

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage von 24. Oktober bis 22. November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	6
1.1	Anlass	6
1.2	Raumentwicklungskonzept	6
1.3	Zielsetzung	6
2	Ausgangslage, Rahmenbedingungen	7
2.1	Aktualisierung gemäss REK 2018	7
2.2	Handlungsanweisungen übergeordneter Gesetze	7
2.2.1	Harmonisierung der Baubegriffe	7
2.2.2	Änderung Gewässerschutzgesetz	7
2.2.3	Überprüfung Gestaltungspläne	7
2.2.4	Weitere übergeordnete Vorgaben	7
3	Richtplanung	8
3.1.1	Kantonaler Richtplan	8
3.1.2	Regionale Richtpläne	8
3.1.3	Kommunale Richtpläne	8
3.1.4	Agglomerationsprogramme	8
4	Zentrale Sachthemen	9
4.1	Gewässerräume	9
4.1.1	Ausgangslage	9
4.1.2	Umsetzung	9
4.1.3	Beilagen 9	
4.2	Aufhebung Gestaltungspläne und neue in Erarbeitung	10
4.2.1	Ausgangslage	10
4.2.2	Umsetzung im Stadtteil Littau	10
4.2.3	Umsetzung im Stadtteil Luzern	11
4.2.4	Umsetzung neuere Gestaltungspläne	11
4.3	Zonenadaption Stadtteil Littau	12
4.3.1	Ausgangslage	12
4.3.2	Umsetzung	12
4.3.3	Beilagen 13	
4.4	Aufzonungen im Stadtteil Littau	13
4.4.1	Ausgangslage	13
4.4.2	Umsetzung	13
4.4.3	Beilagen 15	

4.5	Umzonungen im Stadtteil Littau	15
4.5.1	Ausgangslage	15
4.5.2	Umsetzung	15
4.5.3	Störfallvorsorge	17
4.6	Um- und Aufzonungen im Stadtteil Luzern	17
4.6.1	Ausgangslage	17
4.6.2	Areal Urnerhof	17
4.6.3	Areal Sagenmatt	18
4.6.4	Areal Reussinsel	18
4.7	Nutzungsreserven in Bauzonen	19
4.8	Verkehrszonen	19
4.9	Gefahrenkarten	20
5	Zonenplan	21
5.1	Stadtteil Littau	21
5.1.1	Bauzonen	21
5.1.2	Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	21
5.1.3	Grünzone	21
5.1.4	Landschaftsschutzzonen und Naturobjekte	22
5.1.5	Naturschutzzone	23
5.1.6	Deponiezonen	24
5.1.7	Freihaltezone Wildtierkorridor	24
5.1.8	Friedhofschutzzone	24
5.1.9	Baulinien 25	
5.1.10	Gestaltungsplanpflichtgebiete	25
5.1.11	Bebauungsplanpflichtgebiete	25
5.2	Stadtteil Luzern	26
5.2.1	Bauzonen	26
5.2.2	Grünzonen	26
5.2.3	Baulinien 26	
5.2.4	Wettsteinpark	26
6	Bau- und Zonenreglement	27
6.1	Ziele	27
6.2	Ortsbildschutzzone	27
6.3	Überbauungsziffer	30
6.4	Gesamthöhe	30
6.5	Festlegung Grenzabstand	31
6.6	Volumenerhaltung bestehender Bauten	32
6.7	Nebenräume	32

6.8	Unterhaltungspflicht von Bauten	32
6.9	Abstellplätze Entsorgung	33
6.10	Kulturdenkmäler	33
6.11	Gemeinnütziger Wohnungsbau	33
6.12	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Quartierzentren	34
6.13	Zwischennutzung	35
6.14	Wohn- und Arbeitsanteil	35
6.15	Spielplätze und Freizeitanlagen	36
6.16	Umgebungsgestaltung	36
6.17	Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen	37
6.18	Hitzebelastung und Durchlüftung	39
6.19	Fossile Wärmeerzeugung	40
6.20	Handbeschickte Holzheizkessel	41
6.21	Energie	42
6.22	Grenzabstand Bäume	43
6.23	Baumschutz	43
6.24	Dachreklame	44
6.25	Beleuchtete und digitale Reklamestellen	45
6.26	Digitale Eigenwerbung in Schaufenstern	45
6.27	Landwirtschaftszone	45
6.28	Arbeitszonen	46
6.29	Abstimmung Siedlung und Verkehr	47
6.30	Verkehrserzeugung	48
6.31	Nutzungseinschränkung Ibach und Teile Littauerboden	49
7	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	51
7.1	Mindestnutzung	51
7.2	Verdichtete Bauweise	51

