegt der Abstimmungsbroschüre bei – und dem Bau- und Zonenreglement (siehe S. 26).

■ Einfacher und transparenter

Die revidierte BZO soll im Vergleich zum geltenden Recht deutlich vereinfacht werden: Bisher mussten bei einem Baugesuch ein Zonen- und ein Wohnanteilplan, das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie 13 Bebauungspläne berücksichtigt

werden. Neu hat man sich nur noch an einem Zonenplan und am BZR zu orientieren. Nachvollziehbarer wird auch die Bestimmung der Ausnützung eines Grundstücks. Mit der neuen Dichtebestimmung lässt sich anhand der Zone, des Höhenmasses und der Überbauungsziffer einfach berechnen, was maximal erlaubt ist.

■ Wohnen und Arbeiten

Die neue BZO schafft Spielräume: Es wurde eine flexible Wohn- und Arbeitszone geschaffen. Dem Wohnen wird zwar weiterhin Priorität eingeräumt, daneben ist aber – je nach Lage der Gebäude und Anzahl Geschosse – auch ein minimaler Gewerbeanteil vorgesehen. Die Nutzungsanordnung, also die Aufteilung, wo gewohnt und wo gearbeitet wird, ist innerhalb des Gebäudes frei wählbar. Zwar verändert sich der Wohn- und Arbeitsanteil in einzelnen Gebieten leicht, im

Phase III		Phase IV	
Auflagen und Einsprachebehandlung		Erlass und Genehmigung	
2011	2012	2013	2014
1. öffentliche Auflage	2. öffentliche Auflage	Erlass (Stadt)	Genehmigung und Behandlung der Beschwerden durch den Regierungsrat
Grundeigentümer Direktbetroffene	Grundeigentümer Direktbetroffene		
ab 2012: Stadtrat (22. August 2012) Grosser Stadtrat (17. Januar 2013) Volksabstimmung (9. Juni 2013)			



Die neue BZO ermöglicht eine flexiblere Anordnung von Wohn- und Arbeitsnutzung in den Gebäuden. Dadurch soll die urbane Durchmischung des Zentrums gefördert werden.

Schnitt bleibt er aber etwa gleich. Mit dieser neuen Regelung, die den starren Wohnanteilplan aus dem Jahr 1994 ablöst, erhofft man sich eine bessere urbane Durchmischung der Stadt.

■ Gemeinnützig

Der Grosse Stadtrat hat die BZO um die Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau erweitert. Die Gebiete Bernstrasse, Urnerhof und Industriestrasse sind im Zonenplan für den gemeinnützigen Wohnungsbau bezeichnet. Im Bau- und Zonenreglement wurden dazu separate Bestimmungen aufgenommen. Weiter kann, wer gemeinnützig Wohnungen realisiert, von einem Gestaltungsplanbonus profitieren, der eine höhere Ausnutzung eines Grundstücks erlaubt.

■ Entwicklung und Schlüsselareale

Für den alten Stadtteil von Luzern wurde die mögliche Ansiedlung von rund 2200 bis 3300 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern und von rund 1100 bis 1700 neuen Arbeitsplätzen berechnet. Grössere zusammenhängende Dienstleistungsflächen sollen in Schlüsselarealen, beispielsweise beim Steghof, geschaffen werden. In der Rösslimatt beim Bahnhof soll eine neue, noch zu definierende Form der Arbeitszone entstehen: ein durchmischter urbaner Stadtteil an zentraler Lage. Am Rand, im Norden und Süden, will die Stadt gemeinsam mit den Nachbargemeinden Gebiete entwickeln, welche das Stadtzentrum sinnvoll ergänzen.

■ Qualität

Die neue BZO soll die Qualitäten der Stadt – das historische Ortsbild und die Frei- und Naturräume – erhalten. Wachstum in der Kernstadt soll vor allem durch Verdichtung nach innen erreicht werden. Damit Neues sich gut in die bisherige

Struktur und ins Stadtbild einpasst, sollen die Bauprojekte besonderen Qualitätsstandards entsprechen. Garantieren soll dies ein Qualitätsartikel. Dieser sieht vor, dass für städtebaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte mehr als ein Gestaltungsvorschlag verlangt werden kann. Die vorgesehenen vier Hochhausstandorte unterliegen alle einer Gestaltungsplanpflicht.

■ Hochhausstandorte

Stadtrat und Parlament sprechen sich für eine Verdichtung nach innen aus. Als Folge davon haben sich Stadtrat und Parlament auf vier Hochhausstandorte geeinigt: Beim Steghof soll ein Hochhaus von 45, beim Bundes- und beim Pilatusplatz je eines von 35 Metern und bei der Seeburg eines von 40 Metern gebaut werden können. Gegen alle Standorte, insbesondere aber gegen die Hochhausstandorte Steghof und Seeburg hat sich Widerstand geregigt. Es wurden Einsprachen, zwei Volksmotionen und parlamentarische Vorstösse und Anträge eingereicht.

■ Tourismuszone

Mit der Tourismuszone soll sichergestellt werden, dass Hotelanlagen erhalten bleiben, die das Image und das Ortsbild von Luzern prägen und für den Tourismus wichtig sind. In dieser Zone ist grundsätzlich neben der touristischen Nutzung ein frei wählbarer Wohn- und Arbeitsanteil von 20 Prozent vorgesehen. Die touristische Infrastruktur an bester städtischer Lage soll auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Deshalb werden neben den Hotels Seeburg, Hermitage und dem Château Gütsch, die bisher schon in einer Sonderzone für Hotels und

Restaurants eingeteilt waren, auch die Hotels Europe, Montana, National, Palace, Schweizerhof, das Schlössli Uttenberg, das Kursaal-Casino und das Seerestaurant Tivoli der neuen Tourismuszone zugeteilt.

Einsprachen

Die BZO-Revision betrifft alle Menschen, die in Luzern leben: Sei es, weil man an den Schönheiten von Stadt und Landschaft hängt und diese schützen möchte, weil man die eigene Wohnqualität durch ein 35 bis 45 Meter hohes Hochhaus bedroht sieht, oder sei es aus Interesse an einer besseren Nutzung des eigenen Bodens. Gegen die neuen Bestimmungen der BZO sind 390 Einsprachen 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 Grossen Stadtrat abgewiesen. Am 9. Juni werden die Stimmberechtigten mit ihrem Entscheid über die BZO auch über die vom Grossen Stadtrat abgewiesenen Einsprachen befinden. Bei einer Zustimmung zur BZO können Einsprechende, die mit dem Volksentscheid nicht einverstanden sind, mit ihren Beschwerden an den Regierungsrat des Kantons Luzern gelangen. Der Regierungsrat wird zusammen mit dem Genehmigungsentscheid zur städtischen BZO auch über diese Beschwerden entscheiden.

Vorstösse und Volksmotionen

In den Prozess der BZO-Revision haben sich Parlamentarierinnen und Parlamentarier sowie Einwohnerinnen und Einwohner mit Vorstössen eingegeben:

«Revision der Bau- und Zonenordnung: Erneuerbare Energie als relevantes Kriterium für intensivere Bodennutzung» (FDP-Fraktion). Diesem Anliegen wird mit dem Energieartikel (Art. 43) im Bau- und Zonenreglement Rechnung getragen, der dem Stadtrat die Kompetenz einräumt, einen erhöhten Gebäudestandard festzulegen.

«Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der BZO» (SP/JUSO-, CVP-, GLP-, FDP-Fraktion, vereinzelte Ratsmitglieder). Der Vorstoss wurde vom Parlament abgelehnt, von der Baukommission aber wieder aufgenommen. Der Rat stimmte dem Anliegen schliesslich durch die Ergänzung der Artikel 5 und 7 zu.

Verschiedene Vorstösse aller Fraktionen gingen zur Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) ein. Die ZHB wird von der BZO-Revision nicht betroffen, da weder Zonenzuteilung noch Baulinien geändert werden. Sie bleibt in der Zone für öffentliche Zwecke.

Zudem hat der Stadtrat verschiedene Interpellationen beantwortet:

■ «Planung Schlüsselareal Steghof/Industriestrasse» (G/JG-Fraktion)

■ «Transparenz bei der BZO-Revision: Wohnanteilplan» (SP/JUSO-Fraktion)

■ «Sind die Ziele der Gesamtplanung gefährdet?» (FDP-Fraktion)

■ «Wer profitiert von der neuen BZO?» (SP/JUSO-Fraktion, G/JG-Fraktion)

■ «Transparenz bei der BZO-Revision: Hochhausstandort Seeburg» (SP/JUSO-Fraktion)

■ «Neue Tourismuszone: Schlossruine statt blühender Tourismus» (SVP-Fraktion)

In zwei Volksmotionen haben Einwohnerinnen und Einwohner ihre Anliegen dem Parlament vorgelegt.

■ Die Volksmotion «Kein Hochhaus im Steghof!» wurde am 11. März 2011 mit 113 gültigen Unterschriften eingereicht; sie verlangt den Verzicht auf den Hochhausstandort Steghof.

■ Die Volksmotion «Für eine faire BZO-Abstimmung», am 29. August 2012 mit 366 gültigen Unterschriften eingereicht, verlangt zwei Varianten der Abstimmung: Die Stimmberechtigten sollen über die BZO als Ganzes oder über die BZO ohne die vier Hochhausstandorte abstimmen können.

Das Parlament hat die beiden Volksmotionen behandelt und abgelehnt. Der Stadtrat wollte den Volksmotionären teilweise entgegenkommen und eine Variantenabstimmung anordnen: Die Stimmberechtigten sollten über die BZO und separat über den Hochhausstandort Steghof bestimmen können. Der Grosse Stadtrat ergänzte diese Variante: Das Volk wird über die BZO sowie separat über die Hochhausstandorte Steghof und Seeburg entscheiden können.

Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat

Die Bau- und Zonenordnung BZO stelle die Verfassung der Stadt im Bereich der Entwicklung und Bebauung dar, umriss der Präsident der Baukommission die Bedeutung der BZO. Ihre Erarbeitung sei eine grosse Herausforderung für alle. Es gelte, das Ganze im Auge zu behalten. Einzelinteressen seien mit den Interessen der Allgemeinheit abzuwägen.

Die Kommission habe sich konstruktiv und in konsensorientierter Art und Weise an die Beratung der zentralen Themen der neuen BZO – die Verdichtung, die Überbauungsziffer, das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten, die Hochhäuser und die Tourismuszone – gemacht und dem Parlament verschiedene Änderungsanträge vorgelegt (siehe S. 18).

