



Stadt Luzern

Erläuterungen des Stadtrates
zur städtischen Volksabstimmung
vom 29. November 2020

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern



**Stadt
Lucerne**

Sehr geehrte Stimmberechtigte
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. November 2020 können Sie über folgendes Geschäft abstimmen:

- **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Lucerne**
Teilrevision exklusive Würzenbachmatte
Anpassung Würzenbachmatte

Bestimmen Sie mit! Der Stadtrat lädt Sie dazu ein, von Ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen.

Freundliche Grüsse

Namens des Stadtrates

Beat Züsli
Stadtpräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Lucerne, im Oktober 2020

Inhalt

■	Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern	
	Vorlage in Kürze	4
	Ausgangslage	6
	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	6
	Wirtschaftsstandort stärken	6
	Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern	7
	Freiräume sichern	7
	Die 21 Anpassungen im Überblick	7
	Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
	Übersicht über alle Einsprachen	12
	Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat	14
	Eintretensdebatte	14
	Detailberatung	17
	Würzenbachmatte	17
	Abendweg	20
	Luzerner Kantonalbank	20
	Ortsbildschutzzonen	21
	Ergebnis der Einsprachebehandlung	22
	Aufträge und Beschlüsse	22
	Argumente der parlamentarischen Minderheit	22
	Stellungnahme des Stadtrates	23
	Beschluss des Grossen Stadtrates	25
	Empfehlung an die Stimmberechtigten	26
	Stimmzettel (Muster)	27
	Anhang	28

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern

■ Vorlage in Kürze

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) für den Stadtteil Luzern wurde 2013 einer Gesamtrevision unterzogen. Aufgrund von Gerichtsurteilen, Beschwerdeverfahren sowie neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Volksentscheiden muss sie nun bereinigt werden. Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat möchten 21 Anpassungen an der BZO vornehmen und so Anliegen von hohem öffentlichem Interesse umsetzen.

Die Teilrevision der BZO mit den 21 Anpassungen ermöglicht unter anderem die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Sicherung von Freiräumen. Der Grosse Stadtrat hat die 21 Anliegen gutgeheissen. Er hat aber, entgegen dem Antrag des Stadtrates, die Teilrevision der BZO dem obligatorischen Referendum unterstellt. Damit können die Stimmberechtigten der Stadt Luzern am 29. November 2020 über die Vorlage befinden.

Die Stadt Luzern ist verpflichtet, den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum auf 16 Prozent zu erhöhen. Damit dieses Ziel erreicht wird, werden mit der vorliegenden Teilrevision verschiedene Anpassungen vorgeschlagen, die zur Realisierung geplanter Projekte nötig sind. Zudem sollte die reformierte Kirchgemeinde dazu verpflichtet werden, im Gegenzug zur Umzonung ihres Grundstücks in der Würzenbachmatte gemeinnützige Wohnungen zu erstellen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung mit der reformierten Kirchgemeinde verzichtete der Stadtrat jedoch auf diese Forderung. Der reformierten Kirchgemeinde ist es wichtig, dass sie selbst als Bauherrin auftreten kann, und sie hat sich mit der Auflage einverstanden erklärt, dass die Mietzinse deutlich unter dem quartierüblichen Schnitt anzusetzen

sind. Dies soll in der revidierten BZO im Sinne eines Kompromisses festgehalten werden. Weil diese Anpassung im Grossen Stadtrat sehr kontrovers diskutiert wurde, hat das Parlament entschieden, über die Umzonung der Würzenbachmatte inklusive der Verpflichtung zu günstigen Mieten separat und unabhängig von den übrigen BZO-Änderungen abstimmen zu lassen.

Die Stimmberechtigten können sich daher zu zwei Abstimmungsfragen äussern: zur Teilrevision der BZO exklusive Würzenbachmatte und separat zur Anpassung der BZO für das Grundstück Würzenbachmatte.

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, exklusive Würzenbachmatte, sowie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, Anpassung Würzenbachmatte, zuzustimmen.

Blick von der Zentral- und Hochschulbibliothek auf die Lukaskirche im Vögeligärtli. Die Teilrevision der BZO sieht vor, das Ensemble der Ortsbildschutzzone A zuzuteilen und somit den Volksentscheid («Initiative zur Rettung der ZHB Luzern») aus dem Jahr 2014 umzusetzen.



Ausgangslage

Luzern entwickelt sich, die Stadt wächst und wird dichter. Die Bevölkerungszahl und die Zahl der Arbeitsplätze sollen im gleichen Umfang zunehmen. Damit auch die Qualität dieser Entwicklung stimmt, gilt es, die richtige Balance zwischen den Interessen von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu finden. Grundlage für die qualitätsvolle Entwicklung von Luzern ist die Bau- und Zonenordnung (BZO). Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und regelt, wie und wo in der Stadt Luzern gebaut werden darf. In der BZO werden die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Bauweise für die Grundstücke festgelegt. So ist zum Beispiel festgelegt, wie dicht und wie hoch in den Quartieren gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird und wo auch gearbeitet werden darf.

Die BZO der Stadt Luzern wurde in den 1980er-Jahren unter dem Motto «Stadt im Gleichgewicht» erarbeitet und 1994 vom Volk gutgeheissen. 2013 wurde die BZO einer Gesamtrevision unterzogen. Mit der Revision wurde unter anderem die Voraussetzung geschaffen, dass dank innerer Verdichtung neuer Wohnraum und neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Dort, wo es vertretbar ist, darf seither höher und dichter gebaut werden.

Seit 2013 hat es Gerichtsurteile, Beschwerdeverfahren sowie neue übergeordnete gesetzliche Vorgaben und Volksentscheide gegeben, die eine Bereinigung der BZO nötig machen. Der Stadt-

rat hat insgesamt 21 Anpassungen vorgenommen, über die die Stadtluzerner Stimmberechtigten am 29. November 2020 entscheiden. Nach dem Volksentscheid werden die Anpassungen dem Regierungsrat des Kantons Luzern vorgelegt. Er wird allfällige Beschwerden gegen den Volksentscheid beurteilen und die Teilrevision der BZO danach abschliessend genehmigen.

In einem nächsten Schritt sollen die beiden BZO der Stadtteile Luzern und Littau zusammengeführt werden. Ziel ist es, dass die Stadt Luzern ab 2023 mit einheitlichen Planungsgrundlagen für das ganze Stadtgebiet arbeitet, um Luzern als lebenswerte Stadt weiterzuentwickeln.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Für die Teilrevision der BZO hat der Stadtrat 21 Anpassungen definiert. Sie richten sich an drei übergeordneten Zielen aus:

■ **Wirtschaftsstandort stärken**

Um den Wirtschaftsstandort zu stärken, soll zum Beispiel ermöglicht werden, dass der Hauptsitz der Luzerner Kantonalbank ausgebaut werden kann. Dazu werden zwei zusätzliche Vollgeschosse und Technikaufbauten ermöglicht und die Fassadenhöhe entsprechend angepasst. Auf dem ewl-Areal an der Industriestrasse werden in Zukunft die Feuerwehr und weitere Blaulichtorganisationen, ewl Energie Wasser Luzern und Teile der städtischen Verwaltung sowie Wohnungen untergebracht. Damit dieses Projekt mit

der optimalen Dichte und den entsprechenden Raumhöhen erstellt werden kann, werden die Überbauungsziffer und die zulässige Fassadenhöhe erhöht. Zudem wird mit der Teilrevision auch dafür gesorgt, dass der Hauptsitz der CSS Versicherung an der Tribschenstrasse ausgebaut werden kann. Weiter wird mit der Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone beim Regionalen Eiszentrum sichergestellt, dass künftig neben dem Sportbetrieb auch andere Nutzungen möglich sind.

■ **Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern**

Umzonungen, Erhöhungen der Überbauungsziffer, Anpassungen der Baulinien oder der Fassadenhöhen dienen auch der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dies betrifft zum Beispiel Projekte an der Maihofhalde, Am Rain, im Himmelrich, an der Industriestrasse, beim ewl-Areal oder auf dem Areal an der Kleinmatt-/Bireggstrasse, wo nach dem Wegzug der Feuerwehr ebenfalls gemeinnützige Wohnungen entstehen sollen.

■ **Freiräume sichern**

Viele Anpassungen wurden aufgrund von Gerichtsurteilen, Beschwerdeverfahren, neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Volksentscheiden nötig. So wird das Ensemble Zentral- und Hochschulbibliothek mit Vögeligärtli und Lukaskirche mit der Teilrevision der Ortsbildschutzzone A zugeteilt. Dies entspricht dem Volksentscheid zur «Initiative zur Rettung der ZHB Luzern». Weiter wird sichergestellt, dass die Grünfläche beim Kindergarten in der Tribschenstadt nicht überbaut wird.

Die 21 Anpassungen im Überblick

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage waren 22 Anpassungen in der BZO vorgesehen. Auf die Umzonung des Grundstücks Abendweg 17 für gemeinnütziges Wohnen wird nun jedoch verzichtet. Die aktuellen Zahlen zur gesamtstädtischen Schulraumplanung zeigen, dass die Zahl der Schulkinder im Einzugsgebiet des Schulhauses Felsberg steigen wird und dass das städtische Grundstück in den kommenden zehn Jahren für die Schulraumerweiterung frei gehalten werden muss. Auf die ursprünglich geplante Umzonung wird deshalb vorläufig verzichtet.

1 **Seeburg: Wohnnutzung ermöglichen**

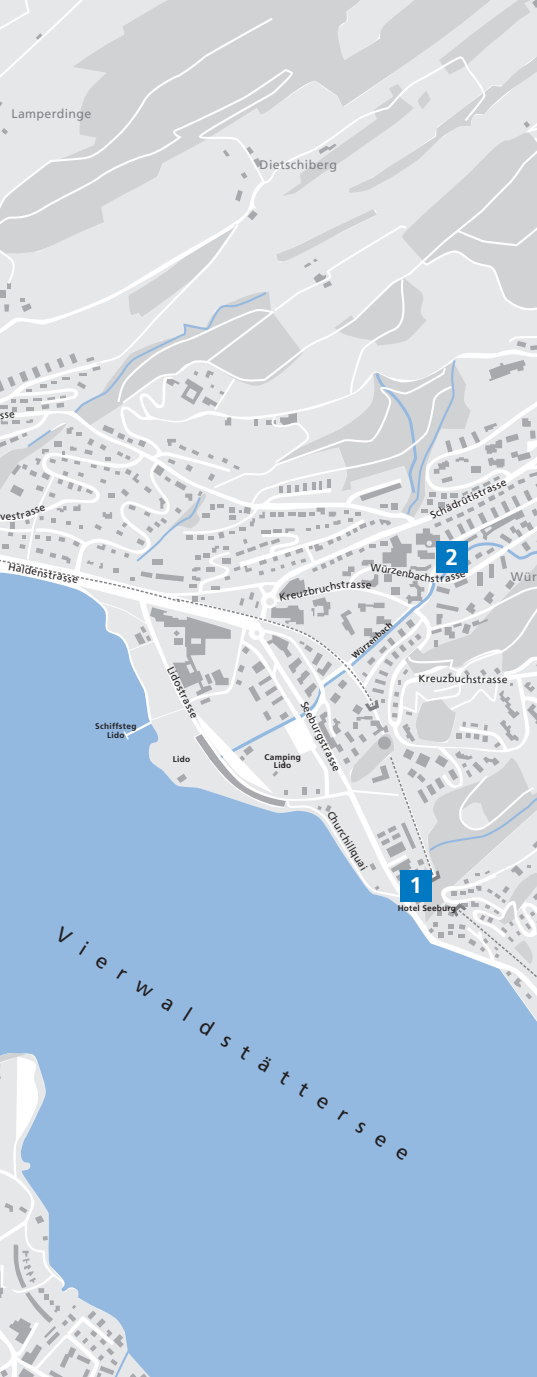
Die Stimmberechtigten haben im Rahmen der Gesamtrevision der BZO ein Hochhaus beim Hotel Seeburg abgelehnt. Zur Erhaltung des Jesuitenhofs und Weiterentwicklung des Hotels wurde ein neues Projekt ohne Hochhaus ausgearbeitet. Für dessen Realisierung wird ein Baubereich für Neubauten entlang der Waldgrenze festgelegt. Die dafür erforderliche Waldfeststellung gemäss kantonalem Waldgesetz wurde ebenfalls angepasst und öffentlich aufgelegt.

2 **Würzenbachmatte: umzonen**

Die reformierte Kirchgemeinde plant eine Neuausrichtung des heutigen Standorts des Andachtsraums. Das Grundstück wird deshalb von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone umgezont. Es sollen preisgünstige Wohnungen entstehen.



19 Anpassungen in der BZO beziehen sich auf konkrete Grundstücke und Baulinien in der Stadt. Die Änderungen 20 und 21 sind im Plan nicht ersichtlich, da sie das Bau- und Zonenreglement (BZR) betreffen.



3 Dreilindenpark: umzonen

Um nach dem Auszug der Hochschule Luzern – Musik eine Nachnutzung in den schützenswerten Gebäuden zu ermöglichen, wird der Dreilindenpark von der Grünzone in eine Sonderbauzone umgezont, wobei der Park als solcher erhalten bleibt.

4 abl Maihofhalde: umzonen

Mit den Neubauten an der Maihofhalde muss ein Fussweg verlegt werden. Die ehemalige Wegfläche wird vom «Übrigen Gebiet» in die Wohnzone umgezont. Ein neuer Fussweg ist im Gestaltungsplan gesichert.

