



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

**Per E-Mail**

Stadtrat Luzern  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern

Luzern, 13. September 2022 IC/JAD  
2022-286

**Stadt Luzern; Zusammenführung Bau- und Zonenordnungen Stadtteile  
Littau und Luzern; Grenzhof, Reussinsel und Ref. Kirche**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 12. April 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der teilrevidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Ausgangslage**

Zurzeit gibt es auf dem Gebiet der Stadt Luzern mit der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Littau (BZO Littau) und jener der Stadt Luzern (BZO Luzern) zwei unterschiedliche Planwerke. Die BZO Littau wurde im Mai 2009, die BZO Luzern im Juni 2014 vom Regierungsrat genehmigt. Diese beiden BZO gilt es nun zusammenzuführen. Den Entwurf des zusammengeführten Planwerks haben wir mit Vorprüfungsbericht vom 18. Februar 2022 beurteilt.

Von Oktober bis Dezember 2022 führte die Stadt Luzern dazu ein Mitwirkungsverfahren durch. Dieses führte punktuell zu Änderungen gegenüber der vorgeprüften Fassung, weshalb diese zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht wurden. Es handelt sich um Änderungen zu den Vorschriften zum Grenzabstand, der Reklamebestimmungen sowie um Anpassungen betreffend die Parzelle der reformierten Kirche (Parzelle Nr. 1215, GB Littau) sowie bedie Gebiete Grenzhof und Reussinsel.

## **2. Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt. Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

## **3. Prüfverfahren**

Folgende von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: Cüneyd Inan Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa);
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif);
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe);
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da).

An der Bereinigungsbesprechung vom 4. Juli 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Stadt Luzern besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Stadt Luzern wurden die Unterlagen anschliessend bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 28. Juli 2022. Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Würdigung der Vorlage**

Die vorliegende Revision ist eine Ergänzung zur bereits vorgeprüften Zusammenführung der BZO Luzern und Littau. Besonders zu erwähnen ist, dass die vorgesehenen Änderungen durchgehend auf fundierten und breit erarbeiteten städtebaulichen Grundlagen beruhen (vgl. Liste der eingereichten Unterlagen). Die Unterlagen sind sehr gut aufbereitet und nachvollziehbar dokumentiert, was eine effiziente kantonale Vorprüfung ermöglicht. Die unten nicht aufgeführten Änderungen sind recht- und zweckmässig.

### **2. Bau- und Zonenreglement**

#### **Zu Art. 88 Reklamestellen**

Zu Abs. 4, 1. Satz: Im Rahmen der Bereinigungsbesprechung vom 4. Juli 2022 haben wir beantragt, genauer zu definieren, was als «übergeordnete Verkehrsachse» verstanden wird (Kantonsstrasse, Gemeindestrasse 1. Klasse etc.?). In den bereinigten Unterlagen vom 28. Juli 2028 hat die Stadt Luzern die Präzisierung im Planungsbericht ergänzt.

Zu Abs. 4, 2. Satz: Im Rahmen der Bereinigungsbesprechung vom 4. Juli 2022 haben wir beantragt, im Sinne der Verschlankeung der Bestimmung den zweiten Satz (Vereinbarkeit mit dem Ortsbildcharakter) wegzulassen, da Abs. 1 (Eingliederung in die Umgebung) dies sicherstellt. In den bereinigten Unterlagen vom 28. Juli 2022 hat die Stadt Luzern unseren Antrag nicht berücksichtigt mit der Begründung, dass sie bewusst eine strengere Formulierung gewählt hat und damit ein Unterschied zu anderen Zonen bezweckt ist. Der Umgang mit unserem Antrag liegt im Ermessen der Stadt Luzern.

## Zu Anhang 1

### **Grenzhof (Teilbereich 1) Wohnzone Nr. 204**

Die kantonale Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass sich die Stadtbaukommission an ihrer Sitzung vom 25. März 2022 für eine Geschossfläche von 19'000 m<sup>2</sup> im westlichen Teil des Gebietes ausgesprochen habe. Die kantonale Denkmalpflege schliesst sich der Empfehlung der Stadtbaukommission an und beantragt an der Bereinigungssitzung vom 4. Juli 2022, dass nicht nur die Höhen, sondern auch die Qualitätssicherung der Bebauung über ein qualifiziertes Verfahren festgelegt werden soll.