■ Wertung der BZO

Die **FDP-Fraktion** bezeichnete die BZO als sorgfältigen und belastbaren Kompromiss. Die Bevölkerung sei in den Prozess eingebunden worden: Nach der Diskussion über visionäre Szenarien 2007 sei man nun auf dem Boden der Realität angekommen. Die Berücksichtigung aller Interessen käme einer Quadratur des Kreises gleich, meinte der Sprecher der FDP. Die Fraktion sei in der Frage der Tourismuszone gespalten. Die Nutzungsbeschränkungen, die gewissen Hotels an exponierter Lage auferlegt werden, lehne eine Fraktionsmehrheit ab. Trotzdem wolle die FDP aber Hand bieten, damit die BZO verabschiedet und in Kraft

gesetzt werden könne, da ohne die neue Rechtsgrundlage viele Projekte und auch die Weiterentwicklung der Schlüsselareale blockiert seien.

Der FDP-Sprecher lobte die Vereinfachungen des Regelwerks, die Qualitätsanforderungen, die im Reglement festgeschrieben würden, und den Grundsatz, dass die grünen Kuppen erhalten blieben. Die vier Hochhausstandorte seien städtebauliche Akzente und würden von der Fraktion unterstützt. Jetzt gelte es, den Rahmen zu setzen, Wünschbares sei auf später zu verschieben.

Die **SVP-Fraktion** beschrieb die BZO als Resultat der Zusammenarbeit zwischen der Bevölkerung, den Direktbetroffenen und der Stadtverwaltung. Die BZO sei ein Führungsinstrument für die Planung und Entwicklung der Stadt. Die Vereinfachungen durch die Aufhebung der verschiedenen Bebauungspläne, der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, der Erhalt der grünen Kuppen und die Massnahmen zur Neuansiedlung von Dienstleistungsunternehmen unterstütze die Fraktion. Es sei nicht einfach, alle Interessen aufeinander abzustimmen. Dies sei aber in der BZO grösstenteils gelungen. Mit Art. 1 könne der Stadtrat Einfluss auf die Qualität der Projekte der Bauwilligen nehmen. An städtebaulich und für ein Quartier relevanten Standorten könnten Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Durch den Qualitätsartikel könne die Attraktivität der Stadt gesichert werden. Die SVP-Fraktion befürworte die Hochhäuser und die Flexibilität,

die die neue Wohn- und Arbeitszone biete. Ablehnend hingegen äusserte sich die Fraktion gegenüber den Zwischennutzungen, der Tourismuszone und dem Energieartikel.

Die **CVP-Fraktion** umschrieb die BZO als Vorlage, die über lange Zeit erarbeitet worden sei und einen langen Nachhall haben solle: Die BZO werde über die nächsten zehn Jahre hinaus Gültigkeit haben. Die Fraktion stellte sich geschlossen hinter dieses gelungene Werk. Man begrüsse die Möglichkeiten der Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Dienstleistungsunternehmen, die Vereinfachungen durch die Aufhebung der verschiedenen Bebauungspläne und die einheitliche Berechnung der Überbauungsziffer, die Verdichtung nach innen und als logische Folge davon die Hochhausstandorte. Die Fraktion sei mit dem gefundenen Kompromiss einverstanden, könnte sich in Zukunft aber noch weitere Hochhausstandorte vorstellen. Auch stehe man hinter der flexiblen Wohn- und Arbeitszone sowie den Zonen und dem Ausnützungsbonus für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Arbeitszone in der Rössli-matt sei eine gute Lösung, ebenso erachte die CVP die Tourismuszone als einen tragfähigen Kompromiss. Insgesamt handle es sich um ein ausgereiftes und gutes Werk, das mithilfe, dass die Schönheit der Stadt auch von kommenden Generationen genossen werden könne.

Die **G / JG-Fraktion** begrüsste die Maximen der Nachhaltigkeit, die in der BZO im Grundsatz festgeschrieben seien, und die Erkenntnis, dass Stadtentwicklung mehr sei als nur ein blosser Planungsprozess. Die Interessen Einzelner hätten hinter dem öffentlichen Interesse

zurückzustehen, es gehe um das Zusammenleben und nicht um das Maximieren von Rendite. Die BZO helfe, die land-schaftlichen und baulichen Qualitäten der Stadt massvoll weiterzuentwickeln. Die Entwicklungsspielräume würden ausgelotet. Allerdings sei die BZO kein grosser Wurf: Die Vorgaben im Bereich der Energie seien vorsichtig formuliert, die Partizipation der Bevölkerung sei anfänglich gut, gegen Ende des Prozesses aber überhaupt nicht mehr gelungen.

Die Grünen befürworteten die urbane Durchmischung durch die neue Wohn- und Arbeitszone, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Erhaltung der grünen Kuppen. Allerdings fehlten angesichts der angestrebten Verdichtung Massnahmen gegen den Mehrverkehr und ein Freiraumkonzept. Die Grünen sprachen sich gegen die Einzonung im Salzfass und für eine Naturschutzzone Tribtschenhorn aus.

Die **SP / JUSO-Fraktion** bemängelte, dass ihre Anliegen in der BZO nur partiell Aufnahme gefunden hätten. Hätte man mehr Ressourcen in die partizipative Erarbeitung der BZO investiert, wäre die Anzahl offener Fragen und Einsprachen kleiner ausgefallen. Die BZO sei kein grosser Wurf. Es wurde bemängelt, dass der Wohnanteilplan abgeschafft werde, ohne dass sich der Stadtrat über die Konsequenzen im Klaren sei. Auch werde mit dem Hochhausstandort Seeburg das regionale Hochhauskonzept über den Haufen geworfen. Es fehle ein Freiraumkonzept und die BZO mache keine Aussagen zum Thema Verkehr. Die BZO sei insgesamt zu einseitig ökonomisch ausgerichtet: Es werde nur von dichter, nicht aber von



Der Grosse Stadtrat stimmt der BZO sowie den Hochhausstandorten Steghof und Seeburg mehrheitlich zu.

besserer Bebauung gesprochen. Der Energie- und Klimastrategie trage man mit diesem Planungsinstrument nur rudimentär und der Wohnrauminitiative überhaupt nicht Rechnung. Die BZO sei kein zukunftsweisendes Instrument, sondern bereits wieder veraltet. Verschiedene Verbesserungen seien durch die konstruktive Zusammenarbeit in der Baukommission möglich geworden, wie die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Arbeitszone in der Rösslimatt, die Bestimmungen über Solaranlagen und die Abstimmungsvariante, die auch den Hochhausstandort Seeburg separat vorlegen will.

Die **GLP-Fraktion** umschrieb die BZO als gute Grundlage und sprach sich gegen Veränderungen der Vorlage aus. Das Werk sei in einem langen, partizipativen

Prozess gereift und jetzt bereit, dass man die Früchte ernte. Das Regelwerk biete den Rahmen für eine nachhaltige Raumentwicklung für Wirtschaft und Gesellschaft. Der Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gebiete die Siedlungsverdichtung nach innen, Luzern bleibe dadurch eine Stadt der kurzen Wege mit grosser Lebensqualität. Zu den ausgehandelten Wohnanteilen und der Tourismuszone könne die GLP stehen, die Einsprachen seien seriös behandelt und die Hochhauslösungen sorgfältig geprüft worden. Um einen Konsens zu erzielen, sei man auch mit separaten Abstimmungen über die Hochhausstandorte einverstanden. Dies, obwohl es sich einfach um etwas höhere Häuser handle, von denen bereits über 50 weitere in Luzern existierten. Das Instrument BZO sei in jahrelanger Arbeit gebaut worden, nun sei es gestimmt und jetzt solle man darauf Musik machen. Die BZO sei das

wichtigste Planungsinstrument der Stadt. Damit man das Instrument in Kraft setzen könne, seien Kompromisse nötig.

■ Tourismuszone

Die SVP-Fraktion sprach sich für eine Anpassung der Tourismuszone (Art. 10) aus. Sie bemängelte, dass nicht alle Hotels der Stadt Luzern der Tourismuszone zugeordnet seien. Der neu geschaffenen Tourismuszone werden die Hotels Hermitage, Seeburg, Château Gütsch, Europe, Montana, National, Palace, Schweizerhof, das Schlössli Utenberg, das Kursaal-Casino und das Seerestaurant Tivoli zugeteilt. In der bestehenden BZO waren nur die Hotels Hermitage und Seeburg sowie das Château Gütsch der Sonderzone für Hotels und Restaurants zugeteilt.

In der neu geschaffenen Tourismuszone darf nur bis maximal 20 Prozent Fläche für Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Die SVP argumentierte, diese Bestimmungen seien wertvernichtend, eigentumseinschränkend, sie kämen einer Teilenteignung gleich und stellten eine Ungleichbehandlung dar. Durch diese Eingriffe würden weniger Investitionen in die Hotels fließen. Diese müssten, um ihr Überleben zu sichern, diversifizieren und deshalb müssten hybride Nutzungen möglich sein. Die BZO sei nicht dazu da, Branchennutzungen niederzuschreiben oder Hoteliers in ihrem Besitz einzuschränken. Gegen diese Planwirtschaft gelte es, sich mit bürgerlicher Politik zur Wehr zu setzen. Aus diesen Gründen stellte die SVP den Antrag, den Prozentsatz der nicht touristischen Nutzung in der Tourismuszone von 20 auf 75 Prozent zu erhöhen.

Auch die Mehrheit der FDP-Fraktion war gegen die Tourismuszone, die Fraktion wollte die BZO aber deswegen nicht gefährden. Die FDP betonte, dass die Tourismuszone gegen das Prinzip der Gleichbehandlung verstosse, da nicht alle Luzerner Hotels dieser Zone zugeordnet seien. Die Auflagen verletzten zudem die Grundsätze der freien Marktwirtschaft und der Unternehmensfreiheit. Zudem bestünde ein öffentliches Interesse am Erhalt der Gebäude, da diese schützenswert seien – nicht aber an der Art der Nutzung.

Die SP/JUSO-Fraktion betonte, die Stadt und der Tourismus hätten ein grosses Interesse an der Nutzung der Hotels. Die Umnutzung von Hotelzimmern in Luxuswohnungen solle verhindert und gleichzeitig das wirtschaftliche Überleben der Hotels gesichert werden. Aus diesen Gründen sei der Antrag der SVP abzulehnen.