5 Brambergstrasse: Baulinie anpassen

Die Baulinie wird in Übereinstimmung mit den bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Stadt und Grundeigentümer angepasst. Damit wird die bestehende Situation gesichert.

6 Wilhelmshöhe: Baulinien aufheben

Um die Hangsicherung und die Gebäudeerweiterung aufeinander abzustimmen, wird eine Baulinie aufgehoben.

7 Luzerner Kantonalbank: aufstocken

Für den Ausbau des Hauptsitzes der Luzerner Kantonalbank werden zwei zusätzliche Vollgeschosse und Technikaufbauten ermöglicht und die Fassadenhöhe entsprechend angepasst.

8 Zentral- und Hochschulbibliothek sowie Lukaskirche: Zuteilung zur Ortsbildschutzzone A

Das Ensemble Zentral- und Hochschulbibliothek mit Vögeligärtli und Lukaskirche wird der Ortsbildschutzzone A zugeteilt. Dies entspricht dem Volksentscheid zur «Initiative zur Rettung der

ZHB Luzern». Zudem werden für die Lukaskirche weitere öffentliche Nutzungen zugelassen und Baulinien angepasst.

9 Steinhof-Schulhaus: Baulinien anpassen

Für die Schulhauserweiterung und Freihaltung der Aussensportfläche werden die Baulinien angepasst.

10 Pflegeheim Steinhof: umzonen

Um das Pflegeheim Steinhof erweitern zu können, wird das angrenzende Grundstück in dieselbe Zone für öffentliche Zwecke umgezont.

11 Arsenalstrasse: umzonen

Gestützt auf das Entwicklungskonzept Luzern Süd und die Studien im Vertiefungsgebiet II wird die heutige Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont.

12 Kleinmatt-/Bireggstrasse: umzonen

Die Feuerwehr wird auf das ewl-Areal an der Industriestrasse umziehen. Auf dem Areal an der Kleinmatt-/Bireggstrasse inklusive Neubad sollen gemeinnützige Wohnungen entstehen. Für eine flexiblere Bebaubarkeit wird die Kleinmattstrasse ebenfalls der Bauzone zugewiesen. Zudem werden die Baulinien angepasst und die Zone gegen Osten geringfügig erweitert.

13 abl Himmelrich: Baulinie anpassen

Um das Bauprojekt Himmelrich 3 der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) wie geplant fertigstellen zu können, ist eine geringfügige Anpassung der Baulinie entlang der Claridenstrasse notwendig.

14 ewl-Areal: Überbauungsziffer erhöhen

Damit die Blaulichtorganisationen, ewl und die städtische Verwaltung sowie Wohnungen in der geplanten Bebauung die optimale Dichte und Raumhöhen erhalten, werden die Überbauungsziffer von 0,4 auf 0,65 und die zulässige Fassadenhöhe von 21 auf maximal 30 Meter erhöht.

15 Kooperation Industriestrasse: Überbauungsziffer erhöhen

Um bestehende Gebäude gut in die Bebauung der Kooperation Industriestrasse zu integrieren, wird die Überbauungsziffer von 0,4 auf 0,6 erhöht. Für attraktive Dachnutzungen wird zudem an einigen Orten eine Fassadenhöhe von 25 anstatt 21 Metern zugelassen.

16 Theaterwerkstatt Tribtschenstadt: Baulinien anpassen

Der Regierungsrat hat eine Beschwerde gegen die BZO 2013 gutgeheissen. Damit die Grünfläche beim Kindergarten in der Tribtschenstadt nicht überbaut werden kann, werden die Baulinien der Theaterwerkstatt angepasst.

17 Tribtschenstadt CSS: Baulinien und Höhenkoten anpassen

Für die Erweiterung des Hauptsitzes der CSS Versicherung wird die zulässige Gebäudehöhe angepasst. Der Durchgang zur Rösslimatte ist in einer minimalen Breite von 4,5 Metern zu erstellen.

18 Regionales Eiszentrum: umzonen

Um nebst dem Sportbetrieb andere Nutzungen zu ermöglichen (Mantelnutzung) und so den Betrieb der Eishalle sicherzustellen, wird das Gebiet zwischen Regionalem Eiszentrum und der Tribtschenstrasse in die Wohn- und Arbeitszone umgezont.

19 EBG Am Rain: Baulinien anpassen

Um die dritte Etappe der Bebauung «Am Rain» der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG zu realisieren, müssen Strassenbaulinien aufgehoben werden, die heute nicht mehr relevant sind.

20 Ortsbildschutzzonen:

Artikel 16 und 17 umformulieren

Das Bundesgericht hat entschieden, dass aufgrund der Formulierungen in der BZO auch störende oder nicht bedeutende Bauten in der Ortsbildschutzzone B nicht abgebrochen werden dürfen. Die Ortsbildschutzzone wurde dadurch unbeabsichtigt verschärft. Damit die bisherige Absicht und Praxis wieder zulässig wird, werden Artikel 16 und Artikel 17 im Bau- und Zonenreglement (BZR) umformuliert.

21 Störfallvorsorge (Art. 42a)

Aufgrund neuer kantonaler Vorgaben muss das BZR mit einem neuen Artikel 42a zur Störfallvorsorge ergänzt werden. In den entsprechend bezeichneten Gebieten müssen Risikoberichte für den Personenschutz erstellt werden.

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans wurden vom 17. Juni bis 16. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Insgesamt sind 28 Einsprachen zu 12 Anliegen eingegangen. Bei 10 Anliegen gab es keine Einsprachen. 5 Einsprachen wurden im Verlaufe des Einspracheverfahrens zurückgezogen. Von den 23 verbleibenden Einsprachen wurde bei

5 eine teilweise Einigung erzielt. Bei 18 konnte man sich nicht einigen. Der Stadtrat beantragte beim Parlament, die Einsprachen zum Gebiet Dreilinden und zur Würzenbachmatte teilweise gutzuheissen und alle anderen nicht bereinigten Einsprachen abzuweisen.

Zu folgenden Anpassungen sind keine Einsprachen eingegangen:

- 4 abl Maihofhalde
- 5 Brambergstrasse
- 6 Wilhelmshöhe
- 8 Zentral- und Hochschulbibliothek, Lukaskirche sowie Vögeligärtli
- 9 Steinhof-Schulhaus
- 11 Arsenalstrasse
- 13 abl Himmelrich
- 18 Regionales Eiszentrum
- 19 EBG Am Rain
- 21 Störfallvorsorge

Zu folgenden Anpassungen sind Einsprachen hängig, zu denen kein bzw. kein vollständiger Rückzug erfolgte:

- Abendweg (Verzicht auf Umzonung)
- 1 Seeburg
- 2 Würzenbachmatte
- 3 Dreilindenpark
- 7 Luzerner Kantonalbank
- 10 Pflegeheim Steinhof
- 12 Kleinmatt-/Bireggstrasse
- 14 ewl-Areal
- 15 Kooperation Industriestrasse
- 16 Theaterwerkstatt Tribbschenstadt
- 17 Tribbschenstadt CSS
- 20 Ortsbildschutzzone

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

■ Übersicht über alle Einsprachen

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis
T 1	Balder GmbH	Kanalisation Bereich Kleinmatt-/Bireggstrasse, Nicht Gegenstand	Kein Rückzug
T 2	Stiftung Luzerner Theater	Theaterwerkstatt Tribtschenstadt	Kein Rückzug
T 3	Laurence Kauffmann	Luzerner Kantonalbank	Kein Rückzug
T 4	Imfeld Bruno	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug
T 5	Barbara und Jolian Pullen-Schmidiger	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug
T 6	Felix Elsasser	Ortsbildschutzzone, Luzerner Kantonalbank, CSS Tribtschenstadt	Kein Rückzug
T 7	Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern	Würzenbachmatte	Kein Rückzug, aber akzeptiert Anpassung
T 8	Felix Sulzberger	Dreilindenpark	Kein Rückzug
T 9	Familie Felber, Familie Ulrich	Pflegeheim Steinhof	Kein Rückzug
T 10	Innerschweizer Heimatschutz IHS	Seeburg, Kleinmatt-/Bireggstrasse, Tribtschenstadt CSS	Keine Rückzüge
T 11	Optima AG	Kooperation Industriestrasse	Kein Rückzug
T 12	TLV Immobilien AG	ewl-Areal	Kein Rückzug
T 13	Anna, Hans und Verena Renggli, Daniel Schlegel	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug
T 14	Jürg Rebsamen	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug
T 15	Josef Felder, Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug
T 16	Marc Ruckli	Abendweg, Ortsbildschutzzone	Teilrückzug
T 17	Hans E. Koch	Dreilindenpark	Rückzug
T 18	Kooperation Industriestrasse	ewl-Areal	Rückzug
T 19	Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee	Seeburg	Kein Rückzug
T 20	Adrian und Regula von Segesser	Dreilindenpark	Rückzug
T 21	Hendrikus Hubertus Johannes van der Meijs	ewl-Areal	Teilrückzug und Änderung des Antrags
T 22	Andrea Cometti und Andreas Rigert	Dreilindenpark	Rückzug
T 23	Cäsar Balmer und Sylvie Meylan	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug
T 24	Verein Stadtbild Luzern	Luzerner Kantonalbank, ewl-Areal, Seeburg, Planbeständigkeit	Kein Rückzug
T 25	HG Commerciale Handelsgenossenschaft des Schweizerischen Baumeisterverbandes	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug
T 26	Irène Zünd und Gregor Zünd	Luzerner Kantonalbank	Rückzug
T 27	RA Hehli für 19 Eigentümer/innen	Seeburg	Kein Rückzug
T 28	TRANSTERRA Immobilien AG	Dreilindenpark	Kein Rückzug

Einsprachen mit gütlichen Einigungen und Rückzügen

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

Gegenstandslose Einsprache

Infolge Verzichts auf Umzonung des Abendwegs durch den Grossen Stadtrat wurde die Einsprache T 16 gegenstandslos.

Einsprachen ohne gütliche Einigung

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Einsprachen aufgeführt, bei denen keine gütliche Einigung erreicht werden konnte.

Anpassung Nr.	Einsprachen (siehe Tabelle S. 12)
Planbeständigkeit (allgemeiner Inhalt)	T 12, T 24
1 Seeburg	T 10 (Antrag 1), T 19, T 24 (Antrag 3), T 27
2 Würzenbachmatte	T 7
3 Dreilindenpark	T 8, T 28
7 Luzerner Kantonalbank	T 3, T 6 (Antrag 2), T 24 (Antrag 1)
10 Pflegeheim Steinhof	T 9
12 Kleinmatt-/Bireggstrasse	T 1 (kein Rückzug), T 10 (Antrag 3)
14 ewl-Areal	T 12, T 21, T 24 (Antrag 2)
15 Kooperation Industriestrasse	T 11
16 Theaterwerkstatt Tribtschenstadt	T 2
17 Tribtschenstadt CSS	T 6 (Antrag 3), T 10 (Antrag 2)
20 Ortsbildschutzzone	T 4, T 6 (Antrag 1), T 13, T 15, T 16 (Antrag 2), T 23

Die Einsprachen und das Einspracheverfahren sind im Bericht und Antrag (B+A) 13/2020: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern» dokumentiert. Der B+A ist unter www.bzo.stadtluzern.ch aufrufbar. Er liegt auch bei der Stadtkanzlei, Hirschengraben 17, zur Einsicht auf. Die Einsprachebehandlung ist als Auszug aus dem B+A im Anhang ab S. 28 zu finden.

Die Nummerierung der Anpassungen im B+A und in der Abstimmungsbroschüre ist nicht identisch, da der Grosse Stadtrat bei der Beratung des B+A auf die Umzonung des Abendwegs verzichtet hat.

Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement und die Änderungen im Zonenplan sind in der separaten Beilage «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern: Änderungen Bau- und Zonenreglement und Änderungen Zonenplan» dokumentiert. Die Originale sind bei der Stadtverwaltung einsehbar.

Behandlung der Vorlage im Grossen Stadtrat

■ Eintretensdebatte

Im Parlament gab vor allem die Umzonung der Würzenbachmatte und die Aufstockung des Gebäudes der Luzerner Kantonalbank (LUKB) Anlass zu Diskussionen. Die Baukommission beantragte dem Grossen Stadtrat, die Umzonung der Würzenbachmatte von den übrigen BZO-Änderungen zu trennen und separat zu beschliessen. Im Weiteren beantragte die Kommission, beide Beschlüsse dem obligatorischen Referendum zu unterstellen und somit den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorzulegen.

Gegen die Unterstellung der Vorlage unter das obligatorische Referendum sprach sich die SVP-Fraktion aus. Die SP/JUSO-, die FDP-, die CVP-, die GLP- und die G/JG-Fraktion stimmten den Anträgen der Baukommission zu.

Die Stimmberechtigten können demzufolge über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) abstimmen. Sie werden sich zu zwei Fragen äussern können: einerseits zur Teilrevision der BZO exklusive der Umzonung der Würzenbachmatte (Abstimmungsfrage 1) und andererseits zur Umzonung der Würzenbachmatte (Abstimmungsfrage 2).