Gemäss Planungsbericht Grenzhof (S. 10) bezieht sich die Qualitätssicherung gemäss Art. 59 BZR auf die Bebauung und den Freiraum. Gemäss Anhang 1, Ordnungsnummer 204 BZR besteht im Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht. Die Gesamthöhe als Maximalwert gilt nicht für jeden Baukörper, sondern die Höhen sind differenziert mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 78 BZR (erhöhter Gebäudestandart) zu bestimmen. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt. Damit ist ausreichend geklärt, dass sich die Qualitätssicherung auf das gesamte Bauvorhaben (Volumen, Höhe, Freiraum und Gestaltung) bezieht. Dem Antrag der Denkmalpflege wird damit entsprochen.

### **Grenzhof (Teilbereich 4) Wohnzone Nr. 433**

Die Grünzone als Bindeglied zwischen Gütschwald und den neuen Bauten ist für das Quartier sehr wichtig. An ihrer Sitzung vom 25. März 2022 hat die Stadtbaukommission auch für den Teilbereich 4 (Waldpark am Hang) die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen. Die kantonale Denkmalpflege beantragte daher an der Bereinigungsbesprechung vom 4. Juli 2022, die weiteren Zonenbestimmungen der Ordnungsnummer 433 mit folgender Präzisierung zu ergänzen: «Die Gestaltung ist mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen».

Die Stadt Luzern erachtet dies indes als unzweckmässig und praxisfremd. Es handle sich um städtisches Areal und die qualitative Planung von Stadtarealen sei durch interne Prozesse (Stadtbaukommission) sichergestellt. Die Stadt Luzern hat allerdings den Planungsbericht mit Ausführungen zur Qualität ergänzt (S. 13). Daraus geht hervor, dass sie sich der erforderlichen Qualitätsanforderungen an die Grünzone bewusst ist, jedoch mit ihren internen Prozessen die qualitative Beplanung der Grünzone sicherstellen will. Diese Ausführungen der Stadt Luzern erfüllen unseres Erachtens die Forderung der kantonalen Denkmalpflege nicht, weil wichtige Elemente (wie beispielsweise eine transparente Planung) fehlen. Wir halten daher an unserem Antrag fest.

## **C. ERGEBNIS**

Nach Durchlauf des zweistufigen Vorprüfungsverfahrens konnte erreicht werden, dass die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung gut und weitgehend vollständig sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig ist. Wir halten jedoch am Antrag zur Ordnungsnummer 433 fest und ersuchen Sie, dies zu korrigieren.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Revision unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Bereinigungstabelle Stand 28. Juli 2022):

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

## **ANHANG GEPRÜFTE PLANUNGSINSTRUMENTE**

### Planungsinstrumente:

- Bau- und Zonenreglement vom 12. April 2022, resp. bereinigte Fassung vom 28. Juli 2022;
- Zonenplanänderung Ref. Kirche vom 12. April 2022;
- Zonenplanänderung Grenzhof vom 12. April 2022;
- Zonenplanänderung Reussinsel vom 12. April 2022.

### Grundlagen für die Beurteilung:

- Ergänzender Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. April 2022, resp. bereinigte Fassung vom 28. Juli 2022;
- Planungsbericht Grenzhof vom 12. April 2022, resp. bereinigte Fassung vom 28. Juli 2022;
- Städtebauliche Entwicklungsstudie Grenzhof vom 1. April 2022;
- Analysebericht Gebietsentwicklung Grenzhof vom Mai 2021;
- Entscheid BKD betreffend Schulanlage Grenzhof vom 8. Juni 2020;
- Untersuchungsberichte 1 bis 7 Schulhaus Grenzhof vom (1) 13. Januar 2015; (2) 13. Januar 2015; (3) 13. Oktober 2016; (4) 5. April 2018; (5) 31. Mai 2018; (6) 11. Juni 2019, (7) 26. April 2019;
- Untersuchungsbericht Schadstoff Schulhaus Grenzhof vom 14./21. Juli 2015;
- Planungsbericht Grenzhof vom 12. April 2022;
- Städtebauliche Entwicklungsstudie St. Karli Brückenköpfe vom 22. September 2021;
- Städtebauliche Entwicklungsstudie St. Karli Brückenköpfe, Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2021;
- Denkmalpflegerisches Gutachten Siedlung Reussinsel - St. Karli-Brückenköpfe vom 22. Oktober 2020;
- Protokoll Stadtbaukommission vom 26. März 2021;
- Baumgutachten, *Quercus robur* «Eiche», Dammgärtli vom 14./15. Oktober 2021;
- Tabelle Übersicht der Änderungen gegenüber der VP Eingabe vom 12. April 2022.