Die CVP-Fraktion stellte sich hinter die Tourismuszone. Viele andere Gemeinden kämpften schon länger mit dem Problem der Umnutzung. Es müsse Luzern gelingen, den Hotelleriezweck zu sichern. 20 Prozent Wohn- und Arbeitsnutzung seien eine Minimalquote. Mittels eines Gutachtens, das die Notwendigkeit einer grösseren Fremdnutzung für das Überleben eines Hotels belege, könne die Quote erhöht werden. Die Tourismuszone entspreche dem öffentlichen Interesse. Der Antrag der SVP hingegen fördere die Gewinnmaximierung und leiste so der Verdrängung der Hotelnutzung Vorschub.

Die G/JG-Fraktion war der Meinung, dass das öffentliche Interesse über die freie Marktwirtschaft zu stellen sei. Mit der Tourismuszone sei ein guter Kompromiss erarbeitet worden. Zudem könne

eine höhere nicht touristische Nutzung zur Sicherung eines Betriebs durch ein Gutachten erreicht werden.

Die GLP-Fraktion bekannte sich klar zur Tourismuszone. Luzern hätte sich auch durch den Tourismus zu einer liberalen und offenen Stadt entwickelt. Die Quaaufschüttungen beispielsweise, wo sich einige Hotels befänden, seien zu grossen Teilen von der Allgemeinheit finanziert worden. Diese Orte an bester Lage sollten nicht privatisiert, sondern weiterhin auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Unternehmertum sei wichtig, meinte der Sprecher der GLP, es gelte aber auch, das öffentliche Interesse zu schützen.

Die Mehrheit des Grossen Stadtrates lehnte den Antrag der SVP ab und belies den Prozentsatz der nicht touristischen Nutzung in der Tourismuszone bei 20 Prozent.

Die SP/JUSO-Fraktion stellte den Antrag, Art. 10 Abs. 4 so anzupassen, dass die Wohn- und Arbeitsnutzung in der Tourismuszone nur unter der Bedingung möglich sei, dem Erhalt, nicht aber der Optimierung des touristischen Zwecks zu dienen. Würde diesem Antrag nicht gefolgt, sollte der ganze Absatz 4 gestrichen werden. Beide Anträge der SP wurden abgelehnt.

■ Hochhausstandorte

Die SP/JUSO-Fraktion beantragte, bei den Zonen- und Dichtebestimmungen der Tourismuszone beim Hotel Seeburg die Höhenangabe von 40 Metern zu strei-

chen und nur die Gestaltungsplanpflicht zu erhalten. Dies weil der Standort Seeburg im regionalen Hochhauskonzept als Ausschlussgebiet aufgeführt sei und dort also keine Hochhäuser gebaut werden sollten. Auch die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission und die eidgenössische Kommission für Denkmalpflege hätten Bedenken gegenüber dem Hochhaus Seeburg geäussert. Die Kommissionen stuften die ursprünglich geplante Höhe von 45 Metern als deutlich zu hoch ein. Die stadträtliche Lösung, eine Reduktion um 5 Meter, sei kein glaubwürdiger Umgang mit den formulierten Vorbehalten.

Grundsätzlich äusserte sich die SP/JUSO-Fraktion misstrauisch gegenüber der Vereinbarung zwischen Eigentümern und Stadt. Diese verpflichteten sich, den unter Denkmalschutz stehenden Jesuitenhof zu renovieren, und im Gegenzug erhielten sie von der Stadt die Bewilligung, ein Hochhaus zu bauen. Die SP/JUSO-Fraktion stellte sich aus Gründen des Landschaftsschutzes und aus prozeduralen Gründen gegen ein Hochhaus Seeburg.

Die CVP-Fraktion war gegen den SP/JUSO-Antrag. Man könne gut mit einem 40 Meter hohen Hochhaus in der Seeburg leben, meinte der Sprecher. Das geplante Projekt sei geglückt: Das Vorprojekt zeige auf, dass die Höhe von 40 Metern an diesem Standort verträglich sei.

Die SVP-Fraktion lobte die schöne und lange Tradition des Hotels Seeburg, die Besitzer hätten ihre Versprechen immer eingehalten. Der Bau eines Hochhauses bringe Rentabilität und Arbeitsplatzsicherheit. Das bestehende Ensemble werde von der Denkmalpflege als hervor-

ragend und schutzwürdig bezeichnet. Der Neubau würde nicht stören und er nähme auch niemandem die Sicht: Die Zustimmung des Quartiervereins Büttenen zum Projekt sei ein Zeichen dafür. Für die Seeburg sei die Hochhausfrage eine Frage von Sein oder Nichtsein. Die SVP stellte sich gegen den Antrag der SP und generell gegen separate Hochhausabstimmungen: Über die BZO solle als Ganzes abgestimmt werden.

Die GLP-Fraktion sprach sich gegen den Streichungsantrag der SP/JUSO-Fraktion aus. Man trete für den Hochhausstandort Seeburg ein. Es würden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Projekts gestellt. Gegen Quersubventionierungen sei nichts zu sagen. Das machten beispielsweise auch Baugenossenschaften; das werde vermutlich auch bei der Industriestrasse ins Auge gefasst werden: Teure Attikawohnungen subventionierten und vergünstigten andere Flächen. Aus touristischer, historischer, wirtschaftlicher Sicht mache das Seeburg-Projekt Sinn für Luzern. Durch das Hochhaus können öffentlicher Raum und traditionelle Säle erhalten werden.

Die G/JG-Fraktion war gespalten: Eine Minderheit sei kritisch gegenüber Hochhäusern eingestellt. Die Mehrheit der Fraktion lehnte aber den Antrag der SP/JUSO-Fraktion ab. Mit einem Hochhaus in der Seeburg könne ein Mehrwert für die Luzerner Bevölkerung geschaffen werden: Der historisch wertvolle Jesuitenhof werde renoviert, der Park Richtung See für die Öffentlichkeit erhalten, das Hochhaus gliedere sich zudem gut ins Landschaftsbild ein. Problematisch sei der Umstand, dass die Seeburg im regionalen Hochhauskonzept als Ausschlussgebiet vermerkt sei.

Die FDP-Fraktion betonte, dass bereits umfangreiche Analysen eines kompetenten Teams vorhanden seien: Betriebswirtschaftlich sei ein Hochhaus in dieser Situation die beste Lösung, um den Hotelbetrieb zu erhalten. Am Überleben des Hotels Seeburg habe die Öffentlichkeit ein erhebliches Interesse wegen der Gebäude, die schutzwürdig seien, und wegen der Gartenanlage. Denkmal- und Heimatschutzkommission hielten das Projekt zudem für vertretbar.

Der Antrag der SP/JUSO-Fraktion (siehe S. 17) wurde von der Mehrheit des Grossen Stadtrates abgewiesen.

■ Anträge

Eine Reihe von Anträgen der Baukommission zur Ergänzung des BZR und des Zonenplans wurden angenommen:

Art. 1: Der Qualitätsartikel wurde präzisiert, und es wurde ausgeführt, welche Verfahren in städtebaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten zu befolgen sind.

Art. 5 und Art. 7: Ergänzungen der beiden Artikel ermöglichen es, Gebiete zu bezeichnen, in denen gemeinnützige Wohnungen erstellt werden können. Der Zonenplan wurde für die Gebiete Bernstrasse, Urnerhof und Industriestrasse angepasst und mit der Zone für gemeinnützigen Wohnungsbau ergänzt.

Art. 15: Der Artikel wurde präzisiert: Der Stadtrat kann von den Schutzzonenvorschriften abweichen, wenn ein quali-

tätsvolles Bauprojekt vorliegt und die Abweichung dem Sinn und Zweck der Schutzanliegen nicht widerspricht.

Art. 24: Der gemeinnützige Wohnungsbau soll nicht nur durch speziell ausgeschiedene Gebiete (Art. 5 und 7), sondern auch durch einen Ausnützungsbonus für gemeinnützige Bauträger gefördert werden.

Art. 29 und Art. 30: Mit Sonderbestimmungen soll der Bau von Solaranlagen gefördert werden.

Mit einer Änderung des Zonenplans im Gebiet Rösslimatt wurde die Voraussetzung für eine noch zu definierende urbane Arbeitszone geschaffen.

Die meisten Anträge, die die Fraktionen in der Ratsdebatte stellten, wurden verworfen. Anträge in chronologischer Abfolge:

Die FDP-Fraktion stellte einen Streichungsantrag in Art. 1 Abs. 3: Der Weg, wie man zu qualitätvollen Projekten kommen solle, sei vom Bauherrn vorzuschlagen und nicht von der Stadt vorzuschreiben – Antrag abgelehnt.

Die SVP-Fraktion sprach sich für die Streichung oder allenfalls eine zeitliche Beschränkung von Zwischennutzungen (Art. 4 Abs. 5) aus – Anträge abgelehnt.

Die SVP-Fraktion sprach sich für die Streichung der Bestimmungen über Gebiete für den gemeinnützigen Wohnungsbau aus (Art. 5 Abs. 3 und 4) – Antrag abgelehnt.

Die G/JG-Fraktion sprach sich für die Ergänzung von Art. 9 aus: Ein Gebäudeabbruch solle nur erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorläge – Antrag abgelehnt.

Die BZO will die städtebaulich attraktiven Standorte und die grünen Kuppen für die Allgemeinheit erhalten.



Die SVP-Fraktion wollte die nicht touristische Nutzung in der Tourismuszone von 20 auf 75 Prozent erhöhen – Antrag abgelehnt (siehe «Tourismuszone» S. 16).

Die SP/JUSO-Fraktion beantragte, Art. 10 Abs. 4 so anzupassen, dass Wohn- und Arbeitsnutzung in der Tourismuszone zulässig sei, soweit sie den touristischen Zweck sichere, nicht aber diesen optimiere. Falls diesem Antrag nicht gefolgt würde, sollte der ganze Absatz 4 gestrichen werden – Anträge abgelehnt.

Die SP/JUSO-Fraktion wollte Art. 15 in dem Sinne ergänzen, dass ein Abbruch eines Gebäudes erst erfolgen kann, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorhanden und wenn Unternehmerverträge unterzeichnet sind – Antrag abgelehnt.

Die SVP-Fraktion beantragte, Art. 43 über eine mögliche Pflicht der Grundeigentümer, ihre Liegenschaften an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, ersatzlos zu streichen – Antrag abgelehnt.

Die SP/JUSO-Fraktion beantragte, Art. 43 um einen spezifisch definierten Gebäudestandard zu ergänzen – Antrag abgelehnt.

Die G/JG-Fraktion forderte den Verzicht auf die Einzonung des Gebiets im Salzfass – Antrag abgelehnt.

Die SP/JUSO-Fraktion beantragte, in den Zonen- und Dichtebestimmungen bei der Tourismuszone beim Hotel Seeburg die Höhenangabe von 40 Metern zu streichen und somit den Bau eines Hochhauses zu verhindern – Antrag abgelehnt (siehe «Hochhausstandorte» S. 17).