Die SP/JUSO-Fraktion beantragte, die Teilrevision der BZO zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückzuweisen. Die Teilrevision stelle ein Sammelsurium von Einzelmassnahmen dar, die mehrheitlich weit entfernt von einem hohen öffentlichen Interesse seien, sie genüge den Ansprüchen nicht. Als Beispiel dafür nannte der Fraktionssprecher die Verzögerungen beim gemeinnützigem Wohnungsbau: Die Planung am Urnerhof werde wegen der Spange Nord zurückgestellt, die Parzelle am Abendweg werde nun doch für schulische Bedürfnisse gebraucht, und bei der Würzenbachmatte lasse sich der Stadtrat bei der ersten privaten Bauträgerschaft von seinem Ziel der Gemeinnützigkeit abbringen. So sei das Ziel von 16 Prozent Gemeinnützigkeit bis 2037 gemäss der Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» nicht zu erreichen. Zwar befürwortete die Fraktion die Korrektur der Bestimmungen in den Ortsbildschutzzonen. Die gewählten Formulierungen würden aber mehr Probleme schaffen, als dass sie sie lösten. Ungelöst bleibe auch die Problematik der absichtlichen Abbrüche aus wirtschaftlichen Gründen.

Die SP/JUSO-Fraktion sprach sich gegen die massgeschneiderte Zonenplanänderung für die LUKB aus. Der Stadtrat habe es zudem auch verpasst, planrechtliche Lösungen für Airbnb und Business Apartments in die Teilrevision der BZO aufzunehmen. Aus all diesen Gründen müsse die Vorlage zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

Die **FDP-Fraktion** betonte, dass mehrere Anliegen der Teilrevision der BZO keine weiteren Verzögerungen duldeten; beispielsweise die Umzonung des ewl-Areals, der Luzerner Kantonalbank oder der CSS Versicherung. Der gemeinnützige Wohnungsbau profitiere von verschiedenen Anpassungen, sodass ein wichtiger Beitrag geleistet werde und die Vorgaben des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus besser erreicht werden könnten. Dringlich sei auch die Anpassung der Bestimmungen zu den Ortsbildschutzzonen.

Eine BZO-Revision sei nie perfekt. Jeder hätte gerne noch das eine oder andere Anliegen aufgenommen oder möchte auf etwas verzichten. Auch sei nie der richtige Zeitpunkt für eine BZO-Revision, weil immer wieder neue Anliegen auftauchen würden, die man auch noch berücksichtigt haben möchte. Es gelte jetzt, diese vorliegende Teilrevision gemeinsam zu einem guten Ende zu bringen. Dazu brauche es Kompromissbereitschaft von allen Seiten. Die FDP-Fraktion sei dazu bereit. Alles andere würde nur zu massiven Verzögerungen oder gar einem Stillstand führen, und das müsse auf jeden Fall vermieden werden. Es liege ein ausgewogenes Paket vor. Mit diesem Paket könnten einige für die Stadt Luzern sehr wichtige Projekte ermöglicht werden. Die FDP-Fraktion sprach sich für Eintreten auf die Vorlage und Zustimmung aus.

Die **CVP-Fraktion** begrüusste, dass die vorliegende Teilrevision vom Zusammenführungsprozess der Bau- und Zonenordnung der Stadtteile Luzern und Littau abgekoppelt worden sei. So könnten Korrekturen vorgenommen und Projekte von

hohem öffentlichem Interesse umgesetzt werden, die nicht bis zur nächsten Revision hinausgeschoben werden könnten.

Die **CVP-Fraktion** begrüusste, dass die LUKB grünes Licht erhalte für den Ausbau des Hauptsitzes. Es gehe hier um einige Hundert Arbeitsplätze wie auch um Ausbildungsplätze. Die LUKB sei einer der grössten Steuerzahler und Arbeitgeber der Stadt Luzern. Selbstverständlich könne die LUKB nicht einfach eine Umzonung verlangen. Aber es sei absolut nachvollziehbar, dass man eine Lösung suche, um diese Arbeitsplätze in der Stadt Luzern zu behalten. Die vorliegende Lösung berücksichtige das Interesse der Stadt, der LUKB und das öffentliche Interesse. Das sei auch im Falle der CSS so, dort gehe es um Rechtssicherheit und Vertrauen.

Auch über die Lösung mit der reformierten Kirchgemeinde war die **CVP-Fraktion** froh. Das Grundanliegen, dass auf der Würzenbachmatte Wohnungen mit tieferen Mietzinsen gebaut würden, sei erfüllt: Quartierübliche Mietzinse minus 10 Prozent – der Fraktionssprecher war der Meinung, dass keine Wohnbaugenossenschaft dies erfüllen könnte. Die **CVP-Fraktion** sprach sich für Eintreten auf die Vorlage und Zustimmung aus.

Die **SVP-Fraktion** führte aus, dass es im Falle einer Abstimmung kompliziert werden würde. Dies, weil ursprünglich 20 einzelne, voneinander unabhängige Bau- und Entwicklungsprojekte sowie zwei voneinander unabhängige Änderungen im Gesetzestext der BZO in einer einzigen

Abstimmungsvorlage zu beschliessen gewesen wären. In der Politik nenne man das eine «Päcklibildung». Solche Abstimmungen seien ein Problem: Der eine sei gegen das Projekt A, der andere gegen das Projekt B, und vielleicht gebe es noch Widerstand gegen eine Umzonung in einem anderen Quartier, und schon habe man drei verschiedene Gegnerschaften, die letztlich auch die 17 unbestrittenen Projekte zum Kippen bringen würden. Persönlich könnte sich der Fraktionssprecher vorstellen, bei künftigen BZO-Änderungen jedes einzelne Teilprojekt von Anfang an separat dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Aber wegen der Päcklibildung sehe die SVP-Fraktion im Hinblick auf eine Volksabstimmung ein Problem. Deshalb sei man gegen das obligatorische Referendum. Die Vorlage solle zwar, wie von der Kommission vorgeschlagen, aufgeteilt, aber dem fakultativen Referendum unterstellt werden. Insgesamt würde die BZO-Vorlage dem öffentlichen Interesse entsprechen, befand die SVP-Fraktion. Man wolle Luzern weiterbringen und keinen Stillstand produzieren und sei daher für Eintreten auf die Vorlage und für Zustimmung.

Für die **GLP-Fraktion** duldeten die Anliegen der Vorlage keine weiteren Verzögerungen; insbesondere was das ewl-Areal, die Würzenbachmatte, die Umzonung bei der Luzerner Kantonalbank oder bei der CSS und auch die Bestimmungen über die Ortsbildschutzzonen betreffe. Eine Rückweisung und Neuauflage würde eine Verzögerung von mindestens zwei Jahren bedeuten. Das könne und dürfe nicht im Interesse der Stadt Luzern sein. Eine BZO-Teilrevision sei nie perfekt, es gebe nie den richtigen Zeitpunkt. Irgend einmal müsse man entscheiden, welche

Projekte man noch aufnehmen und welche Anliegen zurückgestellt werden müssten. Die GLP-Fraktion wolle jetzt die vorliegende Teilrevision zu einem guten Ende bringen. Dazu sei Kompromissbereitschaft von allen Seiten zwingend.

Die Vorlage sei sehr ausgewogen, sie decke verschiedene Themen wie Freiräume, Wohnraum, Förderung von Arbeitsraum und Wirtschaft ab. Dieses Paket bringe die Stadt weiter und entspreche den Legislaturzielen des Stadtrates. Es gebe in dieser Teilrevision viele Punkte, die unbestritten seien. Bei einer Rückweisung des Berichtes und Antrages würden alle Anliegen verzögert. Das wäre sehr bedauerlich. Der GLP-Fraktion sei es ein Anliegen, dass die Stadt mit der vorgesehenen Teilrevision vorwärts machen könne. Sie sprach sich für Eintreten auf die Vorlage und Zustimmung aus.

Die **G/JG-Fraktion** tat sich mit dem Paket schwer, auch wenn gewisse Teiländerungen zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll seien. Bei mehr als einer der beantragten Änderungen handle es sich um massgeschneiderte Lösungen für Einzelinteressen. Und hierfür sei die BZO nicht der richtige Ort. Sie sei eine Rahmennutzungsplanung oder Grundordnung und eigentlich dazu da, über die ganze Stadt ein generelles System zu legen, um zu definieren, was in welchen Gebieten grundsätzlich machbar sei. Sehr detaillierte und vor allem projektmassgeschneiderte Vorgaben würden z. B. bei der Seeburg, der Luzerner Kantonalbank, der Arsenal- und der Industriestrasse und bei der CSS gemacht. Die G/JG-Fraktion sehe leider nicht überall eine plausible Erklärung, wieso man hier eine Sonderlösung in der BZO ermögliche. Fraglich sei, ob die Änderungen die Rechtsgleichheit und die Planungssicherheit tangieren.

Die G/JG-Fraktion lehne aus diesen Gründen die beantragten Änderungen im Falle der LUKB, der Würzenbachmatte und der Ortsbildschutzzonen ab. Die LUKB und die Würzenbachmatte sollten separat zur Abstimmung kommen. Die Würzenbachmatte solle wie ursprünglich vorgesehen zu einer Wohnzone mit der Auflage «gemeinnütziges Wohnen» werden. Bei der Ortsbildschutzzone wolle man mit einer Protokollbemerkung mehr Rechtssicherheit und Objektivität erreichen.

Der Grosse Stadtrat lehnte den Rückweisungsantrag der SP/JUSO-Fraktion ab.

In der Detailberatung wurden Anträge zur Würzenbachmatte, zum Abendweg und zur LUKB gestellt und zu den Ortsbildschutzzonen eine Protokollbemerkung überwiesen. Zudem erteilte das Parlament dem Stadtrat zwei weitere Aufträge.

Detailberatung

■ Würzenbachmatte

Die Liegenschaft Würzenbachmatte der reformierten Kirchgemeinde der Stadt Luzern befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Zwecke. Sie wird in der heutigen Funktion als Andachtsraum kaum mehr genutzt. Auf dem Areal soll künftig preisgünstiger Wohnraum entstehen. Ursprünglich sollte die Parzelle von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone mit der Auflage «gemeinnütziges Wohnen» umgezont werden. Gegen

diese Vorgabe hat die reformierte Kirchgemeinde im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben. Die Kirchgemeinde möchte preisgünstige Wohnungen realisieren, diese jedoch selbst bauen. In der Einspracheverhandlung einigten sich Stadt und reformierte Kirchgemeinde darauf, dass auf der Parzelle preisgünstige Wohnungen realisiert werden sollen, ohne dass diese als gemeinnützig gelten. Preisgünstig wird im Bau- und Zonenreglement (BZR) definiert als 10 Prozent günstiger als der quartierübliche Mietzins.

Die **SP/JUSO-Fraktion** stellte den Antrag, die Würzenbachmatte sei wie ursprünglich geplant in die Wohnzone mit der Auflage «gemeinnütziges Wohnen» umzuzonen. Die Fraktion sehe bei der Zielerreichung der Gemeinnützigkeit nicht nur die öffentliche Hand in der Pflicht, im Gegenteil: Auch private Grundeigentümer seien Teil der Lösung, damit in Luzern weniger spekuliert werde und sich mehr Menschen adäquaten Wohnraum leisten könnten. Genau das wäre auch der Plan gewesen auf der Würzenbachmatte, führte der Fraktionssprecher aus. Nach dem ersten Widerstand sei der Stadtrat aber zurückgekrebt und präsentiere jetzt eine sonderbare Nicht-Lösung mit einem Mietpreisniveau basierend auf Quartierüblichkeit minus 10 Prozent. Diese Vereinbarung löse viele Fragen aus: beispielsweise, was mit dem Grundstück bei einem Verkauf passiere. Hier fehlten die Garantien; diese wären mit der Gemeinnützigkeit gewährleistet gewesen.

Auch die **G/JG-Fraktion** konnte die Haltung des Stadtrates zur Würzenbachmatte nicht nachvollziehen. Auch sie unterstützte die Umzonung so, wie sie in der öffentlichen Auflage war: nämlich für gemeinnützigen Wohnungsbau. Das sei schlichtweg die einzige Möglichkeit, wie man für diese Änderung zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der ausserordentlichen BZO-Revision argumentieren könne: indem man nämlich den Volksauftrag erfülle und versuche, 16 Prozent an gemeinnützigem Wohnraum zu erreichen. Was der Stadtrat bei der Einspracheverhandlung vereinbart habe, könne die G/JG-Fraktion nicht gutheissen. Mit der speziell kreierte Formulierung preisgünstig, also 10 Prozent unter dem quartierüblichen Mietzins, schaffe der Stadtrat eine komplett neue, nicht kontrollierbare Masstabebene und untergrabe seine eigenen Ziele.

Die **FDP-Fraktion** hielt fest, dass es sich bei der Würzenbachmatte um ein Schlüsselprojekt der Weiterentwicklung des Quartierzentrums Würzenbach handle. Gemeinsam mit der reformierten Kirche würden sich für die Stadt Luzern bei der Umnutzung oder bei einem allfälligen Neubau im Bereich des Schulhauses Schädruiti einmalige Chancen und Potenziale ergeben, die aus Sicht der Quartierbevölkerung endlich genutzt werden müssten. Die ursprüngliche Vorschrift, dass gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden müsse, habe massive Auswirkungen für den Grundeigentümer. So gehe man mit einem langjährigen guten Partner nicht um. Die FDP-Fraktion sei

darum sehr froh, dass der Stadtrat den Rank gerade noch gefunden habe und mit der reformierten Kirche eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte, welche die FDP-Fraktion unterstütze.