8	Organisation und Beteiligte	52
9	Planungsablauf	53
9.1	Prozess	53
9.2	Information und Mitwirkung	53
9.3	Resultat Mitwirkung	54
9.3.1	Gesamthöhe	54
9.3.2	Hanglage	54
9.3.3	Gestaltungsplanpflicht	54
9.3.4	Dichtebestimmungen	55
9.3.5	Arbeitszonen	55
9.3.6	Grenzabstand	55
9.3.7	Areal Urnerhof	55
9.3.8	Gestaltungsplanbonus	55
9.3.9	Gewässerräume, Verkehrszone, Deponiezone, statische Waldgrenzen	55
9.3.10	Unterirdischer Schutz Museggmauer	55

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

2010 fusionierte die Stadt Luzern mit der ehemaligen Gemeinde Littau. Seither gibt es auf dem Stadtgebiet zwei unterschiedliche Planwerke: Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision des Stadtteils Littau erfolgte im Jahr 2008 (RRE Nr. 577 vom 12. Mai 2009), diejenige des Stadtteils Luzern im Jahr 2013 (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014). Seither ist im Stadtteil Luzern eine Teilrevision im Gange, welche 2020 öffentlich aufgelegt wurde und 2021 zur Genehmigung eingereicht wird. Im Stadtteil Littau erfolgte im Jahr 2016 aufgrund der Errichtung einer Deponie eine Zonenplanänderung im Gebiet Huob/Neumatt sowie Spitzfluehof (RRE Nr. 1346 vom 20. Dezember 2016).

Die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern ist notwendig, um Verunsicherungen und Mehraufwand beim Vollzug zu beseitigen, welche durch die unterschiedlichen kommunalen Rechtsgrundlagen bestehen. Umgesetzt werden müssen u. a. die übergeordneten Vorgaben aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und die Festlegung der Gewässerräume. Zudem wird das Bau- und Zonenreglement (BZR) auf die aktuelle kantonale Planungs- und Baugesetzgebung¹ abgestimmt, in der Systematik revidiert und formell bereinigt. Gleichzeitig werden auch einzelne neue Artikel zu aktuellen Themen aufgenommen (u. a. zu Klimaschutz und Klimaanpassung). Dies führt zu einem neuen BZR Stadt Luzern.

Um die Planbeständigkeit der Bau- und Zonenordnung Luzern sicherzustellen, werden für den Stadtteil Luzern im Rahmen des Zusammenführungsprozesses am Zonenplan nur Anpassungen an die übergeordneten Vorgaben vorgenommen (z. B. Ersatz der Geschosszahl mit einer Gesamthöhe). Es werden grundsätzlich keine Um- und Aufzonungen vorgenommen. Einzelne Ausnahmen sind mit einem hohen öffentlichen Interesse begründet. Im Stadtteil Littau führt die Anpassung zu einer Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung, d.h. der Zonenplan wird vollständig überarbeitet und das bestehende BZR wird durch das neue BZR Stadt Luzern ersetzt.

1.2 Raumentwicklungskonzept

Um eine einheitliche Bau- und Zonenordnung (BZO) zu erreichen, bedarf es einer Raumstrategie über das ganze Stadtgebiet. Diese wird mit dem Raumentwicklungskonzept 2018² abgebildet, welches am 20. September 2018 vom Grossen Stadtrat von Luzern zustimmend zur Kenntnis genommen wurde (B 11/2018). Mit dem Raumentwicklungskonzept zeigt der Stadtrat die Stossrichtungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten rund 15 Jahre auf. Als behördenverbindliches Planungsinstrument stellt es die Gesamtsicht zur räumlichen Entwicklung über das Stadtgebiet sicher und ist somit die Basis im inhaltlichen und formellen Zusammenführungsprozess der beiden BZO.