Luzern, 28. Juli 2022

Zusammenführung Bau- und Zonenordnungen Stadtteile Littau/Reussbühl und Luzern

## Übersicht der Änderungen gegenüber VP Eingabe vom 12. April 2022

auf Basis der Rückmeldungen des Kantons und der Besprechung rawi/SPL vom 4. Juli 2022

Nr.	Typ <sup>1</sup> V/A/	Fachstelle	Thema/ Sachbereich	Rückmeldung (Text, Abbildung)	Umsetzung / weiteres Vorgehen
3	A	RD	Art. 62 Festlegung Grenzabstand	Festlegung Grenzabstand: Analog zu § 122 Abs. 3 PBG ist nicht von «realisierter», sondern von «bewilligter» Gesamthöhe zu sprechen. Wir weisen darauf hin, dass – entgegen den Ausführungen auf S. 37 im Planungsbericht – spätere Aufstockungen dann zulässig sein können, wenn sie den Rahmen der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG nicht überschreiten.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 62, Planungsbericht S. 37
6	E	RD	Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen	Anstelle von «beleuchtet und digital» empfehlen wir von «beleuchtet oder digital» zu sprechen, damit eindeutig ist, dass es sich um alternative Voraussetzungen handelt.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 88
7	A	RD	Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen	Abs. 2 Satz 2: Ergänzung / Änderung: Ausnahme <b>bewilligungen</b> für Reklamestelle können erteilt werden, wenn der <u>Schutzzweck</u> der Zone nicht beeinträchtigt wird [...]	Umgesetzt vgl. BZR Art. 88 Abs. 2
8	E	RD	Art. 88 Abs. 3 Zulässigkeit Reklamestellen	Abs. 3 Satz 1 umfasst aufgrund seines Wortlauts auch beleuchtete und digitale Reklamestellen in den Formaten F4 und F200. Erst im Kontext mit Satz 2 wird klar, dass vermutlich Satz 1 für beleuchtete und digitale Reklamestellen nicht gelten soll. Zudem müssen vermutlich auch diese und die «anderen Formate» den Schutzzweck der Zone wahren. Wir empfehlen, Abs. 3 so umzuformulieren, dass diese erwähnten potenziellen Unklarheiten behoben werden.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 88 Abs. 3

<sup>1</sup> V: Genehmigungsvorbehalt; A: Antrag; E: Empfehlung; H: Hinweis -> siehe Anhang Klassifizierung der Rückmeldungen