Die **SVP-Fraktion** gab zu bedenken, dass der Kompromissvorschlag von 10 Prozent Differenz zum quartierüblichen Mietzins in der Praxis nur sehr schwer umzusetzen und zu kontrollieren sei. Es gehe aber grundsätzlich um die Thematik der Enteignung: um die Enteignungspolitik zur Umsetzung von gemeinnützigem Wohnungsbauvorgaben. Es gehe nicht an, dass man private Besitzer von Grundstücken quasi dazu verpflichte, bei einer Umzonung ihr Land an eine gemeinnützige Organisation zu verkaufen, also ihren Besitz abzugeben, um die Vorgabe der 16 Prozent Gemeinnützigkeit umsetzen zu können. Zudem erachtete es der Fraktionssprecher als Torpedierung einer Quartierinitiative, wenn man die Entwicklung dieses Quartierzentrums im Würzenbach, wie sie jetzt angedacht wurde, behindere und verhindere. In diesem Sinn lehnte die SVP-Fraktion den Antrag ab.

Es handle sich weder um eine materielle noch um eine formale Enteignung, wurde vonseiten der SP/JUSO- und der G/JG-Fraktion widersprochen: Die Würzenbachmatte befände sich aktuell in einer Zone, in der nur Projekte von öffentlichem Interesse realisiert werden könnten. Deshalb sei dem Grundstück für eine Umzonung in die Wohnzone die Gemeinnützigkeit auferlegt worden. Im Gegenzug zur zusätzlichen Ausnützung der Parzelle werde die Gemeinnützigkeit eingefordert.

Der Sprecher der **CVP-Fraktion** stellte zur Diskussion, ob die 10-Prozent-Regelung gescheit sei. Aber wie bereits gehört, sei nichts perfekt, man müsse miteinander reden, dann fände man eine Lösung. Es sei nicht ehrlich, die reformierte Kirchgemeinde als Heuschrecke darzustellen, die mehr Wohnungen bauen und demzufolge mehr Geld verdienen und die Leute abzocken wolle. Die reformierte Kirchgemeinde sei eine soziale Institution, die sich bemühe, zahlbare Wohnungen zu erstellen. Wenn man in der Würzenbachmatte gemeinnützigen Wohnungsbau verordne, dann komme das einer Enteignung gleich.

Der Sprecher der FDP-Fraktion argumentierte, dass es keinen Rechtsanspruch, aber ein erhebliches öffentliches Interesse an dieser Umzonung gäbe: aus Sicht des Quartiers, der Kirchgemeinde, aber auch aus Sicht der Stadt Luzern, die zusammen mit der reformierten Kirche ein Projekt entwickeln könnte. Zwar handle es sich aus juristischer Sicht nicht um eine Enteignung. Aber die Eigentümerin erfahre einen massiven Eingriff in ihre Eigentumsfreiheit. Die reformierte Kirche möchte selbst ein Projekt realisieren, es betreiben können und aus diesem Projekt etwas Geld verdienen. Geld, welches sie für die Erfüllung ihrer Aufgaben im Quartier und in der ganzen Stadt Luzern einsetzen wolle.

Für die **GLP-Fraktion** stelle die Auferlegung der Gemeinnützigkeit eine entschädigungslose öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Man könnte über diese Frage wahrscheinlich auch noch vor Gericht streiten. Aber das eigentliche Thema sei doch, dass man miteinander reden müsse. Um in der

Stadt Luzern gemeinschaftlich und miteinander einen Schritt weiterzukommen, müsse man im Gespräch einen gemeinsamen Nenner finden. Es mache keinen Sinn, die reformierte Kirchgemeinde der Regelung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterwerfen, wenn sie bereit sei, einer vergleichbaren Regelung zuzustimmen. Die GLP-Fraktion unterstütze den Vorschlag, den der Stadtrat erarbeitet habe.

Aus den Reihen der G/JG-Fraktion wurde in Erinnerung gerufen, dass man über die Bau- und Zonenordnung spreche und darüber, was man auf welcher Parzelle machen dürfe. Es gehe nicht darum, wem diese Parzelle gehöre und ob es eine nette oder gute Eigentümerin sei.

Die besagte Parzelle befinde sich in einer Zone für öffentliche Zwecke. Durch die Umzonung könnte diese Parzelle deutlich intensiver genutzt werden. Im Gegenzug für die zusätzliche Ausnutzung müsse der Förderung der Gemeinnützigkeit entsprochen werden. Dem hätten die Stimmberechtigten in einer Volksabstimmung zugestimmt. Die Eigentümerin des Grundstücks habe die Gelegenheit, die Parzelle entweder an einen Baurechtsträger abzutreten oder im Baurecht abzugeben.

Der Antrag der SP/JUSO-Fraktion wurde mit 24 zu 21 Stimmen abgelehnt.

Im gleichen Stimmenverhältnis wurde der Antrag der SP/JUSO-Fraktion zur Abweisung der Einsprache der reformierten Kirchgemeinde gegen die Auflage des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgelehnt.

■ **Abendweg**

Das Wohnhaus beim Schulareal Felsberg wurde mit der BZO-Gesamtrevision 2013 in der Zone für öffentliche Zwecke belassen, da noch unklar war, ob es als Reserveschulraum benötigt werden würde. Der Grosse Stadtrat war sich damals aber einig, die Zuweisung des Grundstücks in eine Wohnzone anlässlich einer nächsten Teilrevision der BZO zu prüfen. Bei der Beratung der «Städtischen Wohnraumpolitik III» beschloss der Grosse Stadtrat 2019, das Grundstück für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzusehen. Heute zeigt sich nun jedoch, dass im Gebiet zusätzlicher Schulraum benötigt wird. Der Stadtrat zieht in diesem Fall das öffentliche Interesse des Schulraumangebots dem Anliegen nach gemeinnützigen Wohnungen vor. Dem Grossen Stadtrat wurde daher ein Verzicht auf die ursprünglich geplante und bereits öffentlich aufgelegene Umzonung beantragt.

Die SP/JUSO-Fraktion wollte die Parzelle als Zone für den gemeinnützigen Wohnbau sichern. Sie verlangte, dass das städtische Grundstück gemeinnützig entwickelt werde, wenn es dereinst nicht mehr als Schulprovisorium genutzt werde. Sie beantragte, dass auf die Umzonung der Parzelle Abendweg in die Wohnzone 107 nicht zu verzichten sei. Die Umzonung solle ohne Zuweisung zur Ortsbildschutzzone B erfolgen, die Einsprache sei abzuweisen.

Der Grosse Stadtrat lehnte den Antrag der SP/JUSO-Fraktion ab.

■ **Luzerner Kantonalbank**

Die Luzerner Kantonalbank (LUKB) will ihren Hauptsitz an der Pilatusstrasse in den nächsten Jahren einer Gesamt-

sanierung unterziehen und gleichzeitig die Arbeitsplätze am Hauptsitz konzentrieren. Die Erweiterung des Gebäudes in der Ortsbildschutzzone B erfordert eine Umzonung: Die Fassadenhöhe von heute 21 Metern soll auf 26 Meter, die Anzahl der zulässigen Geschosse von 5 auf 7 Vollgeschosse erhöht werden.

Die **G/JG-Fraktion** beantragte, auf die Umzonung zu verzichten. Die Fraktion sehe keinen Grund dafür, die Kantonalbank anders zu behandeln als andere Arbeitgeber in der Stadt. Es könne nicht sein, dass man eine Grundordnung ohne Gesamtsystem einfach puzzlemässig auf Anträge hin ändere. Die Weiterentwicklung der Stadt müsse mit einer übergeordneten räumlichen Strategie erfolgen. Man habe ein Problem damit, dass man eine einzelne Ordnungsnummer schaffe, nur um den Zielen der LUKB gerecht zu werden.

Die **SP/JUSO-Fraktion** unterstützte diesen Antrag. Es sei unklar, wieso die Umzonung unbedingt jetzt nötig sei. Viele Fragen seien unbeantwortet; beispielsweise, ob die Bank andere Möglichkeiten als den mühsamen und langwierigen politischen Weg über eine Zonenplanänderung geprüft habe oder wie viel Büroraum die LUKB künftig wirklich noch brauchen werde.

Die **FDP-**, die **GLP-**, die **CVP-** und die **SVP-Fraktion** lehnten den Antrag ab. Die Luzerner Kantonalbank sei eine wichtige Arbeitgeberin und eine bedeutende Steuerzahlerin in der Stadt Luzern. Die rund 800 Angestellten belebten die Wirtschaft in der Innenstadt, die LUKB vergebe

Arbeiten in der Stadt beispielsweise für den Unterhalt ihrer Liegenschaft. Zur fiskalpolitischen komme eine volkswirtschaftliche Dimension hinzu. Daher bestehe ein grosses öffentliches Interesse daran, dass der Hauptsitz der Luzerner Kantonalbank am bisherigen Standort verbleibe. Die nun vorgeschlagenen Anpassungen seien zudem nicht einfach Wünsche der LUKB. Sie seien mit der Stadtbaukommission entwickelt worden, und auch die Stadtbaukommission befürworte diese Weiterentwicklung.

Der Antrag der G/JG-Fraktion wurde mit 24 zu 19 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.

In einem weiteren Antrag verlangte die G/JG-Fraktion, die Umzonung der LUKB dem obligatorischen Referendum zu unterstellen und den Stimmberechtigten als separate Abstimmungsfrage vorzulegen. Der Antrag wurde abgelehnt.

■ Ortsbildschutzzonen

Die Stadt Luzern ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Urteile des Kantonsgerichts und des Bundesgerichts zu konkreten Baugesuchen in der Ortsbildschutzzone B haben eine Verschärfung der Bestimmung in den Schutzzonen A und B zur Folge: Demnach dürfen auch störende Bauten nur dann abgebrochen werden, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig ist. Diese Verschärfung war nicht die Absicht des Gesetzgebers und soll daher korrigiert werden.

Die G/JG-Fraktion unterstützte den Grundsatz, dass der übermässige und nicht beabsichtigte Schutz in der Schutzzonenregelung geändert werde und dass für das Ortsbild störende Gebäude abge-

brochen werden könnten. Die Frage sei aber, was störend heisse. Es brauche Planungs- und Rechtssicherheit. Es brauche Kriterien, die zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit oder des Störgrades eines Gebäudes in den Ortsbildschutzzonen A und B herangezogen werden könnten. Die G/JG-Fraktion verlangte in einer Protokollbemerkung, dass zur Anwendung der entsprechenden Gesetzestexte eine öffentlich einsehbare städtische Vollzugshilfe erstellt werden solle.

Die FDP-Fraktion war der Ansicht, dass mit einer Protokollbemerkung keine Rechtssicherheit geschaffen werden könne, und lehnte diese ab. Gerne wolle man das Thema aber in der Baukommission, mit der Stadtbaukommission und der Denkmalpflege diskutieren und allenfalls einen gemeinsamen Vorstoss einreichen. Aufgrund der Stellungnahme des Stadtrates könne das Parlament dann entscheiden, wie in dieser Frage weiter vorzugehen sei.

Die SP/JUSO-Fraktion unterstützte die Haltung der G/JG-Fraktion und wollte die Ortsbildschutzzonen nur gutheissen, wenn die Protokollbemerkung überwiesen werde.

Die SVP-Fraktion lehnte die Protokollbemerkung nicht ab. Zwar gebe eine Protokollbemerkung nie Rechtssicherheit. Die SVP-Fraktion sei aber nicht dagegen, dass man sich Gedanken mache, was unter dem Begriff störend zu verstehen sei.

Die Protokollbemerkung wurde mit 28 zu 17 Stimmen überwiesen.

■ Ergebnis der Einsprachebehandlung

Alle hängigen Einsprachen (siehe Anhang ab S. 28), die bereits der Stadtrat und die Baukommission zur Ablehnung empfohlen hatten, wurden auch vom Grossen Stadtrat abgewiesen. Die Liste mit allen Einsprachen ist im «Beschluss des Grossen Stadtrates» aufgeführt. Die Stimmberechtigten werden mit ihrem Entscheid zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch über die vom Grossen Stadtrat abgewiesenen Einsprachen befinden. Bei einer Zustimmung zur Teilrevision können Einsprechende, die mit dem Volksentscheid nicht einverstanden sind, mit einer Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Luzern gelangen. Der Regierungsrat wird mit dem Genehmigungsentscheid auch über die Beschwerden entscheiden.

■ Aufträge und Beschlüsse

Der Grosse Stadtrat hat auf Antrag der Baukommission zwei Aufträge überwiesen. Das Parlament verlangt, dass der Stadtrat das Thema Airbnb und ebenso die Umzonung des Areals Urnerhof möglichst rasch angeht. Durch die Überweisung der Aufträge muss der Stadtrat dem Parlament Massnahmen zur Umsetzung der Anliegen vorlegen.

Der Grosse Stadtrat folgte den Anträgen der Baukommission und beschloss, über die Umzonung der Würzenbachmatte in einer separaten Abstimmungsfrage abstimmen zu lassen. Zudem unterstellte er beide Beschlüsse dem obligatorischen Referendum. Der Grosse Stadtrat stimmt der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, exklusive Würzenbachmatte, mit 45 zu 0 Stimmen und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, Anpassung Würzenbachmatte, mit 24 zu 21 Stimmen zu.