1.3 Zielsetzung

Folgende Ziele werden mit der BZO Zusammenführung umgesetzt:

- Vereinheitlichung der kommunalen Rechtsgrundlagen unter grösstmöglicher Wahrung der Planungssicherheit im Stadtteil Luzern.
- Beseitigung der Verunsicherungen und des Mehraufwandes beim Vollzug, welche durch die unterschiedlichen kommunalen Rechtsgrundlagen auftreten.
- Umsetzung der Vorgaben aus dem städtischen Raumentwicklungskonzept 2018 (B 11/2018).
- Umsetzung der Handlungsanweisungen übergeordneter Gesetze oder Vorgaben.

Die Ziele formuliert und verabschiedet hat der Stadtrat der Stadt Luzern respektive der Grosse Stadtrat von Luzern mit dem Beschluss des B+A 26/2015 vom 12. November 2015.

Eine Herausforderung ist die Wahrung der Planbeständigkeit im Stadtteil Luzern. Die Zusammenführung erfordert, dass das BZR gesamthaft überarbeitet werden muss und nicht einfach die Artikel des BZR Littau in das BZR Luzern integriert werden können. Die Anpassungen sind daher so vorzunehmen, dass möglichst keine oder geringfügige Änderungen im Stadtteil Luzern einhergehen.

¹ Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL 735) mit Stand 1.1.2021 / Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV; SRL 736) mit Stand 1.1.2021

² <https://www.stadt Luzern.ch/projekte/abgeschlosseneprojekte/5283>

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Aktualisierung gemäss REK 2018

Mit der Zusammenführung der beiden Planwerke Littau und Luzern wird, wie in einem ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren, die bauliche Entwicklung im Stadtteil Littau entsprechend den sich verändernden Verhältnissen gesteuert (Art. 21 RPG und Art. 22 PBG). Besonders hervorzuheben ist die mit der Änderung des Zonenplans koordinierte Bereinigung der unübersichtlichen Situation der Sondernutzungspläne (Art. 22 Abs. 3 PBG). Diese sind auf Aktualität und Zweckmässigkeit zu prüfen. Bevölkerungszuwachs und die begrenzten Bodenressourcen führen zu vermehrten Nutzungskonflikten. Ziel des Stadtrates ist es, das heutige Siedlungsgebiet durch qualitätsvolle Verdichtung und ohne neue Einzonungen weiter zu entwickeln. Die im Zusammenhang mit dem REK erarbeitete Siedlungsanalyse unterscheidet zwischen statischen und dynamischen Gebieten und zeigt auf, wo es Handlungsbedarf zur Veränderung der baurechtlichen Voraussetzungen benötigt. Unter anderem gestützt auf diese Handlungsempfehlungen werden Umzonungen im Stadtteil Littau geprüft, damit die geänderte BZO den Ansprüchen des künftigen Einwohner- und Arbeitsplatzwachstums sowie den Zielsetzungen aus dem REK genügt.

2.2 Handlungsanweisungen übergeordneter Gesetze

Änderungen übergeordneter Gesetze, welche einen Einfluss auf die kommunale Bau- und Zonenordnung haben, führen dazu, dass Planungsinstrumente, immer unter Beachtung der Planbeständigkeit, auf kommunaler Stufe an das geltende Recht angepasst werden müssen. Die wichtigsten sind:

2.2.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe – kurz IVHB – wurde am 22. September 2005 durch die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz verabschiedet. Ziel der IVHB ist die Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen (formelle, nicht materielle Vereinheitlichung), sodass das Planungs- und Baurecht für Wirtschaft und Bevölkerung vereinfacht wird. Die Vereinbarung umfasst 30 baurechtliche Begriffe und Messweisen die sich mit dem Terrain, den Gebäuden, den Gebäudeteilen sowie der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern befassen. Das entsprechende am 1. Januar 2014 in Kraft getretene revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern mit der dazugehörigen Planungs- und Bauverordnung erfordert eine umfassende Prüfung und Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern (BZR Luzern). Die Gemeinden des Kantons Luzern müssten bis Ende 2018 ihre Bau- und Zonenordnungen im Sinne der Vereinbarung angepasst haben. Die Stadt Luzern hat eine Fristverlängerung erhalten und macht die Anpassung mit vorliegender BZO-Revision.