9	A	RD	Art. 88	Abs. 3 Änderung: [...], sofern sie den <u>Schutzzweck</u> der Zone [...].	Umgesetzt vgl. BZR Art. 88 Abs. 3
10	A	RD	Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen	Abs. 4 Definieren, was als «übergeordnete Verkehrsachse» verstanden wird (Kantonsstrasse, Gemeindestrasse 1. Klasse etc.?). Die Vereinbarkeit mit dem Ortsbildcharakter ist u.E. nicht notwendig, da Abs. 1 die Eingliederung in die Umgebung vorschreibt.	Teilweise umgesetzt Satz 1: als Konkretisierung im Planungsbericht umgesetzt, nicht jedoch im BZR, da Wortwahl «übergeordnete Verkehrsachse» bereits im heutigen BZR besteht (BZR Luzern: Art. 37 Abs. 6), vgl. Planungsbericht S. 52 Satz 2: nicht umgesetzt, möchten wir beibehalten, da es aus unserer Sicht so noch etwas strenger ist und ein Unterschied zu den anderen Zonen darstellt
11	A	RD	Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen	Abs. 5 Gemäss Satz 2 können in der Wohn- und Arbeitszone Reklamestellen im Format F24 bewilligt werden, wenn sie sich gut eingliedern. Gemäss Art. 88 Abs. 1 müssen sich Reklamestellen «in die Umgebung eingliedern». Wir weisen darauf hin, dass die Abgrenzung zwischen «eingliedern» und «gut eingliedern» unklar ist und damit zu Vollzugsschwierigkeiten führen kann. Wir beantragen, die Vorschrift zu präzisieren.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 88 Abs. 5
13	A	RD	Art. 88 Zulässigkeit Reklamestellen	Abs. 10 Umformulieren: «Ausnahme <b>bewilligungen</b> [...] können erteilt werden, [...]»	Umgesetzt vgl. BZR Art. 88 Abs. 10
14	A	uwe	Art. 89 Digitale Reklamestellen im Aussenraum	Unter Art. 89 ist abgesehen von der Leuchtstärke auch das/ die zulässige Lichtspektrum /-farbe zu definieren. Im Weiteren ist die Betriebszeit der beleuchteten Reklamen zu thematisieren. Gemäss BAFU-Vollzugshilfe sind sämtliche Reklametafeln ausserhalb der Öffnungszeiten und mindestens zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr vollständig auszuschalten.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 89 Abs. 2
15	A	RD	Art. 89 Digitale Reklamestellen im Aussenraum	Abs. 2 Allenfalls erweist es sich als zweckmässig, für die Festlegung der Leuchtstärke auch die Tages-/Nachtzeit oder die Jahreszeit zu berücksichtigen. Wir beantragen, Abs. 2 entweder explizit oder mit «insbesondere» zu ergänzen.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 89 Abs. 2
16	A	Uwe/RD	Art. 90 Digitale Eigenwerbung in Schaufenstern	Abs. 4 Da Schaufensterbeleuchtungen nach aussen strahlen ist unter Art. 90 die Betriebszeit der digitalen Reklamebildschirme auf die Öffnungs- respektive Betriebszeiten des Verkaufsgeschäfts zu beschränken. Mindestens zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind die Bildschirme auszuschalten. Allenfalls erweist es sich als sinnvoll, je nach Tages-/Nachtzeit unterschiedliche Vorgaben machen zu können. Die Bestimmung könnte dahingehend ergänzt werden.	Umgesetzt vgl. BZR Art. 90 Abs. 4
21	A	BKD-da	Anhang 1, Grenzhof (Teilbereich 1) Wohnzone Nr. 204	An ihrer Sitzung vom 25. März 2022 hat sich die SBK für eine Geschossfläche von 19'000m <sup>2</sup> im westlichen Teil des Gebietes ausgesprochen. Die Kantonale Denkmalpflege schliesst sich der Empfehlung der Stadtbaukommission an. Nicht nur die Höhen, sondern auch die Qualitätssicherung der Bebauung soll über ein qualifiziertes Verfahren erfolgen.	Teilweise umgesetzt vgl. Planungsbericht Grenzhof S. 10 Die Qualitätssicherung bezieht sich gemäss Art 59 auf Bebauung und Freiraum. Mit der ausdrücklichen Erwähnung der Gesamthöhe in der Ordnungsnummer 204 will die Stadt explizit darauf hinweisen, dass kein Anspruch auf eine generelle einheitliche Gesamthöhe besteht. Eine Erläuterung dazu wurde im Planungsbericht ergänzt.