Argumente der parlamentarischen Minderheit

Eine parlamentarische Minderheit hat sich gegen die vorgeschlagene Umzonung der Würzenbachmatte ausgesprochen. Ihre Argumente lauten wie folgt:

Das Volk verlangt seit Jahren mehr gemeinnützige Wohnungen, darum NEIN zum Würzenbachmatte-Manöver

Damit das Wohnen für alle Luzernerinnen und Luzerner bezahlbar bleibt, braucht es mehr gemeinnützige Wohnungen. So will es die städtische Bevölkerung, die 2012 der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» zugestimmt hat. Doch die Umsetzung dieses Volksauftrags stockt. Es ist deshalb richtig, dass gemeinnütziger Wohnraum auch auf privaten Liegenschaften erstellt werden kann, beispielsweise wenn im Gegenzug durch eine Zonenänderung ein massiver Mehrwert geschaffen wird. Mit der angenommenen Volksinitiative ist das dafür massgebende öffentliche Interesse vorhanden.

Ein fairer Deal: Wertsteigerung gegen Gemeinnützigkeit

Die auf der Würzenbachmatte geplanten Alterswohnungen sind wie geschaffen für gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit der Umwandlung in eine Wohnzone steigt der Wert des Grundstücks um das Zehn- bis Fünfzehnfache, im Gegenzug forderte die Stadt im Rahmen der öffentlichen Auflage gemein-

nützige Wohnungen. Aktuell kann auf diesem Grundstück praktisch nichts gebaut werden, weil es sich in der «Zone für öffentliche Zwecke» befindet. Es ist deshalb fair, dass die Stadt für die Umzonung und die damit verbundene Wertsteigerung die Pflicht zur Gemeinnützigkeit einfordern kann, zumal die Grundeigentümerin auch dann noch einen bedeutenden Mehrwert gegenüber heute erhalten wird.

Mietpreise müssten mit viel Aufwand kontrolliert werden

Nach Protesten durch die Grundeigentümerin verzichtete die Stadt auf das Einfordern der Gemeinnützigkeit. Doch das schafft Probleme: Die Mietzinse der neuen Alterswohnungen sollten sich dereinst zwar 10 Prozent unter den üblichen Wohnungsmieten des Quartiers bewegen. Wer aber bestimmt dieses Niveau? Wahrscheinlich der Markt, und der kennt bei Wohnungsmieten in Luzern leider seit Jahren nur eine Richtung: steil nach oben. Auch diese Wohnungen werden also langfristig immer teurer werden. Und wer kontrolliert die Einhaltung dieser 10-Prozent-Regel? Die Behörden müssten dafür eigens ein neues bürokratisches Kontrollsystem einführen, das kaum mit vertretbaren Ressourcen umgesetzt werden könnte. Nur mit der ursprünglich vorgesehenen Gemeinnützigkeit bleibt garantiert, dass für die Wohnungen nur so viel Miete bezahlt werden muss, wie sie auch wirklich kosten.

Keinen Präzedenzfall schaffen – Nein stimmen

Es geht hier um den ersten Fall in der Stadt Luzern zur Umsetzung von gemeinnützigem Wohnraum im Zusammenhang mit der gewinnbringenden Zonenänderung eines privaten Grundstücks. Es wäre ein schlechtes Zeichen für alle künftigen Umzonungen und andere planungsbedingte Mehrwerte, wenn der gemeinnützige Wohnraum gegenüber den privaten Interessen unter den Tisch gewischt würde. Ein Präzedenzfall würde geschaffen. Damit es mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorwärtsgeht, braucht es ein Nein zu diesem Manöver. Eine Ablehnung der Vorlage soll den Weg ebnen für eine neue Umzonung. So kann die Gemeinnützigkeit eingefordert und somit der Volkswille respektiert werden. Es gilt zu verhindern, dass die Wohnungsmieten in Luzern noch mehr steigen, als sie dies heute schon tun.

Stellungnahme des Stadtrates

Der Stadtrat schafft mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die Voraussetzungen, dass sich Luzern qualitativ weiterentwickeln kann. Die 21 Anpassungen entsprechen den übergeordneten raumplanerischen Zielen und den Grundsätzen aus dem Raumentwicklungskonzept. Bei der Beurteilung der Anpassungen wurden jeweils die Interes-

sen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit den öffentlichen Interessen abgewogen. Das Resultat ist ein ausgewogenes Gesamtpaket, das die Anliegen von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigt.

Eine Minderheit der Parlamentarierinnen und Parlamentarier ist mit der Umzonung in der Würzenbachmatte nicht einverstanden. Sie fordern, dass die reformierte Kirchgemeinde zum Bau von gemeinnützigen Wohnungen verpflichtet wird. Auch der Stadtrat wollte dies ursprünglich, hat sich aber in den Einspracheverhandlungen von den Argumenten der reformierten Kirchgemeinde überzeugen lassen. Die Kirchgemeinde will zwar preisgünstige Wohnungen erstellen und auch Alterswohnungen anbieten. Da sie aber ihr Grundstück nicht im Baurecht abgeben, sondern selbst bebauen und auch nicht selbst eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft bilden will, kommen für sie gemeinnützige Wohnungen nicht infrage. Der Stadtrat kann dies nachvollziehen. Er respektiert den Entscheid der Kirchgemeinde, weil er sieht, dass sie dieselben Ziele wie der Stadtrat verfolgt und mit ihrem Projekt einen Mehrwert fürs Quartier schafft.

Dies bedeutet, dass die rund 30 Wohnungen der reformierten Kirchgemeinde nicht dazu beitragen werden, das Ziel der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» zu erreichen. Dies ist aus Sicht des Stadtrates vertretbar. Dank den

übrigen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung werden mehr als 100 gemeinnützige Wohnungen ermöglicht. Der Stadtrat ist zudem zuversichtlich, dass das Ziel erreicht wird, bis 2037 den Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Luzern auf 16 Prozent zu erhöhen.

Auch bei den Anpassungen bei der Luzerner Kantonalbank (LUKB) hat der Stadtrat die Interessen der Grundeigentümerin dem öffentlichen Interesse gegenübergestellt. Die neu festgelegte Gebäudehöhe wurde nach umfangreichen Abklärungen und Gesprächen bestimmt. Sie ermöglicht einerseits, dass die LUKB ihren Hauptsitz ausbauen kann. Andererseits wird sie bei mehreren Objekten entlang der Pilatusstrasse bereits heute erreicht. Die neu festgelegte Gebäudehöhe ist somit quartierverträglich und auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit den 21 Anpassungen eine verträgliche Verdichtung mit hoher städtebaulicher Qualität möglich wird und wertvolle Grünräume erhalten bleiben. Er empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, beide Abstimmungsfragen mit Ja zu beantworten.

Beschluss des Grossen Stadtrates

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

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

- **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern**
Änderungen Bau- und Zonenreglement
Änderungen Zonenplan
Einsprachebehandlung und Anträge,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

beschliesst:

I. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, exklusive Würzenbachmatte

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

II. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern. Anpassung Würzenbachmatte

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

- III. Die Motion 33, Rieska Dommann und Laura Grüter Bachmann namens der FDP-Fraktion vom 21. Dezember 2016: «Die Luzerner Kantonalbank muss in der Stadt bleiben können!», wird als erledigt abgeschlossen.
- IV. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I und II werden je einzeln dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Luzern, 25. Juni 2020

**Namens des Grossen Stadtrates
von Luzern**

Albert Schwarzenbach
Ratspräsident

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, exklusive Würzenbachmatte, sowie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern, Anpassung Würzenbachmatte, zuzustimmen.

Stimmzettel für die Volksabstimmung vom 29. November 2020

Kreuzen Sie Ihre Antworten im entsprechenden Feld mit schwarzer oder blauer Farbe an.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössische Volksabstimmung

- 1 Wollen Sie die Volksinitiative
«Für verantwortungsvolle Unternehmen – zum
Schutz von Mensch und Umwelt» annehmen? Ja Nein
- 2 Wollen Sie die Volksinitiative
«Für ein Verbot der Finanzierung von
Kriegsmaterialproduzenten» annehmen? Ja Nein

KANTON
LUZERN



Kantonale Volksabstimmung

- 1 Wollen Sie die «Verfassungsinitiative Luzerner Kulturlandschaft»
annehmen? Ja Nein
- 2 A. Wollen Sie die «Gesetzesinitiative Luzerner Kulturlandschaft»
annehmen? Ja Nein
- B. Wollen Sie die Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom
2. Dezember 2019 mit Gegenentwurf zur Gesetzesinitiative annehmen? Ja Nein

Die Hauptfragen A und B sind mit «Ja» oder «Nein» zu beantworten oder unbeantwortet zu lassen.
Es können beide Hauptfragen mit «Ja» oder «Nein» beantwortet werden.

- C. **Stichfrage:** Falls sowohl die Gesetzesinitiative als auch der
Gegenentwurf angenommen werden:
Soll die Gesetzesinitiative oder der Gegenentwurf in Kraft treten? Gesetzes- Gegen-
initiative entwurf

Bei der Stichfrage C darf nur eines der beiden Felder angekreuzt werden. Es können auch beide Felder leer gelassen werden.

Stadt
Luzern

Städtische Volksabstimmung

- 1 Stimmen Sie der Vorlage **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung
Stadtteil Luzern, exklusive Würzenbachmatte**
gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 25. Juni 2020 zu? Ja Nein
- 2 Stimmen Sie der Vorlage **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung
Stadtteil Luzern, Anpassung Würzenbachmatte**
gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 25. Juni 2020 zu? Ja Nein

Anhang

Auszug aus B+A 13/2020: «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern»

5 Einsprachebehandlung und weiterer Verfahrensablauf

5.1 Übersicht

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

Zu folgenden Anpassungen sind keine Einsprachen eingegangen:

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

Zu folgenden Anpassungen sind Einsprachen hängig, zu denen kein bzw. kein vollständiger Rückzug erfolgte:

- 1) Seeburg
- 2) Würzenbachmatte*
- 3) Dreilindenpark
- 5) Abendweg
- 8) Luzerner Kantonalbank
- 11) Pflegeheim Steinhof
- 13) Kleinmatt-/Bireggstrasse
- 15) ewl-Areal
- 16) Kooperation Industriestrasse
- 17) Theaterwerkstatt Tribschenstadt
- 18) Tribschenstadt CSS
- 21) Ortsbildschutzzone

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

* Die Anpassung Würzenbachmatte ist im B+A 13/2020 fälschlicherweise nicht in der Auflistung enthalten und wurde für diesen Anhang entsprechend korrigiert.

Tabelle 1: Übersicht aller Einsprachen T 1 bis T 28

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
T 1	Balder GmbH	Kanalisation Bereich Kleinmatt-/Bireggstrasse, Nicht Gegenstand	Kein Rückzug	Nichteintreten
T 2	Stiftung Luzerner Theater	Theaterwerkstatt Tribtschenstadt	Kein Rückzug	Abweisung
T 3	Laurence Kauffmann	Luzerner Kantonalbank	Kein Rückzug	Abweisung
T 4	Imfeld Bruno	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 5	Barbara und Jolian Pullen-Schmidiger	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug	Erledigterklärung
T 6	Felix Elsasser	Ortsbildschutzzone, Luzerner Kantonalbank, CSS Tribtschenstadt	Kein Rückzug	Abweisung bzw. Nichteintreten – zwei Gebiete
T 7	Evangelisch-Reformierte Kirch-gemeinde Luzern	Würzenbachmatte	Kein Rückzug, aber akzeptiert Anpassung	Teilgutheissung, Teilabweisung
T 8	Felix Sulzberger	Dreilindenpark	Kein Rückzug	Teilgutheissung, Teilabweisung
T 9	Familie Felber, Familie Ulrich	Pflegeheim Steinhof	Kein Rückzug	Abweisung beider Einsprecher
T 10	Innerschweizer Heimatschutz IHS	Seeburg, Kleinmatt-/ Bireggstrasse, Tribtschenstadt CSS	Keine Rückzüge	Abweisung – drei Gebiete
T 11	Optima AG	Kooperation Industriestrasse	Kein Rückzug	Abweisung
T 12	TLV Immobilien AG	ewl-Areal	Kein Rückzug	Abweisung
T 13	Anna, Hans und Verena Renggli, Daniel Schlegel	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 14	Jürg Rebsamen	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug	Erledigterklärung
T 15	Josef Felder, Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 16	Marc Ruckli	Abendweg, Ortsbildschutzzone	Teilrückzug	Erklärung als gegenstandslos, eventualiter Abweisung
T 17	Hans E. Koch	Dreilindenpark	Rückzug	Erledigterklärung
T 18	Kooperation Industriestrasse	ewl-Areal	Rückzug	Erledigterklärung
T 19	Landschafts-schutzverband Vierwaldstättersee	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung
T 20	Adrian und Regula von Segesser	Dreilindenpark	Rückzug	Erledigterklärung
T 21	Hendrikus Hubertus Johannes van der Meijs	ewl-Areal	Teilrückzug und Änderung des Antrags	Abweisung

ID	Einsprecher/in	Einsprachegegenstand	Verhandlungsergebnis	Antrag an GRSTR
T 22	Andrea Cometti und Andreas Rigert	Dreilindenpark	Rückzug	Teilgutheissung
T 23	Cäsar Balmer und Sylvie Meylan	Ortsbildschutzzone	Kein Rückzug	Abweisung
T 24	Verein Stadtbild Luzern	Luzerner Kantonalbank, ewl-Areal, Seeburg, Planbeständigkeit	Kein Rückzug	Abweisung – drei Gebiete, Planbeständigkeit
T 25	HG Commerciale Handelsgenossenschaft des Schweizerischen Baumeisterverbandes	Umzonungsantrag eigenes Grundstück, nicht Gegenstand	Rückzug	Erledigterklärung
T 26	Irène Zünd und Gregor Zünd	Luzerner Kantonalbank	Rückzug	Erledigterklärung
T 27	RA Hehli für 19 Eigentümer/innen	Seeburg	Kein Rückzug	Abweisung
T 28	TRANSTERRA Immobilien AG	Dreilindenpark	Kein Rückzug	Teilgutheissung, Teilabweisung

5.2 Einsprachen mit gütlichen Einigungen und Rückzügen

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Einsprachen T 5, T 14, T 17, T 18, T 20, T 22, T 25, T 26 seien infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

5.3 Einsprachen ohne gütliche Einigung

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

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

Anpassung Nr.	Einsprachen (siehe Tabelle oben)	Kapitel
16 Kooperation Industriestrasse	T 11	5.3.10
17 Theaterwerkstatt Tribtschenstadt	T 2	5.3.11
18 Tribtschenstadt CSS	T 6 Antrag 3, T 10 Antrag 2	5.3.12
21 Ortsbildschutzzone	T 4, T 6 Antrag 1, T 13, T 15, T 16 Antrag 2, T 23	5.3.13

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

5.3.1 Planbeständigkeit

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

Antrag Einsprecher T 24

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

Die **Einsprecherin T 12** stellt sinngemäss folgenden Antrag:

Die Teilrevision ewl-Areal sei wegen Verletzung der Planbeständigkeit nicht zu beschliessen.