2.2.2 Änderung Gewässerschutzgesetz

Am 1. Januar 2011 traten die Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer sowie am 1. Juni 2011 die dazugehörige Gewässerschutzverordnung in Kraft. Damit werden die Kantone unter anderem verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Ziel ist die Stärkung der natürlichen Funktionen der Gewässer sowie die Sicherung des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

2.2.3 Überprüfung Gestaltungspläne

Die kantonale Gesetzgebung hat 2014 mit der Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe und der neuen Dichtemasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) direkte Auswirkungen auf die Sondernutzungspläne. Alle geltenden Planungen sind dementsprechend auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu überprüfen und entweder anzupassen oder aufzuheben. Besonderes Augenmerk ist auf die neueren Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern zu legen, welche noch am Entstehen oder noch nicht umgesetzt sind.

2.2.4 Weitere übergeordnete Vorgaben

Ferner zu erwähnen ist die Einführung der Verkehrszonen (neues Datenmodell für Rahmennutzungspläne des Bundes, im Planungs- und Baugesetz [§ 52 Verkehrszone]).

3 Richtplanung

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan zeigt die behördenverbindlichen raumordnungspolitischen Zielsetzungen auf. Diese wurden im Raumentwicklungskonzept berücksichtigt. Mit der Bau- und Zonenordnung werden die Vorgaben umgesetzt.

3.2 Regionale Richtpläne

Folgende regionale Richtpläne stellten eine Grundlage für die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes 2018 dar. Die Inhalte wurden entsprechen berücksichtigt oder umgesetzt:

- Entwicklungsschwerpunkt ESP Luzern Nord
- Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030
- Regionaler Teilrichtplan Wärme Luzern Nord / Luzern Ost
- Regionalentwicklungsplan der Region Luzern REP 21
- Wanderwegrichtplan Region LuzernPlus 2018
- Regelwerk Luzern Süd

3.3 Kommunale Richtpläne

Es sind folgende kommunale Richtpläne vorhanden:

- Littau Verkehrsrichtplan 2004
- Erschliessungsrichtplan Gemeinde Littau vom 12. März 2008
- Richtplan Energie vom 21. Oktober 2015

Die Inhalte der kommunalen Richtpläne wurden für die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung der Stadtteile Luzern und Littau berücksichtigt und stehen nicht im Widerspruch zum vorliegenden Planwerk. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgte mit der Mobilitätsstrategie 2018 und dem Raumentwicklungskonzept 2018. Gestützt darauf wurde das Parkplatzreglement überarbeitet, das per 1. September 2021 in Kraft getreten ist. Aktuell werden ebenfalls basierend auf diesen Grundlagen die Richtpläne Fussverkehr und Veloverkehr komplett überarbeitet. Mit der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung werden weder im Stadtteil Luzern noch im Stadtteil Littau Neueinzonungen vorgenommen. Der Erschliessungsrichtplan (ERP) der Gemeinde Littau von 2008 wurde als «Stand der Erschliessung» aktualisiert. Da keine neuen Gebiete erschlossen werden müssen, wurde auf die Anfertigung eines neuen Erschliessungsrichtplans verzichtet.