Die G/JG-Fraktion beantragte, neben der Trottlibucht und der Brutinsel Alpenquai auch die Tribschenhornbucht unter Naturschutz zu stellen – Antrag abgelehnt.

Alle hängigen Einsprachen, die bereits der Stadtrat und die Baukommission zur Ablehnung empfohlen hatten, wurden auch vom Grossen Stadtrat abgelehnt, auch diejenigen, die dem Rat nochmals zur Prüfung vorgelegt wurden: E 124, E 83 (Anträge SVP), E 54–62 (Antrag CVP), E 194, E 162, Z 5 (Anträge SVP).

Ein Antrag der G/JG-Fraktion forderte, dass einerseits über die BZO exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg abzustimmen sei, und andererseits sollten die beiden Standorte Steghof und Seeburg den Stimmberechtigten als separate Fragen vorgelegt werden. Der Antrag wurde von der Ratsmehrheit angenommen. Der Stadtrat wollte aufgrund der Forderungen einer Volksmotion neben der BZO nur separat über den Hochhausstandort Steghof, die Baukommission nur über den Hochhausstandort Seeburg abstimmen lassen.

Der Grosse Stadtrat stimmt der BZO, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg, mit 42 zu 2 Stimmen bei 0 Enthaltungen zu (Frage 1). Dem Hochhausstandort Steghof (Frage 2) wurde mit 38 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt, dem Hochhausstandort Seeburg (Frage 3) mit 31 zu 11 Stimmen bei 2 Enthaltungen.

Beschluss des Grossen Stadtrates

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 31 vom 22. August 2012 betreffend

■ Bau- und Zonenordnung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 63 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, § 86 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988, Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

I. 1. Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg

1.1 Die Einsprachen E/Z 1, 2, 4, 5, 6/17, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 37, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74/6, 75, 77, 78, 81, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 127, 128 (224), 157, 159, 161, 165, 166, 168, 169, 170, 172, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 204, 205, 208, 209, 212, 213, 217, 218, 220, 221 und –/3, –/18, –/23 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Die Einsprachen E/Z 3, 12, 28/15, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 39, 40, 47, 51, 52/13, 54/2, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/21, 64, 69, 70, 76, 79, 80/8, 82/41, 83, 85, 86, 93, 95/7, 96, 97, 100/19, 108, 113, 122, 124, 130, 134/4, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/10, 146/39, 147/36, 148, 149/31, 150, 151, 152, 153, 154/32, 155/33, 156, 158/38, 160, 162/20, 163/14, 164, 167 (211)/35, 171, 174, 175, 183, 194/9, 197/1, 198/34, 200/28, 201/26, 202/29, 203/24, 206, 207/27, 210/30, 214, 215/42, 216, 219, 222/45, 223, 225 und –/5, –/12, –/16, –/22, –/25, –/37, –/40, –/43, –/44 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht nachträglich teilweise gutgeheissen werden.

1.2 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan der Stadt Luzern gemäss Anhang (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau) werden erlassen, jedoch exklusive der Zonenbereiche für die Hochhausstandorte Steghof (Nr. 50) und Seeburg (Nr. 502). Für diese beiden Bereiche wird die alte Bau- und Zonenordnung mit den Bebauungsplanbestimmungen in Kraft belassen.

2. Bau- und Zonenordnung. Ergänzte Regelung Gebiet Steghof

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Vorlage «Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg»

- 2.1 wird im Zonenplan die Ordnungsnummer 50 (Steghof) in die Wohn- und Arbeitszone eingereiht. Darin gilt eine maximale Fassadenhöhe von 45 Metern. Für den Fall des Inkrafttretens dieser Vorlage werden die gemäss der Vorlage «Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg» für die Ordnungsnummer 50 massgeblichen Zonenbestimmungen und der Bebauungsplan B 131 vollständig aufgehoben;
- 2.2 werden die Einsprachen E/Z 39, 100, 150, 151, 152, 153, 164, 216, –/22 (Steghof) im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden.
- 2.3 Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

3. Bau- und Zonenordnung. Ergänzte Regelung Gebiet Seeburg

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Vorlage «Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg»

- 3.1 wird im Zonenplan die Ordnungsnummer 502 (Seeburg) in die Tourismuszone eingereiht. Darin gilt eine maximale Fassadenhöhe von 40 Metern. Für den Fall des Inkrafttretens dieser Vorlage werden die gemäss der Vorlage «Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg» für die Ordnungsnummer 502 massgeblichen Zonenbestimmungen und der Bebauungsplan B 136-2 vollständig aufgehoben;
- 3.2 werden die Einsprachen E/Z 3, 100, 149/31, 156, 158/38, 215/42, 216, 225, –/22 (Seeburg) im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden.
- 3.3 Der Beschluss gemäss Ziffer I.3 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Die in Ziffer I enthaltenen Beschlüsse 1–3 werden den Stimmberechtigten jeweils als Teilvorlage gesondert zur Abstimmung unterbreitet.

- II. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, alle drei Teilvorlagen anzunehmen. Das Abstimmungsergebnis des Grossen Stadtrates zu den Teilvorlagen lautet wie folgt:
- Ziffer I.1 wird mit 42 JA zu 2 NEIN angenommen.
 - Ziffer I.2 wird mit 38 JA zu 3 NEIN bei 3 Enthaltungen angenommen.
 - Ziffer I.3 wird mit 31 JA zu 11 NEIN bei 2 Enthaltungen angenommen.
- III. In eigener Kompetenz:
- Die als Postulat überwiesene Motion 27, Josef Wicki namens der FDP-Fraktion, vom 2. März 2010: «Revision der Bau- und Zonenordnung: Erneuerbare Energie als relevantes Kriterium für intensivere Bodennutzung», wird als erledigt abgeschrieben.
- IV. Folgende Postulate vom 19. Dezember 2011 werden entgegen dem Antrag des Stadtrates **nicht** als erledigt abgeschrieben:
- Dringliches Postulat 267, Edith Lanfranconi-Laube, Stefanie Wyss und Monika Senn Berger namens der G/JG-Fraktion sowie Dominik Durrer, Nico van der Heiden und Andreas Wüest namens der SP/JUSO-Fraktion: «ZHB: Sanierung statt Neubau»;
 - Dringliches Postulat 268, Martin Merki namens der FDP-Fraktion: «Kein Schnellschuss bei der ZHB. Architektonische, denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte sind bei der Zentral- und Hochschulbibliothek hoch zu gewichten».
- V. Der Beschluss gemäss Ziffer I wird dem obligatorischen Referendum unterstellt. Änderungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans unterliegen dem fakultativen Referendum.

Luzern, 17. Januar 2013

**Namens des Grossen Stadtrates
von Luzern**

Theres Vinatzer
Ratspräsidentin

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Stimmen Sie der Vorlage **Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg** gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 17. Januar 2013 zu?

Antwort

- Erledigterklärung der Einsprachen gemäss Beschluss Ziffer I.1.1 des Grossen Stadtrates vom 17. Januar 2013 (Den Beschluss im Wortlaut finden Sie im Kapitel «Beschluss des Grossen Stadtrates» in den Abstimmungserläuterungen.)
- Abweisung der Einsprachen gemäss Beschluss Ziffer I.1.1 des Grossen Stadtrates vom 17. Januar 2013 im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt und soweit sie nicht nachträglich teilweise gutgeheissen werden. (Den Beschluss im Wortlaut finden Sie im Kapitel «Beschluss des Grossen Stadtrates» in den Abstimmungserläuterungen.)
- Erlass des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans der Stadt Luzern (aufgeteilt in 14 Teilzonenpläne, exklusive Teilgebiet Littau), **exklusive der Zonenbereiche für die Hochhausstandorte Steghof (Nr. 50) und Seeburg (Nr. 502)**. Für diese beiden Bereiche wird die alte Bau- und Zonenordnung mit den Bebauungsplanbestimmungen in Kraft belassen.

Stimmen Sie – unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Frage 1 – dem **Hochhausstandort Steghof** (Vorlage Bau- und Zonenordnung. Ergänzte Regelung Gebiet Steghof) gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 17. Januar 2013 zu?

Antwort

- Abweisung der Einsprachen E/Z 39, 100, 150, 151, 152, 153, 164, 216, –/22 (Steghof) im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden.
- **Einreihung der Ordnungsnummer 50 (Steghof) im Zonenplan in die Wohn- und Arbeitszone. Darin gilt eine maximale Fassadenhöhe von 45 Metern.** Für den Fall des Inkrafttretens dieser Vorlage werden die gemäss der Vorlage «Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg» für die Ordnungsnummer 50 massgeblichen Zonenbestimmungen und der Bebauungsplan B 131 vollständig aufgehoben.



Stimmen Sie – unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Frage 1 – dem Hochhausstandort Seeburg (Vorlage Bau- und Zonenordnung. Ergänzte Regelung Gebiet Seeburg) gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 17. Januar 2013 zu?	Antwort
■ Abweisung der Einsprachen E/Z 3, 100, 149/31, 156, 158/38, 215/42, 216, 225, –/22 (Seeburg) im Sinne der Erwägungen, soweit darauf eingetreten wird, soweit sie nicht als erledigt erklärt oder soweit sie nicht teilweise gutgeheissen werden. ■ Einreihung der Ordnungsnummer 502 (Seeburg) im Zonenplan in die Tourismuszone. Darin gilt eine maximale Fassadenhöhe von 40 Metern. Für den Fall des Inkrafttretens dieser Vorlage werden die gemäss der Vorlage «Bau- und Zonenordnung, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg» für die Ordnungsnummer 502 massgeblichen Zonenbestimmungen und der Bebauungsplan B 136-2 vollständig aufgehoben.	

Erläuterungen zu den Abstimmungsfragen

Mit der Beantwortung von 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 der Stimmberechtigten die Frage 1, wird die BZO exklusive der bezeichneten Gebiete Steghof und Seeburg angenommen. Über die beiden Hochhausstandorte Steghof und Seeburg entscheiden die Stimmberechtigten separat in den Abstimmungsfragen 2 und 3.

Bei einem Ja 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 (exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg gemäss Abstimmungsfrage 1), bleibt die alte BZO in Kraft – auch für die Gebiete Steghof und Seeburg.

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Grosser Stadtrat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, der BZO, exklusive Hochhausstandorte Steghof und Seeburg (Frage 1), dem Hochhausstandort Steghof (Frage 2) sowie dem Hochhausstandort Seeburg (Frage 3) zuzustimmen.

Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

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

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Qualität*

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.
- ² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Dichtebestimmungen 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,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
 - Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.
- ³ Der Stadtrat kann für städtebaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
- ⁴ Mit einer frühzeitigen Vorbesprechung der Bauvorhaben kann das Vorgehen projektbezogen festgelegt und eine hohe Qualität sichergestellt werden.

Art. 2 *Stadtbaukommission*

- ¹ Zur Begutachtung von städtebaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität ist die vom Stadtrat eingesetzte Stadtbaukommission zuständig.
- ² Für deren Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder ist die Verordnung über die Stadtbaukommission massgebend.

II. Planungsvorschriften

1. Richtplanung

Art. 3 *Städtische Richtpläne*

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

2. Nutzungsplanung

Art. 4 *Zonenplan*

- ¹ Der Zonenplan besteht aus Teilzonenplänen.
- ² Für den Teilzonenplan Littau gilt das Bau- und Zonenreglement Littau.

³ Die übrigen Teilzonenpläne enthalten die folgenden Zonen:

- 1 Wohnzone (WO)
- 2 Arbeitszone (AR)
- 3 Wohn- und Arbeitszone (WA)
- 4 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)
- 5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- 6 Grünzone (GR)
- 7 Tourismuszone (TO)
- 8 Allmendzone (AL)
- 9 Tribschenstadtzone (TR)
- 10 Wettsteinparkzone (WE)
- 11 Landwirtschaftszone (LA)
- 12 Übriges Gebiet (ÜG: ÜG-A und ÜG-C)
- 13 Verbotzone Rutsch und Sturz
- 14 Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz
- 15 Gebotszone Wasser
- 16 Hinweiszone Wasser
- 17 Schutzzonen:
 - Ortsbildschutzzone A
 - Ortsbildschutzzone B
 - Friedhofschutzzone
 - Naturschutzzone

⁴ Im Anhang sind die einzelnen Zonen- und Dichtebestimmungen sowie die Zweckbestimmung für die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Grünzone verbindlich festgelegt.

⁵ Befristete Zwischennutzungen sind in allen Zonen zulässig.

⁶ Die Legende zu den Teilzonenplänen legt die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 fest.

Art. 5 Wohnzone (WO)

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

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

³ In den Bestimmungen im Anhang sind Gebiete bezeichnet, in denen gemeinnützige Wohnungen zu erstellen sind.

⁴ Der Stadtrat legt Details zum gemeinnützigen Wohnungsbau wie Anforderungen und Anteile pro Gebiet in einer Verordnung fest.

Art. 6 Arbeitszone (AR)

¹ Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

² In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 310, 315 bis 317 und 320 sind Dienstleistungsunternehmen, Schulen und Verkaufsflächen, die nicht als publikumsintensive Anlagen gelten, zulässig.

³ In den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 301, 311 bis 314, 318 und 319 sind Freizeiteinrichtungen mit überkommunalem Einzugsgebiet und Verkaufsflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind:

- bestehende Verkaufsbetriebe sowie die angemessene Erweiterung und der Ersatz dieser Betriebe;
- der Verkauf von am Ort produzierten Waren, wenn die Verkaufsflächen zu den Produktionsflächen von untergeordneter Bedeutung sind.

- ⁴ Die Erweiterung oder der Ersatz bestehender Verkaufsnutzungen ist dann zulässig, wenn gegenüber den bisherigen Nutzungen kein wesentlicher Mehrverkehr resultiert.

Art. 7 *Wohn- und Arbeitszone (WA)*

- ¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungsbetriebe und mässig störende gewerbliche Betriebe zulässig.
² Autoabstellplätze sind in Erdgeschossen der Wohn- und Arbeitszone nicht zulässig.
³ In den Bestimmungen im Anhang sind Gebiete bezeichnet, in denen gemeinnützige Wohnungen zu erstellen sind.
⁴ Der Stadtrat legt Details zum gemeinnützigen Wohnungsbau wie Anforderungen und Anteile pro Gebiet in einer Verordnung fest.

Art. 8 *Dichte in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) und Grünzone (GR)*

Für die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Grünzone legt der Stadtrat das zulässige Dichtemass unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der öffentlichen Interessen fest.

Art. 9 *Bestehende Bauten*

Bestehende Bauten, die das zonengemässe Dichtemass (Überbauungsziffer und Höhenmass) überschreiten, können mit dem gleichen Volumen ersetzt werden, sofern der Ersatzbau die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Baulinien einhält. Der Ersatzbau hat eine zonenkonforme Nutzung aufzuweisen. Die Geschosszahl darf maximal um ein Geschoss von der massgebenden Geschosszahl der betreffenden Zone abweichen. Vorbehalten bleibt die maximale Geschosszahl gemäss Art. 26 Abs. 2.

Art. 10 *Tourismuszone (TO)*

- ¹ Die Tourismuszone dient dem Tourismus.
² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere
a. für Hotels und Restaurants,
b. für Casinos.
³ Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung 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.
⁴ Darüber hinaus sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und vom Stadtrat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.
⁵ In jedem Fall ist das Erdgeschoss oder das vom Stadtrat bezeichnete Geschoss publikumsorientiert zu nutzen.

Art. 11 *Allmendzone (AL) (Ordnungsnummern 521 und 522)*

- ¹ 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.
² 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. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

- ³ Der Stadtrat bestimmt den Fahrtrenschlüssel für die einzelnen Nutzungen.
- ⁴ Neubauten dürfen in der Zone mit der Ordnungsnummer 521 nur gestützt auf einen Gestaltungsplan, der auf Basis eines Wettbewerbsergebnisses erstellt wird, bewilligt werden. In der Zone mit der Ordnungsnummer 522 ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. In den Gestaltungsplänen wird das bauliche Mass der Nutzung weiter definiert. Untergeordnete Um- und Anbauten sind von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
- ⁵ Überschreitungen der gemäss Art. 26 maximalen Fassaden- und Firsthöhe sind zulässig. In der Zone mit der Ordnungsnummer 521 gilt für die neue Sportarena eine Fassadenhöhe von max. 21 m (exklusive technischer Aufbauten und Spielfeldbeleuchtung), für das neue Breitensportgebäude eine Fassadenhöhe von max. 24 m (exklusive technischer Aufbauten) und für die Hochhäuser eine Fassadenhöhe von max. 88 m (exklusive technischer Aufbauten). Die detaillierten Höhen werden im Gestaltungsplan festgelegt.

Art. 12 Tribschenstadtzone (TR) (Ordnungsnummern 55 und 183)

- ¹ In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 ist die Geschosszahl gemäss Zonenplan zulässig.
- ² In der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind die Geschosszahl oder die Dachrandkote in m ü. M. gemäss Zonenplan zulässig. Weder Geschosszahl noch Dachrandkote dürfen in einem Gestaltungsplanverfahren erhöht werden.
- ³ In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 sind Attikageschosse und Aufbauten bei fünf- und sechsgeschossigen Bauten beschränkt auf $\frac{1}{2}$ und bei den übrigen Bauten auf $\frac{1}{5}$ des darunterliegenden Vollgeschosses. Sie sind samt allfälligen Dachvorsprüngen von allen Baulinien mindestens 2 m zurückzusetzen und haben Flachdächer aufzuweisen.
- ⁴ In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 und der Wohn- und Arbeitszone mit der Ordnungsnummer 55 dürfen in den Erdgeschossen keine Autoabstellplätze erstellt werden.
- ⁵ In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 183 sind die Höfe zu begrünen und so anzuordnen, dass sie das Strassenterrain um ein halbes Geschoss überragen. Die angrenzenden privaten Plätze mit öffentlichem Fusswegrecht sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Sie dürfen auch unter Niveau nicht bebaut werden.

Art. 13 Wettsteinparkzone (WE) (Ordnungsnummer 184)

- ¹ In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 184 sind in den Flächen A (Gebäudegrundfläche max. 433 m²) und B (Gebäudegrundfläche max. 284 m²) nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.
- ² Die zulässige Dachrandkote wird wie folgt festgelegt:
 - Punkt 1: 497,80 m ü. M.
 - Punkt 2: 498,10 m ü. M.
 - Punkt 3: 499,20 m ü. M.
 - Punkt 4: 499,05 m ü. M.
 - Punkt 5: 494,50 m ü. M.
 - Punkt 6: 494,60 m ü. M.
 - Punkt 7: 495,70 m ü. M.
 - Punkt 8: 495,05 m ü. M.
- ³ Es sind keine Kleinbauten, Einfriedungen und Zäune zulässig.
- ⁴ Die Villa Friedheim (Fläche C) ist zu erhalten.

Art. 14 Wohn- und Arbeitsanteil

- ¹ Die Vorschriften über den Wohn- und Arbeitsanteil finden Anwendung auf Neubauten, neubauähnliche Umbauten und Nutzungsänderungen.
- ² In Wohnzonen ist im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Vollgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum zu nutzen.
- ³ In den Teilzonenplänen sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen Erdgeschosse für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen baulich vorzusehen sind. Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

- ⁴ In der Ortsbildschutzzzone A ist die bestehende Wohnfläche zu erhalten. Vorbehalten bleibt ein höherer Wohnanteil gemäss Abs. 5.
- ⁵ In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit vier oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sechs Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.
- ⁶ Hotelräume, Räume für Kinder- und Altersbetreuung, Räume der Spitex und dergleichen können ganz oder teilweise dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet werden.
- ⁷ Mindestanteilflächen können unter grundbuchlicher Sicherstellung auf Grundstücke in der direkten Umgebung verlegt werden.
- ⁸ Der Stadtrat kann von den Mindestanteilflächen Ausnahmen bewilligen:
 - a. wenn die Weiterführung eines bestehenden Betriebs zusätzliche Flächen benötigt;
 - b. wenn die Wohnnutzung gesundheitsschädigend ist;
 - c. wenn kein Bedarf an Wohn- oder Arbeitsflächen vorhanden ist;
 - d. wenn an der Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.

Art. 15 *Ortsbildschutzzonen, allgemeine Bestimmungen*

- ¹ Die Schutzzonen A und B bezwecken den Schutz erhaltenswerter Stadtelemente und städtischer Ensembles.
- ² Bei wichtigen Bauvorhaben kann eine architektonisch-städtebauliche Analyse des Bauortes verlangt werden. Diese soll Aufschluss geben über das Verhältnis des Bauvorhabens zu seiner Umgebung.
- ³ Für Objekte, die nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen sind, können die Kosten für die Bauuntersuchung zwischen Stadt und Bauherrschaft hälftig geteilt werden.
- ⁴ Im Zusammenhang mit eingreifenden Umbauten oder Restaurierungen kann der Stadtrat die Entfernung störender Bauteile verlangen, sofern diese Teile von den Umbauten oder Restaurierungen betroffen werden.
- ⁵ Von den Schutzzonenvorschriften kann der Stadtrat explizit abweichen, sofern ein qualitätsvolles Bauprojekt vorliegt und die Abweichung dem Sinn und Zweck der Schutzzonenvorschriften nicht widerspricht.
- ⁶ Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.