Erwägungen des Stadtrates

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

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

Die Zusammenlegung der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern und Littau ist in Vorbereitung. Dabei wird der Zonenplan des Stadtteils Luzern im Grundsatz nicht erneut überarbeitet, weil dafür nach den durchgeführten Teilrevisionen kein Bedarf besteht. Dagegen wird die Bau- und Zonenordnung Littau überprüft und die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements des Stadtteils Littau an das Bau- und Zonenreglement des Stadtteils Luzern angeglichen. Dies wird zu einer Überarbeitung des Reglements führen.

Für die Verbindlichkeit der Bau- und Zonenordnung gilt nach Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dass diese überprüft und nötigenfalls angepasst wird. Generell ist gemäss § 22 Abs. 2 PBG die Nutzungsplanung alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Vorher sind Anpassungen möglich, wenn erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. Die Umstände müssen nachträglich eingetreten sein. Erheblich sind die Änderungen der Verhältnisse, welche die rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen des Plans und damit auch die dahinterstehenden öffentlichen Interessen zu wesentlichen Teilen dahinfallen lassen. Liegen erhebliche Änderungen der Verhältnisse vor, ist folgende Interessenabwägung durchzuführen:

- Alter des Nutzungsplans
- Gewicht des Änderungsgrunds
- Gewicht der Planänderung: «Je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.»
- Ausmass der Planänderung: Geringfügige Anpassungen ohne Auswirkungen auf die übrige Nutzungsplanung lassen sich eher und leichter rechtfertigen als räumlich ausgreifende Planänderungen.

Das Planalter berechnet sich ab dem Zeitpunkt der Plangenehmigung der kantonalen Behörde (Art. 26 RPG).

Bezogen auf die Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern sind die Teilrevisionen örtlich auf einzelne Vorhaben oder auf notwendige, untergeordnete Korrekturen von einzelnen Bestimmungen des Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern beschränkt.

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

- Würzenbachmatte: Preisgünstiges Wohnen durch Umzonung fördern
- Dreilindenpark: Umzonung für Nachnutzung der bestehenden historischen Bauten nach Auszug Musikhochschule
- abl Maihofhalde: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Umzonung eines Fusswegs
- Abendweg: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Umzonung
- Wilhelmshöhe: Sicherheit des Gebäudes gegenüber Wald durch Aufhebung Baulinie
- Luzerner Kantonalbank: Sicherung der Arbeitsplätze am Hauptsitz der Luzerner Kantonalbank durch Aufzonung um ein Geschoss
- Steinhof-Schulhaus: Änderung Baulinie für Schulhauserweiterung
- Pflegeheim Steinhof: Umzonung in Zone für öffentlichen Zweck, damit Ergänzungsbau des Pflegezentrums ermöglicht wird
- Arsenalstrasse: Umsetzung Studie LuzernSüd für Verdichtung und Qualität entlang Südallee für vier Grundstücke in der Grösse von insgesamt rund 4000 m²
- Kleinmatt-/Bireggstrasse: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Zonenanpassung aufgrund Wegzug Feuerwehr
- abl Himmelrich: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Veränderung Baulinie
- ewl-Areal: Verschiebung der Feuerwehr vom heutigen Standort im Gebiet Kleinmatt/Biregg auf das ewl-Areal, neuer Standort für andere Blaulichtorganisationen, Förderung gemeinnützigen Wohnens und Alterswohnen, Büros der ewl und der städtischen Verwaltung durch Erhöhung der Dichte (ÜZ und Höhe) und Verschiebung der Baulinie
- Kooperation Industriestrasse: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Erhöhung der Dichte

- Tribtschenstadt CSS: Sicherung der Arbeitsplätze am Hauptsitz der CSS durch teilweise Erhöhung der Dichte gegengenüber der Rösslimatte
- Regionales Eiszentrum: Umzonung für private Nebennutzung auf rund 2 400 m² zur Förderung und zum Erhalt des Eiszentrums
- EBG Am Rain: Förderung gemeinnützigen Wohnens durch Aufhebung von Baulinien

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

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.3.2 Seeburg

Einsprache T 10, Innerschweizer Heimatschutz IHS, Geschäftsstelle, Steinhofstrasse 44, 6005 Luzern

Einsprache T 19, Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, Eichwaldstrasse 35, 6002 Luzern

Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern

Einsprache T 27, mit nachfolgenden Grundeigentümern, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Hehli, Egli Mattmann Hehli, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern:

- Lukas Ammann und Doris Ammann-Felder, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern
- Diana Stockmann, Kapfstrasse 29, 8032 Zürich
- Rolf Otto Fölmli, Staldenstrasse 21, 6405 Immensee
- Hendrik de Groot und Ingrid de Groot-Timmermanns, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
- Thomas Biet und Diane-Yael Marty, Seeburgstrasse 49f, 6006 Luzern
- Pavel Laube, Seeburgstrasse 49d, 6006 Luzern
- Philipp Odermatt, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern
- Agnes Zehnder-Zemp, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
- Josef Marty und Annalis Marty-Nussbaumer, Seeburgstrasse 49c, 6006 Luzern

- Eveline Walker Schöb und Gerold Schöb, Seeburgstrasse 49g, 6006 Luzern
- Rita Schaumann-von Stosch und Wolfgang Schleinzer, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
- Jacqueline Schättin-Pierrehumbert und Hanspeter Schättin, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
- Marko Milovic, Aabachsstrasse, 6300 Zug
- Richard Baiker, Waldweg 2, 6417 Sattel
- Georg von Wartburg, Seeburgstrasse 49b, 6006 Luzern
- Nicole Clerg, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
- Marcel Schlauss, Seeburgstrasse 49e, 6006 Luzern
- Margrith Zettel-Staubli und Siegfried Zettel, Seeburgstrasse 49a, 6006 Luzern
- Claudia Kenel und Joseph Michael Kenel, Seeburgstrasse 49d, 6006 Luzern

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

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

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

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecher T 27 sind Nachbarn nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG und zur Einsprache legitimiert. Der Landschaftschutzverband Vierwaldstättersee ist eine nach § 207 Abs. 1 lit. d PBG legitimierte Organisation im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes. Der Innerschweizer Heimatschutz IHS ist gemäss § 207 Abs. 1 lit. c PBG als Sektion des Schweizerischen Heimatschutzes zur Einsprache legitimiert. Die Legitimation des Vereins Stadtbild Luzern wurde bereits beim Einsprachepunkt Planbeständigkeit bejaht.

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

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

Die Tourismuszone wird wie bisher für das Gebiet östlich der Kantonsstrasse und das Gebiet westlich der Kantonsstrasse festgelegt. Damit wird der Bereich der altrechtlichen «Hotelzone», welche bisher für den abgelehnten Hochhausstandort gilt, ebenfalls der Tourismuszone zugeteilt. Im Gebiet Nr. 502 östlich der Kantonsstrasse ist entlang der Waldgrenze ein Bereich für Neubauten ausgedehnt, der durch Baulinien begrenzt ist, was einen gewissen Abstand zu den bestehenden geschützten Bauten sicherstellt. Um den Abstand möglichst gross zu halten, wird die Waldgrenze begradigt, dies wurde von den zuständigen Stellen gutgeheissen. Mit einer Rodungsfläche von 197 m² und Waldzuwachsflächen von 27 m² beträgt die Rodungsfläche 170 m². Kompensationsflächen mit Aufforstung von rund 193 m² sind im nördlichen und südlichen Bereich der Parzelle vorgesehen. Die Waldgrenze wird mit vorliegender Revision begradigt, die Rodungsbewilligung wird jedoch erst mit rechtskräftiger Baubewilligung erteilt.

Um die Erhaltung des Jesuitenhofs finanzieren zu können, ist ein entsprechender Anteil Wohnen nötig. Dieser Anteil wird jedoch nur unter der Voraussetzung der Sanierung des Jesuitenhofs und des Neu- und Ausbaus der Hotelnutzung bewilligt. Die zukünftige touristische Nutzung muss rund 80 Prozent der heutigen Nutzfläche aufweisen, was zirka 6 000 m² entspricht.

Für das ehemalige Gebiet westlich der Kantonsstrasse bleiben die Bestimmungen dieselben wie bisher, d. h., neue Bauten sind lediglich mit Zweck «Restaurant» möglich. Mit der vorliegenden Teilrevision wird zusätzlich die Pflicht für einen Gestaltungsplan aufgelegt, der gemeinsam mit dem Gebiet östlich der Kantonsstrasse zu realisieren ist.

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

Das Gebiet Seeburg ist im Objekt Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgeführt. Die besonderen räumlichen Qualitäten der Baugruppe Seeburg ergeben sich durch das Zusammenspiel der Topografie mit dem bewaldeten Felsporn, der offenen Seefläche und dem historischen Ensemble. Für die Beurteilung der Veränderungen im BLN-Objekt ist die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK beizuziehen. Luzern ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Die Seeburg ist im ISOS als Baugruppe Nr. 0.20 mit Erhaltungsziel A erfasst und der ehemalige Jesuitenhof als qualitätsvolles Ensemble eingestuft. Zur Baugruppe gehört auch der «Uferpark» mit baumbestandenem Quai und geschütztem Bootshaus. Grosse Teile des ehemaligen Jesuitenhofs stehen unter Denkmalschutz.

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

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

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

- Erhalten der Trennwirkung des Felssporns zu den oben liegenden Wohngebieten Salzfass: Längsbau verstärkt bzw. akzentuiert die Wirkung des Felsbands;
- Erhaltung der wertvollen historischen Bauten: Die denkmalgeschützten Bauten sind gesichert, aber nicht die Nachnutzung und aufwendige Sanierung, die mit Zusatznutzung und Querfinanzierung erfolgt;

- Erhalten der Parkanlage des historischen Ensembles und des Bereichs am See mit Baumreihe und geschütztem Bootshaus: Freispielen der Umgebung durch Abbruch der Klein- und Nebenbauten sowie Gesamtplanung inkl. Parkfläche am See;
- Erhaltung des zur Baugruppe gehörenden Schifflandestegs: Ist nicht der Tourismuszone zugeteilt und wird separat bearbeitet.

Das Hotel Seeburg, das ab 1835 aus dem ehemaligen Jesuitenhof entstanden ist, spielte eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Stadt Luzern zur Tourismusstadt, insbesondere in Bezug auf den englischen Tourismus. Die Hotelanlage, exklusive des Hotelneubaus aus den 1960er-Jahren, wurde ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen und unter Schutz gestellt (Alpenblick, 1729 / Flügelbauten, 1810 / Pensionsgebäude Gardenia, 1905 / Bootshaus, 1911). Der Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles ist mit dem Eintrag sichergestellt. Die Sanierung der Gebäude, die in einem teils schlechten Zustand sind, soll durch die Wohnnutzungen mitfinanziert werden. Die Erhaltung und die Pflege der historischen Anlage ist von hohem öffentlichen Interesse, welches eine besondere Regelung mit der Tourismuszone und geeigneten Nutzungen rechtfertigt.