3.3.1 Agglomerationsprogramme

Die Agglomerationsprogramme der 1. bis 3. Generation (AP LU 1G bis 3G) sind behördenverbindlich im kantonalen Richtplan verankert. Dasjenige der 4. Generation (AP LU 4G) wurde am 14. Juni 2021 den Bundesbehörden zur Beurteilung eingereicht. Die relevanten Inhalte des Agglomerationsprogramm 4G sind in der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Gewässerräume

4.1.1 Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) in Kraft. Neu muss in allen Kantonen der Raumbedarf oberirdischer Gewässer festgelegt werden mit dem Ziel, den Gewässern ihre natürliche Funktion zu gewährleisten. Auch der Raumbedarf des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung ist zu ermitteln und festzulegen. Die Festlegung der Gewässerräume obliegt den Gemeinden und hat mit der Nutzungsplanung zu erfolgen, indem diese als überlagernde Zone ausgeschieden werden. Betroffene Böschungen respektive Landstreifen obliegen einer eingeschränkten Nutzung (Art. 41c Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GschV; SR 814.201]). Für die Gewässerraumfestlegung bildet die auf dem Geoportal verfügbare kantonale Karte der lagegenauen Gewässer, welche die theoretisch festgelegten Gewässerräume enthält, die Ausgangslage der exakten Festlegung. Die sogenannte periodische Nachführung der Gewässer (PNF) wurde durch den Kanton Luzern im Jahre 2015 lanciert und dauerte bis Ende 2017. Im Rahmen des Projekts PNF wurden die Gewässerdaten der amtlichen Vermessung vervollständigt sowie überarbeitet.

4.1.2 Umsetzung

Mit einer aktualisierten Gewässerkarte, findet eine Grobklassifizierung der Gewässer mit folgenden Gewässertypen statt:

1. Natürliche Gewässer (eingedolt und offen)
2. Künstliche Gewässer
3. Gewässer im Wald
4. Rinnsale

Zudem wurden vom Tiefbauamt der Stadt Luzern für die eingedolten Gewässer 2017 die Auslastung der Leitungen (HQ 100 / Qmanning) untersucht und damit die Hochwassersicherheit der Leitungen in einem Plan dargestellt. Für die Hochwassersicherheit bei den offenen Gewässern ist die Intensitätskarte «Wasserprozesse selten» massgebend.

Die Stadt Luzern verfügt weiter über ein Revitalisierungskonzept aus dem Jahr 2014. Das Konzept wurde im Rahmen des Generellen Entwässerungsplans (GEP) Luzern im Jahr 2016 fertiggestellt und wird bei der Gewässerraumfestlegung berücksichtigt. Ebenfalls fliessen die Zielvorgaben des B+A 25/2018 «Biodiversitätsförderung Stadt Luzern» in die Gewässerraumfestlegung mit ein.

Im Rahmen der BZO-Zusammenführung wurden 22 Gewässerraumpläne im Massstab 1:2'000 bzw. für den Littauerberg 1:2'500 erarbeitet, auf denen alle relevanten Grundlagen für die Gewässerraumfestlegung sowie die Gewässerabschnitte ersichtlich sind. In diesen Plänen sind zudem vermasste Gewässerraumzonen und die Flächen mit Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraum dargestellt. Zur Herleitung der Festlegungen wurden sogenannte Entscheidungstabellen eingesetzt, die als Beilage vorliegen. Die Gewässerraumzonen aus den Gewässerraumplänen werden in die Teilzonenpläne der Stadt Luzern übernommen und im Rahmen der Zonenplanung rechtskräftig erlassen.

Aufgrund der Gewässerraumfestlegungen wurden bestehende Baulinien innerhalb der Gewässerräume überprüft und angepasst, damit keine Widersprüche entstehen. Die Anpassungen der Baulinien werden in 61 separaten Plänen dargestellt.

4.1.3 Beilagen

- Dokumentation Gewässerräume mit Abgabematrix und Entscheidungstabellen Fließgewässer, Kleine Emme, Reuss, Vierwaldstättersee und Rotsee
- Gewässerraumpläne 1 bis 22, 1:2'000 bzw. 1:2'500
- 61 Baulinienpläne 1:250 bis 1:500

4.2 Aufhebung Gestaltungspläne und neue in Erarbeitung

4.2.1 Ausgangslage

Die Bearbeitung von Baugesuchen und somit indirekt die bauliche Entwicklung der Stadt Luzern wird durch den Fortbestand altrechtlicher Planungsinstrumenten erschwert. Folgende Probleme mit bestehenden, teilweise bereits sehr alten Sondernutzungsplänen treten auf:

- Ungenaue Geltungsbereiche (vor allem bei älteren GP)
- Unvollständige Auflistung von rechtskräftigen Gestaltungsplänen im BZR Littau vom 29.10.2008 (Anhang 4)
- Fehlende Unterlagen (Pläne, Beschlüsse oder Bestimmungen)
- Unvollständige Unterzeichnung von rechtsverbindlichen Unterlagen
- Fehlerhafte Einträge im Grundbuch
- Inhaltliche Widersprüche zu den Planungsabsichten der Stadt Luzern
- Teilweise nicht RPG-konform da älter als 20 Jahre.
- Widersprüche zu aktuellen und zukünftigen BZO-Bestimmungen (frühere Änderungen PBG/PBV, neuer Wechsel IVHB)

Seit dem 1. Januar 2014 ist es den Gemeinden des Kantons Luzern möglich, Gestaltungspläne im Zusammenhang mit dem Ortsplanungsverfahren aufzuheben (§ 22 Abs. 3 PBG). Dies betrifft den Stadtteil Littau aber auch den Stadtteil Luzern. Auch wenn im Stadtteil Luzern keine Gesamtrevision stattfindet, ist es dennoch notwendig, auch diese Gestaltungspläne zu prüfen. Denn mit der Zusammenführung der BZO wird die IVHB für die Stadt Luzern definitiv eingeführt und die Übergangsbestimmungen gemäss PBG werden entfallen. Dies hat zur Folge, dass eine Mehrheit der heute rechtskräftigen Gestaltungspläne ab dem Zeitpunkt der Genehmigung (voraussichtlich ab 2023) nicht mehr anwendbar sein werden. Damit dort kein faktisches Bauverbot entsteht, müssen die Inhalte gemäss neuer IVHB angepasst werden, was Auswirkungen insbesondere auf die Bauziffern und Boni hat. Besonderes Augenmerk ist auf die rund 14 neueren Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern zu legen, welche noch am Entstehen, noch nicht rechtskräftig oder noch nicht umgesetzt sind.

Eine Aufhebung eines Gestaltungsplans erfordert den Nachweis der Notwendigkeit auf Basis einer Interessensabwägung. Dabei sind die Inhalte des Gestaltungsplanes zu prüfen und die Geltungsdauer zu beachten. Das Ausmass dieser Änderung gilt es zu dokumentieren und zu begründen.

Im Grundsatz gilt: Je neuer ein Gestaltungsplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung bzw. -aufhebung sprechen.

4.2.2 Umsetzung im Stadtteil Littau

Es wurden alle Gestaltungspläne im Stadtteil Littau geprüft. Mithilfe eines standardisierten Bewertungsverfahrens wurde das öffentliche Interesse an einer Aufhebung des jeweiligen Gestaltungsplan beurteilt. Gestützt auf das kantonale Infoblatt³ «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen» und die Resultate der Bemessung des öffentlichen Interesses wurde geprüft, welche Gestaltungspläne sich für eine Aufhebung eignen. Als Resultat wurde jedem Gestaltungsplan eine der folgenden Massnahmen (nachfolgend als Fälle bezeichnet) zugeordnet, mit Angabe der entsprechend betroffenen Anzahl Gestaltungspläne:

- Fall 0: Beibehaltung (3 GP)
- Fall 1: Ersatzlose Aufhebung (Überführung in Grundnutzung, 25 GP)
- Fall 2: Aufhebung und Erlass einer entsprechenden Spezialzone (Ruopigen, 1 GP)
- Fall 3: Aufhebung, Anpassung Grundnutzung mit Gestaltungsplanpflicht (Fanghöfli, 1 GP)

Insgesamt werden im Stadtteil Littau mit der vorliegenden Revision 27 Gestaltungspläne aufgehoben. Wo erforderlich, werden wichtige Inhalte wie Freihalte- und Grünbereiche überführt und im Zonenplan direkt

³ Infoblatt «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen» vom 05.07.2017, BUWD, Kanton Luzern

ausgeschieden. Drei Gestaltungspläne werden belassen, da diese noch aktuell sind, kein Widerspruch zu den Planungsabsichten der Stadt Luzern bestehen und mit dem neuen Zonenplan kompatibel sind.