Art. 16 *Ortsbildschutzzone A*

- ¹ Die Schutzzone A bezweckt die Erhaltung historischer Stadtteile in ihrer Bausubstanz und ihren Strukturen.
- ² Für bauliche Veränderungen ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie über die Notwendigkeit, das Ausmass und den Zeitpunkt von Untersuchungen einzuholen.
- ³ Die bestehenden Fluchten dürfen auf der Strassenseite, aber auch bei rückseitigen Fassaden und bei Hofräumen nicht überschritten werden.
- ⁴ Die bestehenden Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden.
- ⁵ Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig:
 - wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unausweichlich ist;
 - wenn es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die für die historische Struktur des Quartiers oder des Gebäudes nicht von Bedeutung sind.
- ⁶ Die Dächer sind bezüglich Neigung, Firsthöhe, Aufbauten, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen. Art. 29 findet keine Anwendung.
- ⁷ Dachaufbauten müssen hinsichtlich Grösse und Gestaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen. Sie sind in der Regel hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen und dürfen den First nicht überragen.
- ⁸ In der Dachfläche liegende Fenster können nur vereinzelt gestattet werden. Sie sind auf kleine Formate zu beschränken.
- ⁹ Die Dächer haben auf der Traufseite Dachgesimse aufzuweisen.

- ¹⁰Bei der Fassadengestaltung ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für folgende Elemente:
- Ausdruck der statischen Struktur in der Fassade;
 - Architektonische Übereinstimmung von Erdgeschoss- und Obergeschossfassaden;
 - Anordnung, Form und Gestaltung der Fenster.
- ¹¹Die Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Im Erdgeschoss sind ortsübliche Sand- und Kalksteine und bearbeiteter Sichtbeton zulässig. Sockel können auch in Granit erstellt werden. Für Anstriche auf Putz- und Steinflächen sind in der Regel Kalk-, Mineralfarben oder Silikatprodukte zu verwenden. Fenster sind in Holz auszuführen.
- ¹²Die einzelnen Gebäude haben sich farblich zu unterscheiden. Intensive Farbtöne sind zu vermeiden.
- ¹³Figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von erheblichem künstlerischem Wert sind zu erhalten.

Art. 17 Ortsbildschutzzone B

- ¹ Die Schutzzone B bezweckt die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten.
- ² Der Stadtrat kann Abbrüche ausnahmsweise bewilligen, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre.
- ³ Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien sowie Materialwahl und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen. Es sind Fenster aus Holz, aus Holz und Metall oder aus Kunststoff innen und Metall aussen zu verwenden.

Art. 18 Archäologische Fundstellen

- ¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- ² Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 19 Friedhofschutzzone

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

Art. 20 Naturschutzzone

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt die umfassende Erhaltung, die Wiederherstellung und die Vernetzung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.
- ² In den Naturschutzzonen sind alle Einrichtungen und Tätigkeiten, welche die Schutzziele gefährden, verboten.
- ³ Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

Art. 21 Naturschutzobjekte

- ¹ Die im Plan eingetragenen besonderen Schutzobjekte (Geotope, besondere Tier- und Pflanzenvorkommen) dürfen nicht zerstört oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.
- ² Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.

Art. 22 *Uferschutzzone*

- ¹ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und der Förderung naturnaher, ökologisch und landschaftlich wertvoller Uferbereiche.
- ² Uferbereiche sind unter Berücksichtigung der landseitigen Nutzungen ökologisch und landschaftlich aufzuwerten. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie den Zielsetzungen der Uferschutzzone nicht widersprechen.
- ³ Die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Verfügungen oder Verordnungen festgelegt.
- ⁴ Ab Uferlinie gemessen hat die Uferschutzzone see- und uferseitig eine Breite von je 10 m.

Art. 23 *Landschaftsschutzzone*

- ¹ 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.
- ² In der Landschaftsschutzzone sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- ³ Die extensive Nutzung sowie die Ergänzung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen kann durch Beiträge und mit Pflegevereinbarungen gefördert werden.

Art. 24 *Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht*

- ¹ Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt in der Wohn- und Arbeitszone 2'000 m² und in den übrigen Zonen 4'000 m².
- ² Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist auf der gesamten Fläche, die auch kleiner sein kann als in Abs. 1 vorgeschrieben, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind zeitlich befristete Bauten und geringfügige bauliche Veränderungen.
- ³ Es kann ein Bonus von 10 Prozent auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Der zusätzliche Bonus für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5 Prozent und insgesamt 15 Prozent.
- ⁴ Gestaltungspläne sind bei der Stadt Luzern zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 25 *Baulinien*

- ¹ In den Teilzonenplänen sind Baulinien, Erdgeschossbaulinien und Sonderbaulinien festgelegt.
- ² Die Erdgeschossbaulinie legt die Lage des ersten Vollgeschosses und allfälliger über das Terrain ragender Untergeschosse fest.
- ³ In Gebieten, die im Anhang 1 (weitere Bestimmungen) bezeichnet sind, dürfen oberirdische Bauten im ganzen Bereich zwischen den im Zonenplan eingezeichneten Baulinien erstellt werden.
- ⁴ Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker und Treppen dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen. Bei bestehenden Gebäuden können weitergehende Überschreitungen für Liftanbauten bewilligt werden.
- ⁵ Die Fläche der vorspringenden Gebäudeteile darf maximal einen Drittel der Fassadenfläche betragen.
- ⁶ Wenn die Baulinie und die Strassengrenze zusammenfallen, hat der vorspringende Gebäudeteil im tiefsten Punkt mindestens 3,0 m bei Trottoirs und 4,5 m bei Strassen/Plätzen über dem angrenzenden Terrain zu liegen.
- ⁷ In der geschlossenen Bauweise hat der Abstand von Balkonen und Erkern von der Grenze mindestens den Vorsprung vor der Hausflucht zu betragen. Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn möglich.
- ⁸ Ist weder das Ortsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt, sind vor den Baulinien ausnahmsweise folgende Bauten und Anlagen zulässig:
 - a. Unterniveaubauten, die vollständig unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen;
 - b. Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Garagen;
 - c. Kleinbauten wie insbesondere gedeckte Gartensitzplätze, Gartenhäuschen, gedeckte Velo- und Containerunterstände;

- d. Bauliche Anlagen wie insbesondere Wege, Mauern, Treppen, Zufahrten und offene Parkplätze;
 - e. Lärmschutzmassnahmen;
 - f. Wärmedämmung für bestehende Bauten;
 - g. Öffentliche Einrichtungen.
- Die Fläche dieser Bauten und Anlagen darf insgesamt die Hälfte der Fläche zwischen der Baulinie und der Strassengrenze nicht überschreiten.
- ⁹ Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.

III. Bauvorschriften

Art. 26 *Maximale Fassaden- und Firsthöhe*

- ¹ Die maximale Fassadenhöhe beträgt 21 m und die maximale Firsthöhe 27 m gemessen an jedem Punkt der Fassade.
- ² Es dürfen maximal sechs Vollgeschosse gebaut werden.
- ³ Der Stadtrat kann in städtebaulich begründeten Fällen Ausnahmen für geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe gestatten.
- ⁴ In der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 105 beträgt die Fassadenhöhe max. 24 m. Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, wenn dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erzielt wird. Über dem siebten Vollgeschoss ist kein Attikageschoss zulässig. Die Geschossflächen der Attikageschosse und der zusätzlichen Vollgeschosse im Gebiet der Ordnungsnummer 105 dürfen insgesamt $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Vollgeschosse nicht überschreiten.

Art. 27 *Hochhäuser*

- ¹ Hochhausstandorte sind in den Teilzonenplänen und die maximalen Fassadenhöhen in den Zonen- und Dichtebestimmungen im Anhang 1 festgelegt.
- ² Für Hochhausstandorte besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplanverfahren ist die genaue Lage, die Höhe und die Dimensionierung zu bestimmen.
- ³ In Ergänzung zum Planungs- und Baugesetz gelten erhöhte Anforderungen betreffend Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr, 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.
- ⁴ Für Hochhäuser ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art. 28 *Sichtbarkeit zweites Untergeschoss*

Das zweite Untergeschoss darf mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen das gewachsene oder tiefergelegte Terrain nicht überragen.

Art. 29 *Dachgeschosse (Schrägdachbauten)*

- ¹ Bei Schrägdachbauten haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen.
- ² Das Dachgeschoss darf nicht über eine Linie hinausragen, die 1,2 m über oberkant Dachgeschossboden von der Fassade unter 45 Grad bis zur zulässigen Firsthöhe ansteigt.
- ³ Die zulässige Höhe des Dachfirsts beträgt im Gebiet der geschlossenen Bauweise 7,5 m und im Gebiet der offenen Bauweise 5,0 m gemessen ab oberkant Dachgeschossboden.
- ⁴ Bauliche Eingriffe in die Dachfläche wie insbesondere Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind qualitativ in die Dachfläche zu integrieren.
- ⁵ Aufbauten dürfen eine parallel zum Dach verlaufende Linie von 1,2 m nicht überschreiten.
- ⁶ Die Länge aller baulichen Eingriffe in die Dachfläche darf im ersten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als $\frac{2}{5}$ und im zweiten Dachgeschoss insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{5}$ der Dachlänge auf Bodenhöhe des betreffenden Dachgeschosses betragen. Ausgenommen sind Solaranlagen auf Dachflächen.

⁷ Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten:

- a. wenn bei bestehenden Bauten das Dachgeschoss ausgebaut wird;
- b. wenn Aufbauten aus technischen Gründen nicht im Dach untergebracht werden können;
- c. wenn eine verbesserte architektonische Gestaltung erreicht werden kann;
- d. für Solaranlagen.

Art. 30 *Dachbegrünung*

- ¹ Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind extensiv zu begrünen.
- ² Bei Solaranlagen auf Flachdächern legt der Stadtrat die Flächenanteile für Solaranlagen und Begrünung projektbezogen fest.

Art. 31 *Mehrlängenzuschlag bei geschlossener Bauweise*

In Gebieten der geschlossenen Bauweise entfällt der Mehrlängenzuschlag gemäss Planungs- und Baugesetz.