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

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

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

Restaurant auf dem Grundstück am See (Ordnungsnummer 503)

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

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

Anteil Wohnen in der Tourismuszone, Nutzungsaufteilung Tourismus und Wohnen

Bereits mit dem Hochhausstandort im Rahmen der Gesamtrevision der BZO war eine Zusatznutzung zur Querfinanzierung zur Sanierung des Jesuitenhofs im BZR vorgesehen. Mit dem neuen Konzept ohne Hochhaus wurde trotz geringem Spielraum eine Lösung für einen Neubau des Hotels und für zusätzliche Wohnnutzungen entwickelt. Die zugehörigen Flächen und Nutzungsanteile sind auf der Basis des Konzepts 2015 «The Line» ermittelt worden und basieren auf dem Nachweis einer notwendigen Querfinanzierung. Die klare Trennung zwischen Hotel und Wohnbereich und die ausgewiesene Anzahl Wohnungen sind für die Finanzierung eines Hotelneubaus und die Erhaltung und Umnutzung des Jesuitenhofs wie folgt ausgewiesen:

Wie in der Tourismuszone gemäss Art. 10 Abs. 3 BZR vorgesehen, sind in der Regel 80 Prozent der touristisch vorhandenen Flächen zu erhalten. Diese Vorgabe wird mit der Auflage in der Tabelle BZR von mindestens 6 000 m² touristische Fläche erfüllt (heute vorhandene touristische Flächen: 7 490 m², davon 80 Prozent: 5 992 m²). Im Konzept 2015 sind 7 345 m² Tourismusflächen vorgesehen. Für die Wohnnutzungen wurden die Geschossflächen inkl. Untergeschoss berechnet und sind daher entsprechend höher. Die Umnutzung des Jesuitenhofs (ohne Saal Gardenia) ergibt rund 3 400 m² Wohnnutzung, die neue Wohnnutzung im Baubereich «The Line» ergibt rund 7 800 m². Infolge der beabsichtigten Vergrößerung des Hotelanteils reduziert sich die Wohnfläche im Neubaubereich. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit auf Basis geschätzter Anlagekosten, Erträge Wohnungen und Bedarf für die Hotelfinanzierung zeigen, dass die Querfinanzierung aus den Wohnungen erforderlich ist, damit die Sanierung des Jesuitenhofs sowie der Neubau eines Hotels wirtschaftlich tragbar sind (Fanzung AG vom 26. November 2015). Mit der Projektentwicklung und mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis für die min. 6 000 m² touristische Nutzung und die nötigen Wohnflächen zu erbringen. Dagegen ist kein Gutachten nach Art. 10 Abs. 4 BZR nötig, weil für die Seeburg die Tourismuszone in der Bau- und Zonenordnung gesondert formuliert wird. So soll einerseits die touristische Nutzung, andererseits der Erhalt des Jesuitenhofs gesichert werden. Da der Anteil Wohnnutzung dem Erhalt der touristischen Nutzung des Hotels Seeburg und der Sanierung des Jesuitenhofs dient, sind die Einsprachen bezüglich Anteil Wohnnutzung abzuweisen.

Nachweis Erschliessung

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

Gebäudestandard/Energie

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

Wald/Waldrodung

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

Eventualanträge der Einsprecher T 27 zur aufgelegten Zonenbestimmung und Kostentragung Ortsplanungsverfahren

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge seien abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

5.3.3 Würzenbachmatte

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

Antrag

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

Erwägungen des Stadtrates

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

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

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

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

In der Einspracheverhandlung brachte die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern vor, sie wolle für das einzelne Grundstück weder einen gemeinnützigen Wohnbauträger gründen, noch wolle sie dieses an einen gemeinnützigen Wohnbauträger verkaufen oder im Baurecht abgeben. Sie sei jedoch bereit, den Mietern einen günstigen Mietzins zu bieten. Die Auflage wird daher insofern angepasst, als ein quartierüblicher Mietzins gemäss Art. 269a lit. a OR minus 10 Prozent für die Mietzinsberechnung zu gelten hat. Weil Dritte durch diese Änderung nicht betroffen sind, kann auf eine öffentliche Auflage der neuen Bestimmung verzichtet werden. Der Stadtrat ist zudem mit verschiedenen Eigentümern und Quartierkräften in Kontakt, um Angebote wie den Stützpunkt Vicino weiterhin zu ermöglichen. Das Engagement der reformierten Kirche für quartierfördernde Angebote ist bekannt und wird geschätzt.

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

Die angepasste Zonenbestimmung lautet neu wie folgt:

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag ist im Sinne der Anpassung der BZR-Bestimmung gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

5.3.4 Dreilindenpark

Einsprache T 8, Felix Sulzberger, Dreilindenhöhe 13, 6006 Luzern

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

Die Einsprecher T 8 und T 28 stellen sinngemäss den folgenden **Antrag**:

Der Dreilindenpark sei unverändert in der Grünzone und der öffentlichen Zone zu belassen und auf die Schaffung einer neuen Spezialzone sei zu verzichten. *Eventualiter beantragt die Einsprecherin T 28, der Dreilindenpark sei in der Grünzone und das Ökonomiegebäude sowie das Pförtnerhaus seien in der Zone für öffentliche Zwecke zu belassen. Das Hauptgebäude sei aus der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen.**

Eventualiter stellt die Einsprecherin T 28 den **Antrag**:

Der Südhang als Freihaltefläche und die Stützmauer der südseitigen Aussichtsplattform seien in der Grünzone zu belassen. Ein Neubauverbot für den Dreilindenpark sei zugunsten ihres Grundstücks dienstbarkeittlich zu sichern.

Erwägungen des Stadtrates

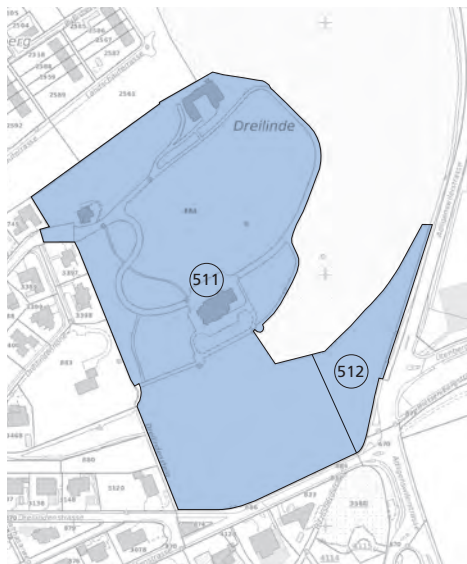
Der Einsprecher T 8 hat eine Distanz von rund 150 m und ist nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG als Nachbar zur Einsprache legitimiert. Die Einsprecherin T 28 ist Eigentümerin des benachbarten Grundstücks und nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einsprache legitimiert.

Nach der öffentlichen Auflage wurde die Formulierung der Zonenbestimmung aufgrund der durchgeführten Einspracheverhandlungen angepasst:

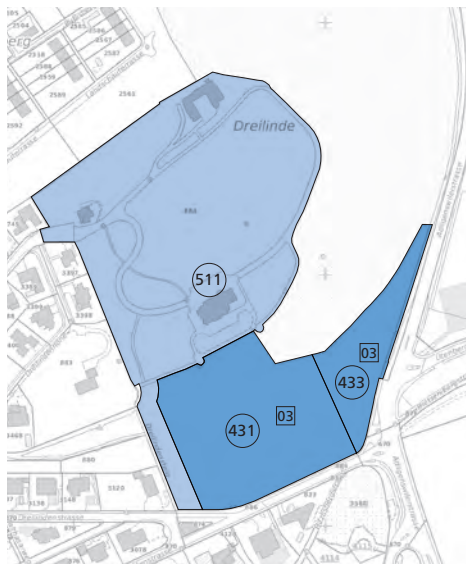
Nach Art. 11a BZR bezweckt die Dreilindenparkzone den Erhalt des Ensembles und des öffentlichen Parks. Sie regelt die Nutzung der historischen Bauten. Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig. In den drei bestehenden Gebäuden sind Wohnen, Dienstleistungen, Restaurants,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

* Die kursiv gesetzte Passage ist im B+A 13/2020 nicht enthalten, war aber dem Grossen Stadtrat für seine Beschlussfassung bekannt und wurde als zusätzliche Information für diesen Anhang ergänzt.

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



Planausschnitt Auflage:
Dreilindenparkzone 511 und 512



Planausschnitt Anpassung: Dreilindenparkzone 511, Grünzonen 431 und 433*

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

Die Hügelkuppe Dreilinden mit Villa, englischem Park und Wiesenhang ist als Umgebungszone im ISOS aufgeführt. Gemäss ISOS ist sie wichtig als öffentliche Grünzone und für die Ortsbildgliederung. Art. 11a BZR berücksichtigt das ISOS, indem die Dreilindenparkzone den Erhalt des Ensembles und des öffentlichen Parks bezweckt. Neubauten sind mit Ausnahme der Nutzung dienender Infrastruktur nicht zulässig. Voraussetzung für die Neunutzungen ist, dass sie das denkmalgeschützte Ensemble und die Schutzziele des ISOS nicht beeinträchtigen. In der Gesamtanlage dürfen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

Die Dreilindenparkzone ist notwendig, weil das Hauptgebäude heute in der Grünzone liegt. Nach § 50 PBG sichert die Grünzone die Erhaltung der Freifläche. Dass das Hauptgebäude, welches nicht der Parkanlage dient, auch in der Grünzone ist, ist ein planerischer Fehler, der zu korrigieren ist. Das Hauptgebäude hat heute lediglich Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Nach § 178 Abs. 2 PBG darf es in der Nutzung zwar teilweise geändert werden. Eine ganze Änderung der

* Der Planausschnitt ist in der separaten Beilage «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern: Änderungen Bau- und Zonenreglement und Änderungen Zonenplan» farbgetreu wiedergegeben.

Nutzung des Gebäudes nach Auszug der Musikschule wäre nach § 178 Abs. 2 PBG jedoch nicht zulässig. Das Ökonomiegebäude und das Pförtnerhaus liegen in der Zone für öffentliche Zwecke, weshalb eine Neunutzung auch dieser Gebäude nur sehr eingeschränkt möglich wäre. Eine weitere Nutzung der Gebäude für einen öffentlichen Zweck ist nach dem Wegzug der Musikhochschule nicht vorgesehen. Die Sonderbauzone Dreilindenpark erscheint als richtige Form, weil ein spezielles Gebiet mit bestehenden Bauten und stark differenzierten Nutzungen zu regeln ist. Weil nach dem Wegzug somit der Musikschule somit eine sinnvolle Neunutzung der bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude nur mit der beantragten Umzonung möglich ist, sind die Anträge, auf die Umzonung sei zu verzichten, abzuweisen.

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Im Sinne der Anpassungen des Zonenplans und der Zonenbestimmung sind die Anträge der Einsprecher T 8 und T 28 teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

Auf den Antrag der Einsprecherin T 28, es sei ein privatrechtliches Bauverbot oder eine Baubeschränkung zulasten des Dreilindenparks und zugunsten des benachbarten Grundstücks zu errichten, sei nicht einzutreten.

5.3.5 Abendweg – Antrag Verzicht Umzonung und Aufhebung Auflage

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

Antrag

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

Erwägungen des Stadtrates

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

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

5.3.6 Luzerner Kantonalbank

Einsprache T 3, Laurence Kauffmann, Sandmatte 3, 6924 Hildisrieden

Einsprache T 6, Felix Elsasser, Steinenstrasse 17, 6004 Luzern

Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern

Die Einsprecher T 3, T 6 und T 24 stellen sinngemäss den folgenden **Antrag**:

Die Teilrevision Luzerner Kantonalbank sei nicht zu beschliessen.

Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin T 3 ist als Nachbarin gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG zur Einsprache legitimiert. Der Einsprecher T 6 wohnt an der Steinenstrasse 17. Er ist durch die Umzonung nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit. Bezüglich der Umzonung der Luzerner Kantonalbank ist auf seine Einsprache nicht einzutreten.

Die Legitimation des Vereins Stadtbild T 24 wurde bereits bei der Planbeständigkeit geprüft und ist gegeben.

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

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

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag sei abzuweisen.

5.3.7 Pflegeheim Steinhof

Einsprache T 9

– Familie Felber, Schlossweg 5, 6005 Luzern

– Peter A. Ulrich und Alessandra Seghizzi Ulrich, Schlossweg 1, 6005 Luzern

Die Einsprecher stellen sinngemäss den folgenden **Antrag**:

Die Umzonung der Fläche von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke sei nicht zu beschliessen unter Kostenfolge zulasten der Stadt Luzern.

Erwägungen des Stadtrates

Als Nachbarn sind die Einsprecher zur Einsprache legitimiert.

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

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

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag sei abzuweisen.

5.3.8 Kleinmatt-/Bireggstrasse

Einsprache T 1, Balder GmbH, Postfach 719, 6045 Meggen

Einsprache T 10, Innerschweizer Heimatschutz IHS

Antrag Einsprecherin T 1

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

Einsprecherin T 10 stellt sinngemäss den folgenden Antrag:

Auf die Zonenänderung und die Verschiebung der Baulinie sei zu verzichten. Der Erhalt des ehemaligen Hallenbads (Grundstück 1299, GB Luzern, linkes Ufer) sei planungsrechtlich zu sichern.

Erwägungen des Stadtrates

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

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

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge seien abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

5.3.9 ewl-Areal

Einsprache T 12, TLV Immobilien AG, Brünigstrasse 24, 6005 Luzern, vertreten durch

Rechtsanwalt Beat Mühlebach, Klosterstrasse 3, 6003 Luzern

Einsprache T 21, Hendrikus Hubertus Johannes van der Meijs, Kellerstrasse 28c, 6005 Luzern

Einsprache T 24, Verein Stadtbild Luzern, Postfach 4327, 6002 Luzern

Die Einsprecher T 12, T 21, T 24 stellen sinngemäss den folgenden **Antrag**:

Die Fassadenhöhe für den Zonenbereich Nr. 34 ewl-Areal sei unverändert auf 21 m zu belassen und nicht auf 30 m zu erhöhen. Art. 26. Abs. 2 BZR Stadt Luzern sei unverändert als anwendbar zu erklären.