					Im BZR werden keine Änderungen vorgenommen.
22	A	BKD-da	Anhang 1, Grenzhof (Teilbereich 4) Grünzone Nr. 433	<p>Die Grünzone als Bindeglied zwischen Gütschwald und den neuen Bauten ist sehr wichtig. An ihrer Sitzung vom 25. März 2022 hat sich die Stadtbaukommission auch für den Teilbereich 4 (Waldpark am Hang) für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen.</p> <p>Die Weitere Zonenbestimmungen der Ordnungsnummer 433 sind mit folgender Präzisierung zu ergänzen: "Die Gestaltung ist mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren zu bestimmen"</p>	<p>Nicht umgesetzt vgl. Planungsbericht Grenzhof S. 13</p> <p>Die Stadt erachtet es nicht als zweckmässig und es entspricht auch nicht der Praxis über die Grünzone ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Es handelt sich um städtisches Areal und die qualitative Beplanung von Stadtarealen ist durch interne Prozesse (Stadtbaukommission) sichergestellt.</p> <p>Eine Erläuterung dazu wurde im Planungsbericht ergänzt. Im BZR werden keine Änderungen vorgenommen</p>
23	A	Rawi-re	Anhang 3	<p>Wir beantragen ihnen "unterirdisch" wegzulassen und genereller als "öffentliche Sammel-parkierung" zu bezeichnen. Es ist vorstellbar, dass der Zonenzweck "öffentliche Sammel-parkierung" in Zukunft erneut verwendet werden könnte.</p> <p>Der Begriff ist mit dem Begriff "Parkhaus" in Anhang 2 abzustimmen.</p> <p>Evtl. wird in Anhang 3 und Anhang 2 "öffentliche Sammel-parkierung" verwendet.</p>	<p>Umgesetzt vgl. BZR Anhang 3</p>
24	E	Rawi-re	Anhang 3 Nr. 16	<p>Bei der Ordnungsnummer 16 empfehlen wir Ihnen auch "Jugendtreffs" zuzulassen.</p>	<p>Umgesetzt vgl. BZR Anhang 3</p>
25	E	Rawi-re	Anhang 4 Nr. 08	<p>Bei der Ordnungsnummer 08 empfehlen wir alle vier Zonenzwecke zuzulassen. Biodiversitätsförderung wird auf Seite 64 der Städtebaulichen-Entwicklungsstudie ausdrücklich vorgeschlagen.</p>	<p>Umgesetzt vgl. BZR Anhang 4</p>
26	A	Vif	Planungsbericht Kap. 5.29	<p>Ausführungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zu überarbeiten.  <small>lilität wird höher gewichtet als die zwingende Schaffung zusätzlicher Arbeitsflächen, für welche zudem die Nachfragesituation derzeit nicht klar ist.</small></p> <p><b>5.29 Abstimmung Siedlung und Verkehr</b>  <small>ein Teilrichtplan ASV LU gibt es nicht, so kann es nicht zitiert werden, eher hinweis auf AP LU 3G</small></p> <p>Verkehr-intensive Einrichtungen (VE) wie Einkaufs- und Fachmarktzentren, Freizeiteinrichtungen sowie grössere Arealüberbauungen haben erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Dementsprechend regelt der regionale Teilrichtplan Abstimmung Siedlung Verkehr (ASV LU) den Umgang mit der Verkehrserzeugung einer Baute. <small>Der</small> Anstelle des vorgesehenen regionalen Teilrichtplans Abstimmung Siedlung und Verkehr (TRP ASV LU) wird nun seitens Kanton eine Anpassung der Planungs- und Bauverordnung (PBV) geplant, mit der eine Arbeitshilfe ASV LU verankert werden wird (Vernehmlassung ab Herbst 2021, Inkrafttreten geplant im Laufe des Jahres 2022). Diese Arbeitshilfe bildet in <small>ca. Mitte 2022</small> natürlich den Teilrichtplan ASV LU ab, über die Verankerung in der PBV wird sie aber für den ganzen Kanton grundeigentümerverbindlich. Je nach Grösse und Nutzung des Bauvorhabens sind mehr oder weniger umfangreichere Verkehrsnachweise <small>Verkehrsnachweis und Mobilitätskonzept</small> notwendig. Basierend auf dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern, kann der Stadtrat u. a. aufgrund der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes die Herabsetzung der PP-Zahlen verlangen oder die Erstellung gänzlich <small>oder ein Mobilitätskonzept</small> untersagen.</p> <p>Ziel des Stadtrates gemäss Raumentwicklungskonzept ist es, die Stadt der kurzen Wege zu erhalten und weiter zu fördern. Dabei liegt der Fokus auf den urbanen Verkehrsmitteln wie Fuss-, Veloverkehr und ÖV.</p>	<p>Umgesetzt vgl. Planungsbericht S. 55</p>