Art. 32 *Grösse der Vorbauten*

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen, die in den gesetzlichen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, dürfen einen Drittel der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- ² Dienen Vorbauten dem Lärmschutz, kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

Art. 33 *Umgebungsgestaltung*

- ¹ Im Gebiet der offenen Bauweise dürfen 40 Prozent der nicht zur überbaubaren Grundfläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Die Fläche ist als Garten zu gestalten. Es sollen ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume (gross und mittelgross wachsende Bäume) vorgesehen werden. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.
- ² Im Gebiet der geschlossenen Bauweise sind die nicht bebaubaren Flächen so weit wie möglich zu begrünen. Parkplätze dürfen nur unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain erstellt werden. Ausnahmsweise sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die Gestaltung der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.
- ³ In allen Zonen sind Gärten gegen die Strasse quartierüblich abzugrenzen.

Art. 34 *Ersatzabgabe für Spielplätze*

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft pro m² fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.– zu leisten.

Art. 35 *Hofzufahrten*

Hofzufahrten müssen mindestens eine lichte Breite von 4 m und eine lichte Höhe von 3,5 m haben.

Art. 36 *Reklamen*

- ¹ Reklamen sind ab 0,25 m² bewilligungspflichtig.
- ² In den Ortsbildschutzzonen sind parallel zur Fassade angebrachte Reklamen nur in Einzelbuchstaben zulässig.
- ³ Leuchtkörper dürfen maximal 1,5 m über die Dachtraufe ragen.
- ⁴ In Ortsbildschutzzonen sind nur weisse Dachreklamen zulässig.
- ⁵ Beleuchtungsstärken und Leuchtdichten richten sich nach dem Kunstlichtreglement und den Richtlinien zum Plan Lumière.

Art. 37 *Reklameanschlagstellen*

- ¹ Reklameanschlagstellen sind grundsätzlich frei stehend anzubringen.
- ² Für das Format F4 sind am gleichen Standort maximal vier Reklameanschlagstellen und für die Formate F200 und F12 maximal drei Reklameanschlagstellen zulässig. Für grössere Formate ist am gleichen Standort nur eine Reklameanschlagstelle erlaubt.

- ³ In der Ortsbildschutzzone A sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Ausnahmen sind Reklameanschlagstellen an öffentlichen Einrichtungen (insbesondere Bushaltestellen, Cityplan-Ständer, Telecab, WC-Anlagen) und F4-Kulturplakate, sofern der Schutzcharakter der Zone nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ In der Ortsbildschutzzone B sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4 und F200 zulässig, sofern sie den Schutzcharakter der Zonen nicht beeinträchtigen.
- ⁵ In Innenhöfen, Höfen, Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.
- ⁶ In der Wohnzone sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Entlang von übergeordneten Verkehrsachsen, auf Quartierplätzen mit zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion und Bushaltestellen können Reklameanschlagstellen im Format F4 bewilligt werden, ausnahmsweise Reklameanschlagstellen im Format F200, soweit dies mit dem Ortsbildcharakter vereinbar ist. Nicht zulässig sind insbesondere Megaposter und Prismenwender.
- ⁷ In der Wohn- und Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig. Bei guter Eingliederung können Reklameanschlagstellen im Format F24 bewilligt werden.
- ⁸ In der Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in allen Formaten zulässig.
- ⁹ In der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig.
- ¹⁰ In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.
- ¹¹ Neue Plakatformate werden für die Beurteilung dem in der Fläche am nächsten kommenden Format zugeordnet.
- ¹² Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Art. 38 *Naturgefahren und Gefahrenzonen*

- ¹ Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren und Sturzprozesse zu berücksichtigen. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- ² Im Siedlungsgebiet ist der generalisierte Bereich der Gefahrenzonen im Zonenplan als orientierender Inhalt dargestellt. Die genauere Abgrenzung, Angaben zu einzelnen Gefahrenarten und Gefahrenintensitäten sind in einem separaten Gefahrenplan dargestellt. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen werden für die Beurteilung der Baugesuche berücksichtigt.

Art. 39 *Verbotszone Rutsch und Sturz*

- ¹ Neubauten sind nicht zulässig.
- ² Ausnahmsweise sind Neubauten zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass durch geeignete Massnahmen eine Reduktion der Gefahrenstufe gemäss geltenden Richtlinien erfolgen kann, die Neubauten die Gefahrenquellen beseitigen und die Massnahmen umgesetzt werden.
- ³ Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.
- ⁴ Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig. Bei Änderungen an Bauten sind Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
- ⁵ Bei Bauvorhaben sind der Gefahrenplan und die Gefahrenkarten Rutschungen und Hangmuren und Sturzprozesse zu berücksichtigen.

Art. 40 *Gebots- und Hinweiszone Rutsch und Sturz*

- ¹ Terrainveränderungen in den Gefahrengebieten gemäss Gefahrenkarte sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.

- ² Im Bauprojekt ist zu belegen, dass der Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten vor den jeweiligen Gefährdungen durch gravitative Naturgefahren gewährleistet ist und diese Massnahmen umgesetzt werden.
- ³ Bei Änderungen an bestehenden Bauten können Verbesserungen zum Schutz vor gravitativen Naturgefahren verlangt werden.
- ⁴ In den Gefahrengebieten gemäss Gefahrenplan sowie in deren Zuströmbereichen von Oberflächenwasser und von unterirdischem Wasser dürfen gegenüber dem natürlichen Zustand keine zusätzlichen sowie keine gesammelten Wassermengen eingeleitet werden. Falls im Ist-Zustand bereits negative Einflüsse vorliegen, sind Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
- ⁵ Vorbehalten bleiben weitergehende Massnahmen, falls sich die Gefahrenzonen aufgrund neuer Erkenntnisse als ungenügend erweisen.

Art. 41 Gebotszone Wasser

- ¹ Neubauten, bauliche Veränderungen und Terrainveränderungen sind mit Auflagen zulässig.
- ² Lichtschächte, Einfahrten, Eingänge und andere Gebäudeöffnungen sind gegen einströmendes Wasser zu sichern.
- ³ In Hanglagen (Geländeneigung grösser als 2 Prozent) dürfen bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,25 m Freibord an den strömungsseitigen Fassaden und bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,15 m Freibord an den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- ⁴ In ebenem Gelände (Geländeneigung kleiner als 2 Prozent) dürfen bis zur massgebenden Überflutungshöhe + 0,05 m Freibord keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- ⁵ Beim Vierwaldstättersee gilt eine Schutzkote von 435,20 m ü. M. Bis zu einer Kote von 434,70 m ü. M. müssen fixe Einrichtungen vorhanden sein, die dauerhaft ein Eindringen des Wassers in Gebäudeöffnungen verhindern. Über dieser Kote bis zur Kote 435,20 m ü. M. sind mobile Schutzvorrichtungen zulässig (z. B. Dammbalkensystem).
- ⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- ⁷ Mit einem Fachgutachten kann nachgewiesen werden, dass die massgebende Überflutungshöhe kleiner ist als im Gefahrenplan dargestellt.

Art. 42 Hinweiszone Wasser

Das Bauen ist ohne Auflagen zulässig. Es wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen umzusetzen.

Art. 43 Energie

- ¹ Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen wirtschaftlich vertretbar sind.
- ² Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen oder die einen erhöhten Gebäudestandard erfüllen.
- ³ In den Bestimmungen im Anhang sind Gebiete bezeichnet, in denen ein erhöhter Gebäudestandard gilt.
- ⁴ Der Stadtrat legt den erhöhten Gebäudestandard in einer Verordnung fest.

Art. 44 Publikumsintensive Einrichtungen

- ¹ Publikumsintensive Einrichtungen müssen sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Langsamverkehr erschlossen sein.
- ² Die Parkierungen für Motorfahrzeuge sind ab der ersten Minute kostenpflichtig zu bewirtschaften.

- ³ Für die Finanzierung des durch die publikumsintensive Einrichtung zusätzlich notwendigen öffentlichen Verkehrs können die Betreiber zu Beitragszahlungen verpflichtet werden.

Art. 45 *Kulturobjekte und Beiträge*

- ¹ Der Kanton erfasst, gestützt auf die städtische Vorarbeit, die Kulturobjekte und beschliesst das kantonale Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjekts im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ² Der Stadtrat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und Beiträge für Mehrleistungen zur Erhaltung und Gestaltung eines Kulturobjekts sprechen.

IV. Baumschutz

Art. 46 *Erhaltung des Baumbestands*

- ¹ Die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich sind ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Boden bewilligungspflichtig. Nicht bewilligungspflichtig sind Pflegemassnahmen am Baum- und Gehölzbestand sowie die Waldbewirtschaftung.
- ² Die Bewilligung kann erteilt werden:
- a. wenn der in Frage stehende Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort überschritten hat oder sich in einem Zustand befindet, der seinen Weiterbestand als nicht gesichert und daher die Entfernung als geboten erscheinen lässt;
 - b. wenn der betreffende Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss;
 - c. wenn der betreffende Baum durch seinen Wuchs oder seinen Zustand den Bestand von baulichen Anlagen, fremdes Eigentum oder die körperliche Sicherheit von Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
 - d. wenn der betreffende Baum die ordentliche Grundstücksnutzung des Grundeigentümers oder des kappberechtigten Nachbarn übermässig erschwert, insbesondere wenn er bestehende Bauten oder deren Nutzungen übermässig beeinträchtigt oder einen Neubau oder bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten übermässig erschwert;
 - e. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.
- ³ Die Bewilligung kann verweigert werden, wenn es sich um einen quartierbildprägenden Baum handelt, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse steht.
- ⁴ Werden bewilligungspflichtige Bäume beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Ersatzpflanzung untersteht, unabhängig vom Stammumfang, der Bewilligungspflicht.
- ⁵ Besteht Gefahr, dass als Folge von baulichen Massnahmen ein erhaltenswerter Baumbestand Schaden nimmt, sind Schutzvorkehrungen zu verfügen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 47 *Strafbestimmungen*

- ¹ Es gelten die Strafbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und des kantonalen Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz.
- ² Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Art. 46 Abs. 1 werden mit Busse bestraft.

Art. 48 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1994 sowie folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:

- B 126 Altstadt/Hochwacht vom 10. März 1988
- B 127 Bramberg/St. Karli vom 19. Januar 1989
- B 128 Bruch/Obergütsch vom 15. Juni 1989
- B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990
- B 130 Obergrund vom 17. November 1994
- B 131 Sternmatt vom 14. Dezember 1995
- B 132 Tribschen/Bahnhof vom 23. März 2000
- B 133 Halde/Bellerive/Lützel matt vom 27. November 1997
- B 134 Langensand vom 20. März 1997
- B 135 Baselstrasse/Bernstrasse vom 14. Mai 1998
- B 136 Würzenbach vom 17. Dezember 1998
- B 137 Maihof/Ibach vom 1. Juli 1999
- B 138 Wesemlin/Dreilinden vom 3. Juni 2004

Art. 49 *Inkrafttreten*

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

² Das Reglement wird dem obligatorischen Referendum unterstellt, künftige Änderungen unterliegen dem fakultativen Referendum. Das Reglement ist zu veröffentlichen.