Der Einsprecher T 21 stellt zudem den folgenden **Antrag**:

Die Baulinie entlang der Industriestrasse sei an das Wettbewerbsprojekt anzupassen. Bei der geplanten «Industriegasse» sei sie zu unterbrechen und über Eck in die Tiefe des Areals zu führen.

Erwägungen des Stadtrates

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

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

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

Auf dem rund 20000 m² grossen ewl-Areal wird der neue Standort der Feuerwehr realisiert, der aus dem Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse verschoben wird. ewl und die bereits ortsansässigen städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt, Geoinformationszentrum GIS und Umweltschutz ziehen in neue Räumlichkeiten. Ausserdem werden künftig die Feuerwehr Stadt Luzern, die Zivilschutzorganisation Pilatus, die Stadtgärtnerei und Stützpunkte für das Strasseninspektorat auf dem Areal angesiedelt. Als weitere mögliche Nutzer sind der Rettungsdienst des Luzerner Kantospitals, eine integrierte Leitstelle der Luzerner Polizei und des Sanitätsnotrufs 144 Zentralschweiz sowie die Leitstelle der vbl eingeplant. Zur Ergänzung und Belebung sind zudem ein Pflegezentrum der Viva Luzern AG und Genossenschaftswohnungen der abl vorgesehen.

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

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

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

Im Gestaltungsplanverfahren werden die Höhen in den einzelnen Bereichen des rund 20 000 m² umfassenden Gestaltungsplangebiets festgelegt. Im Zonenplan für einzelne Bereiche Höhen festzulegen, wäre nicht stufengerecht. Die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs festzulegen, ist gemäss § 166 Abs. 3 PBG nur in einer Baubewilligung für ein Hochhaus (Gesamthöhe mehr als 30 m) notwendig. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Aussicht baurechtlich nicht geschützt ist. Unter Berücksichtigung der notwendigen Innenverdichtung, der gegebenen Eingliederung und des hohen öffentlichen Interesses an den vorgesehenen öffentlichen Nutzungen wird eine Erhöhung der Fassade auf höchstens 30 m als angemessen betrachtet. Die Einsprachen sind daher abzuweisen.

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge seien abzuweisen, soweit diese nicht erledigt sind.

5.3.10 Kooperation Industriestrasse

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

Antrag

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

Erwägungen des Stadtrates

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

Der Einsprecherin T 11 gehört ein Gebäude in der angrenzenden Zone Nr. 4, Ortsbildschutzzone B. Nicht im ganzen Zonenbereich mit der Ordnungsnummer Nr. 62 Kooperation Industriestrasse gilt die Fassadenhöhe von höchstens 25 m. Gegen die angrenzenden Zonen Nr. 4 und 42 bleibt

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag sei abzuweisen, soweit auf diesen einzutreten ist.

5.3.11 Theaterwerkstatt Tribschenstadt

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

Antrag

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

Erwägungen des Stadtrates

Als Baurechtsnehmerin ist die Stiftung Luzerner Theater zur Einsprache legitimiert.

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

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs Tribschenstadt von 1998 sieht in Form und Grösse das Gebäude der Theaterwerkstatt ohne Barackenanbau vor, wobei direkt angrenzend die Freifläche beginnt. Diese Bebauung und Aussenraumplanung wird planerisch am zweckmässigsten mit einer Baulinie gesichert. Da der Bereich des heutigen Barackenanbaus nach Wettbewerbsidee als Freifläche geplant ist, wurde die Baulinie entlang der Fassade der Theaterwerkstatt gezogen und mit der Teilrevision aufgelegt. Auch ohne diese Baulinie bestehen für die Theaterwerkstatt Einschränkungen bezüglich Nutzung und baulichen Änderungen, da sie in der reinen Wohnzone nicht als zonenkonform anzusehen ist. In der reinen Wohnzone ist die Arbeitsnutzung auf das Erdgeschoss beschränkt, die übrigen Geschosse haben dem Wohnen zu dienen. Für die Theaterwerkstatt gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung wird sich aufgrund der Baulinie grösstenteils auf die Nord-Westseite des Gebäudes beschränken.

Bauliche Erweiterungen im Süd-Westen des Gebäudes sind durch die Baulinien nur noch in geringem Masse möglich, da sie die Rechtswidrigkeit in Bezug auf die Baulinie nur unwesentlich verstärken dürfen. Die Lage der Baulinie ist auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Wohnnutzung städtebaulich sinnvoll. Der bestehende Baubereich der Theaterwerkstatt ist mit 19 m breiter als das übliche Bebauungsmuster der Tribtschenstadt, die rund 12 m Gebäudetiefe aufweist. Eine zusätzliche Verbreiterung der Gebäudetiefe ist für die geltende Wohnzone nicht sinnvoll. Die Einschränkung durch die Baulinie wird unter Berücksichtigung des hohen öffentlichen Interesses an der Freihaltung der Fläche als angemessen beurteilt. Auch handelt es sich um die Umsetzung eines Auftrags des Regierungsrates aus dem Genehmigungsentscheid von 2014. Die Stadt Luzern ist vorliegend Planungsbehörde und nicht Partei. Sie wird daher weder kosten- noch entschädigungspflichtig. Der Antrag ist abzuweisen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag sei abzuweisen.

5.3.12 Tribtschenstadt CSS

Einsprache T 6, Felix Elsasser

Einsprache T 10, Innerschweizer Heimatschutz IHS

Sinn gemäss stellen die Einsprecher den folgenden **Antrag**:

Auf die Zonenänderung Tribtschenstadt CSS sei zu verzichten und das Gewerbegebäude sei ortsplannerisch zu schützen.

Erwägungen des Stadtrates zum Antrag

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

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

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

Es stellt sich die Frage, wie der Eintrag des Gewerbegebäudes im ISOS in der vorliegenden Teilrevision ortsplannerisch zu berücksichtigen ist. Bereits gegen die BZO 2013 hat der Innerschweizer Heimatschutz IHS, Luzern, Einsprache erhoben und u. a. folgenden Antrag gestellt: «Das Gewerbegebäude an der Tribtschenstrasse 51 sei unter Denkmalschutz zu stellen und einer eigenen Zone zuzuweisen. Allenfalls sei die bestehende Wohn- und Arbeitszone für die Fläche des Gewerbegebäudes und ein angemessenes Umgelände mit einer Schutzzone zu überlagern.» Im B+A 31 vom 22. August 2012: «Bau- und Zonenordnung» ist auf S. 132 zur Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes IHS festgehalten: «Dem Antrag auf Unterschutzstellung des Gewerbegebäudes an der Tribtschenstrasse kann im Verfahren der BZO-Revision nicht stattgegeben werden. Dazu bedarf es eines anderen Verfahrens. Zudem macht eine kleinteilige Ortsbildschutzzone für ein Einzelobjekt im Zonenplan keinen Sinn. Im Zonenplan sind solche Kleinstzo-

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

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

Zusammenfassend besteht ein hohes fachliches und öffentliches Interesse am Erhalt des Gewerbegebäudes. Einer planerischen Schutzbestimmung stehen jedoch gewichtige private und öffentliche Interessen gegenüber, welche im Rahmen einer gesamtheitlichen Würdigung das öffentliche Interesse am Erhalt des Gewerbegebäudes überwiegen. Dessen Erhalt mit ortsplannerischen Mitteln zu sichern, erweist sich damit im Ergebnis als unverhältnismässig, weshalb der Antrag abzuweisen wäre.

Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 21. November 2018 den Abbruch des Gewerbegebäudes bewilligt. Gegen diese Abbruchbewilligung ist derzeit eine Beschwerde des Innerschweizer Heimatschutzes IHS beim Kantonsgericht hängig. Sollte das letztinstanzliche Gericht zum Schluss kommen, der Erhalt des Gewerbegebäudes sei mit ortsplannerischen Massnahmen zu sichern, würde die Teilrevision Tribtschenstadt CSS beim Regierungsrat nicht zur Genehmigung beantragt und zurückgestellt. Die Festlegungen wären unter Berücksichtigung des Erhalts des Gewerbegebäudes neu zu prüfen.

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Der Antrag sei abzuweisen, soweit auf diesen einzutreten ist.

5.3.13 Ortsbildschutzzone (Art. 16, Art. 17)

Einsprache T 4, Imfeld Bruno, Steinenstrasse 25, 6004 Luzern

Einsprache T 6, Felix Elsasser, Steinenstrasse 17, 6004 Luzern

Einsprache T 13, Anna Renggli, Gesegnetmattstrasse 1, 6006 Luzern, Hans Renggli, Bachtobelstrasse 80, 8045 Zürich, Verena Renggli, Urseni, 6085 Hasliberg Goldern, Daniel Schlegel, Gesegnetmattstrasse 1, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Schöneeggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw

Einsprache T 15, Josef Felder, wohnhaft Bürgenstock Resort 2B, Panorama Residence B301, 6363 Bürgenstock, Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff, Adligenswilerstrasse 20a, 6006 Luzern, vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Sigg, Obermattweg 12, Postfach 324, 6052 Hergiswil

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

Einsprache T 23, Cäsar Balmer und Sylvie Meylan, Steinenstrasse 1, 6004 Luzern

In den Einsprachen T 4, T 13, T 15, T 23 wird sinngemäss folgender **Antrag** gestellt:

Auf die Änderung des Bau- und Zonenreglements in Art. 16 und Art. 17 sei zu verzichten.

In der Einsprache T 6 wird der **Antrag** gestellt:

In Art. 16 Ortsbildschutzzone A und Art. 17 Ortsbildschutzzone B sei der Begriff «störend» mit einem Verweis auf das ISOS zu ergänzen. Auf die Streichung des Stadtrates als Bewilligungsbehörde sei zu verzichten.

Der Einsprecher T 16 stellt den **Antrag**:

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

Erwägungen des Stadtrates

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

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

Nach Urteilen des Kantonsgerichts und des Bundesgerichts zu konkreten Baugesuchen sind entgegen der bisherigen Anwendung in der Ortsbildschutzzone B alle bestehenden Bauten als Teil des Gesamtbilds zu erhalten, und zwar ungeachtet ihrer individuellen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Die Gerichtsurteile führten dazu, dass störende Bauten nur dann abgebrochen werden können, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig ist. Dies war nicht die Absicht des Gesetzgebers. Entgegen der bisherigen Praxis hat die Anwendung der Bestimmungen bei Abbrüchen deshalb eine unbeabsichtigte Verschärfung erfahren. Die ursprünglich beabsichtigte und bewährte Handhabung in den Ortsbildschutzzonen soll mit einer Anpassung des Bau- und Zonenreglements wiederhergestellt werden. Die Veränderungen gegenüber der heutigen Formulierung wurden bewusst klein gehalten, insbesondere wurde der Schutzzumfang nach Art. 17 Abs. 1 BZR nicht verändert. Für die Schutzzone A wurde die Ergänzung vorgenommen, dass Bauten ausnahmsweise abgebrochen werden können, wenn sie für die Ortsbildschutzzone A störend sind (Art. 16 Abs. 5a BZR). Für die Schutzzone B wurde sowohl die Möglichkeit zum Abbruch von Bauten geregelt,

die für die Ortsbildschutzzone B störend sind, als auch der Umgang mit Abbrüchen von Klein-, An- und Nebenbauten, die für das Ortsbild nicht von Bedeutung sind (Art. 17 Abs. 2 BZR). Die Bezeichnung von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen (Art. 16 Abs. 5a, Art. 17 Abs. 2) als «störend» oder «nicht störend» richtet sich jedoch nicht nur nach den Aussagen im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, mit wenigen Hinweisen zu störenden Bauten), sondern erfolgt gestützt auf die bisherige Praxis anhand einer fachlichen Beurteilung und Abwägung insbesondere durch die zuständigen Fachstellen, die Stadtbaukommission und, je nach Situation, durch übergeordnete Stellen. Die Ergänzung des Begriffes «störend» mit dem Verweis auf das ISOS wird daher abgelehnt.

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Die Anträge zur Teilrevision der Ortsbildschutzzonen A und B seien abzuweisen.

5.3.14 Nichtgegenständlicher Antrag zur Hotelfachschule, Haldenstrasse

Einsprache T 13, Anna Renggli, Hans Renggli, Verena Renggli, Daniel Schlegel, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann

Einsprache T 15, Josef Felder und Ann-Marie und Tilmann Trommsdorff, vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Sigg

In den Einsprachen T 13 und T 15 wird zusätzlich folgender **Antrag** gestellt:

Das Grundstück 725, GB Luzern, rechtes Ufer, und ein Teil des Grundstücks 710, GB Luzern, rechtes Ufer, seien von der Wohn- und Arbeitszone einer Wohnzone zuzuweisen. Die Bauweise sei von «geschlossen» auf «offen» festzulegen.

Erwägungen des Stadtrates

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

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

Antrag des Stadtrates an den Grossen Stadtrat:

Auf den Antrag betreffend Umzonung der Hotelfachschule, Haldenstrasse, sei nicht einzutreten.



Fotos: Emanuel Ammon (Umschlag), Stefano Schröter (S. 5), Plan: portmanngrafik (S. 8, 9)