Anhang 1

Zonen- und Dichtebestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4

Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich	Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gebäudelänge m	Vollgeschosse	Fassadenhöhe m	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen	
Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
Wohn- und Arbeitszone (WA)								
1	WA	A					geschlossen	
2	WA	B					offen	
3	WA	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
4	WA	B					geschlossen	
5	WA	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
6	WA	B				35 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
7	WA	B					geschlossen	publikumsorientierte Nutzung gemäss Art. 10 Abs. 5
10	WA		0.15			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
11	WA		0.2		3		offen	
12	WA		0.2		4		offen	
13	WA		0.25		3		offen	
14	WA		0.25		3		geschlossen	
15	WA		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
16	WA		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 7 Abs. 3, Art. 43 Abs. 3
17	WA		0.25	25	3		offen	
18	WA		0.25		4		offen	
19	WA		0.25	25	4		offen	
20	WA		0.25		5		offen	
21	WA		0.3		2		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
22	WA		0.3	25	3		offen	
23	WA		0.3		4		offen	
24	WA		0.3		4		geschlossen	
25	WA		0.3		5		offen	
26	WA		0.3		5		geschlossen	
27	WA		0.3			21	geschlossen	
28	WA		0.35		4		offen	
29	WA		0.4		3		offen	
30	WA		0.4		5		offen	

Nr.	Zonen- art	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
31	WA		0.4		5		geschlossen	
32	WA		0.4			21	geschlossen	
33	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
34	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
35	WA		0.5		2		geschlossen	
36	WA		0.5		3		offen	
37	WA		0.5		4		offen	
38	WA		0.5		4		geschlossen	
39	WA		0.5		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
40	WA		0.5		5		geschlossen	
41	WA		0.5			21	offen	
42	WA		0.5			21	geschlossen	
43	WA		0.5			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
44	WA		0.6		3		geschlossen	
45	WA		0.6		4		geschlossen	
46	WA		0.6		5		geschlossen	
47	WA		0.6			21	geschlossen	
48	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
49	WA		0.6			35 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
50	WA		0.6			45 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Beitragspflicht für allfällige S-Bahn-Station Steghof, Art. 43 Abs. 3
51	WA		0.8		3		offen	
52	WA		0.8			21	geschlossen	Erdgeschoss Feuerwehr Kleinmattstrasse ÜZ = 1.0
53	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
54	WA		1.0			21	geschlossen	
55	WA						geschlossen	siehe Art. 12
56	WA					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
57	WA		0.6			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
58	WA		0.8		4		offen	
59	WA		0.8			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
60	WA		0.8			21	offen	Firsthöhe max. 21 m
61	WA					21	geschlossen	Art. 25 Abs. 3
62	WA		0.4			21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 7 Abs. 3

Nr.	Zonen- art	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
Wohnzone (WO)								
101	WO	B					offen	
102	WO	B					offen	Gestaltungsplanpflicht
103	WO	B					geschlossen	
104	WO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
105	WO	B				24	geschlossen	
106	WO	B					offen	Dichtemass der Neubauten mittels qualifizierten Ver- fahrens zu bestimmen
110	WO		0.05		1		offen	Gestaltungsplanpflicht, Dichtemass pro Baubereich analog Gestaltungsplan G 293
111	WO		0.1		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
112	WO		0.1			21	offen	Gestaltungsplanpflicht
113	WO		0.15		2		offen	
114	WO		0.15		2		geschlossen	
115	WO		0.15	20	2		offen	
116	WO		0.15		3		offen	
117	WO		0.15		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
118	WO		0.15	20	3		offen	
119	WO		0.15	25	3		offen	
120	WO		0.15	35	3		offen	
121	WO		0.15		4		offen	
122	WO		0.15		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
123	WO		0.15	20	4		offen	
124	WO		0.15	40	4		offen	
125	WO		0.15	45	4		offen	
126	WO		0.15		5		offen	Gestaltungsplanpflicht
127	WO		0.15	30	5		offen	
128	WO		0.15	40	5		offen	
129	WO		0.15	45	5		offen	
130	WO		0.15			21	offen	
131	WO		0.15	25		21	offen	
132	WO		0.2		2		offen	
133	WO		0.2		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
134	WO		0.2	20	2		offen	
135	WO		0.2		2		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
136	WO		0.2		3		offen	

Nr.	Zonen- art	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
137	WO		0.2		3		geschlossen	
138	WO		0.2	20	3		offen	
139	WO		0.2	25	3		offen	
140	WO		0.2		4		offen	
141	WO		0.2		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
142	WO		0.2	25	4		offen	
143	WO		0.2		5		offen	
144	WO		0.2		5		offen	Gestaltungsplanpflicht
145	WO		0.2			21	offen	
146	WO		0.25		2		geschlossen	
147	WO		0.25		2		offen	Gestaltungsplanpflicht
148	WO		0.25	20	2		offen	
149	WO		0.25		3		offen	
150	WO		0.25		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
151	WO		0.25	20	3		offen	
152	WO		0.25	25	3		offen	
153	WO		0.25	40	3		offen	
154	WO		0.25	50	3		offen	
155	WO		0.25		4		offen	
156	WO		0.25		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
157	WO		0.25		5		offen	
158	WO		0.25		5		geschlossen	
159	WO		0.3		2		offen	
160	WO		0.3		2		geschlossen	
161	WO		0.3		3		offen	
162	WO		0.3		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
163	WO		0.3	25	3		offen	
164	WO		0.3		4		offen	
165	WO		0.3		4		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
166	WO		0.3		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
167	WO		0.3	25	4		offen	
168	WO		0.3	35	4		offen	
169	WO		0.3		5		offen	
170	WO		0.3			21	offen	
171	WO		0.3			21	geschlossen	
172	WO		0.35		4		offen	
173	WO		0.35		5		offen	
174	WO		0.4		2		offen	
175	WO		0.4		3		offen	

Nr.	Zonen- art	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
176	WO		0.4	25	3		offen	
177	WO		0.4		5		geschlossen	
178	WO		0.4			21	geschlossen	
179	WO		0.5		4		geschlossen	
180	WO		0.5			21	geschlossen	
181	WO		0.6			21	geschlossen	
182	WO		0.8			21	geschlossen	
183	WO						geschlossen	Art. 12
184	WO						offen	siehe Art. 13
185	WO		0.1			21	offen	
186	WO		0.2		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
187	WO		0.3		4		geschlossen	
188	WO		0.3		5		geschlossen	
189	WO				2		geschlossen	Art. 25 Abs. 3
190	WO					21	geschlossen	Art. 25 Abs. 3
191	WO		0.3		4		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 5 Abs. 3, Art. 43 Abs. 3

Arbeitszone (AR)

301	AR	B					geschlossen	
302	AR	B					offen	
310	AR				2		geschlossen	
311	AR				4		geschlossen	
312	AR			40	4		offen	
313	AR					15.5	geschlossen	
314	AR					17	geschlossen	
315	AR					21	geschlossen	
316	AR					21	geschlossen	
317	AR					21	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
318	AR					21	geschlossen	
319	AR				4		geschlossen	
320	AR					21	offen	Gestaltungsplanpflicht, Firsthöhe = max. 21 m
321	AR					21	geschlossen	

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), Grünzone (GR), Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

401	ÖZ	A					geschlossen	
402	ÖZ	B					offen	
403	ÖZ	B					geschlossen	

Nr.	Zonen- art	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
404	ÖZ						offen	
405	ÖZ						geschlossen	
406	ÖZ						offen	Friedhof
407	ÖZ						geschlossen	Bebauungsplanpflicht
431	GR	B					offen	
432	GR	B					offen	Bauten unter Strassenniveau zulässig
433	GR						offen	
434	GR						offen	Wiederaufbau des Ensem- bles bei Zerstörung durch höhere Gewalt ist zulässig
461	SF	B					geschlossen	
462	SF						geschlossen	

Tourismuszone (TO), Zone Allmend (AL)

501	TO	B					geschlossen	
502	TO	B				40 (höchstens)	geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3, Baubewilli- gung für Hochhaus wird erteilt, wenn Grundeigen- tümer zustimmt, dass der Jesuitenhof unter Denk- malschutz gestellt wird und Sanierung und Erhaltung sichergestellt sind.
503	TO	B					geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
504	TO	B					geschlossen	Zweck Restaurant; Umnutzung gemäss Art. 10 Abs. 3 ff. unzulässig
505	TO		0.15		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht, publikumsorientierte Nutzung des bestehenden See-Restaurants
521	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
522	AL						geschlossen	Gestaltungsplanpflicht

Anhang 2

Tabelle Zweckbestimmung für öffentliche Zwecke gemäss Art. 4 Abs. 4

	Friedhof	Spitäler	Schulen	Kirchen, Kloster	Verwaltungen, Gerichte, öffentliche Unternehmungen	Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten	Kulturbauten, Museen, Ausstellungen-, Sport- und Freizeitbauten	Militäranlagen	Grünanlagen	Parkhaus	Trasseesicherung Spange Süd	Studentenwohnungen
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								
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		
23							x		x			
24			x		x	x	x	x	x			
25										x		
26											x	
27				x	x		x		x			
28						x						x
29			x				x		x			

Anhang 3

Tabelle Zweckbestimmung für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 4 Abs. 4

	Familiengärten	Jugendherbergen, Jugendtreffs	Spielplätze	Sport- und Badeanlagen	Anlagen von Sport- und Freizeitorganisationen	Restaurant	Schiessanlagen, Militäranlagen	Golfanlagen, Reitzentrum, andere landschafts- freundliche Sport- und Freizeitanlagen und nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Segel-/Motorbootshafen	Landschaftspark	Talentförderung	Weitere Nutzungen im Ruderzentrum 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	

Anhang 4

Tabelle Zweckbestimmung für Grünzone gemäss Art. 4 Abs. 4

	Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten	Freihaltefläche	Langsamverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur
01	x		
02	x	x	
03		x	
04	x		x
05		x	x



Fotos: Stefano Schröter (Umschlag, S. 5, 19) Franca Pedrazzetti (S. 10, 15)