4.2.3 Umsetzung im Stadtteil Luzern

Analog dem Vorgehen bei den Gestaltungsplänen im Stadtteil Littau wurden alle Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern geprüft. Die Anpassung erfolgt über verschiedene Massnahmen gemäss untenstehend, aufgeführter Fälle. Im Grundsatz gilt: wo Gestaltungspläne bereits vollständig umgesetzt sind und keine Abweichungen zur Grundnutzung (Zonenplan) bestehen, werden Gestaltungspläne, wenn immer möglich, aufgehoben. Als Resultat wurde jedem Gestaltungsplan eine der folgenden Massnahmen zugeordnet:

- Fall A: Beibehaltung (19 GP)
- Fall B: Ersatzlose Aufhebung (44 GP)
- Fall C: Aufhebung und Erlass einer Strukturhaltung (3 GP)
- Fall D: Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung (4 GP)
- Fall E: Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht (3 GP)

Im Stadtteil Luzern bleiben 19 rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen und es werden 44 Gestaltungspläne ersatzlos aufgehoben.

Drei Gestaltungspläne werden aufgehoben und die bestehende Zonen- und Dichtebestimmung gemäss Anhang I BZR wird mit der Auflage «Bebauungsstruktur erhalten» ergänzt. Damit kann die bauliche Struktur und Wohnqualität gesichert werden und es wird ein minimaler Spielraum für Sanierungen ermöglicht. Betroffen von diesem Fall sind die Gestaltungspläne Büttenen III, Oberseeburg und Bodenhof-Terrasse Ost.

Vier Gestaltungspläne können aufgehoben werden, indem die Grundnutzung angepasst wird, d.h. diese Gebiete werden einer neuen Zonen- und Dichtebestimmung gemäss Anhang I BZR zugeteilt. Es betrifft dies die Gestaltungspläne Moosmatt, Oberlöchli IV, Güterareal SBB und Weystrasse.

Weiter werden drei Gestaltungsplänen aufgehoben und die betroffenen Areale aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage im Stadtgefüge von Luzern mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht versehen. Demnach muss für grössere bauliche Anpassungen und Erweiterungen zuerst ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden. Es betrifft folgende Gebiete: Schädritthalde II, Lindenfeld III und Gütschhöhe.

Beilagen

- Dokumentation Aufhebung Sondernutzungspläne

4.2.4 Umsetzung neuere Gestaltungspläne

Neuere Gestaltungspläne, welche entweder noch in Erarbeitung, noch nicht rechtskräftig oder aber rechtskräftig jedoch nicht umgesetzt sind, wurden speziell untersucht. Die erarbeiteten Richtprojekte sollen trotz dem Systemwechsel und neuen Bestimmungen nach IVHB weiterhin realisiert werden können. Die Dichtemasse wie Überbauungsziffer und Gesamthöhe wurden daher so festgelegt, dass zusammen mit den zulässigen Abweichungen (Gestaltungsplan-Bonis) die Bauvolumen des gültigen Gestaltungsplans bzw. das Richtprojekts erreicht wird. Rund 18 Gestaltungsplangebiete wurden untersucht und wo nötig im Anhang des Bau- und Zonenreglements der Erhalt der bisherigen Gebäudemasse postuliert. Einzelne wenige Gestaltungspläne können trotzdem aufgehoben werden und nach den Regelbestimmungen des Bau- und Zonenreglements umgesetzt werden. Nachfolgend die Liste zu den erwähnten Gestaltungsplänen (vgl. verbindliche Auflageakten BZO):

GP Nr.	Ordnungsnummer / Lage	Bemerkungen
G249	190 Bireggstrasse	Mit Ergänzungen im Zonenplan bestehenden GP aufheben
G289	117 Lindenfeld	Gestaltungsplanpflicht; Änderung GP in Erarbeitung
G289	116 Lindenfeld	Änderung GP, bebauter Teil ohne Gestaltungsplanpflicht
G366	168 Libellenstrasse	Keine Gestaltungsplanpflicht, freiwilliger GP, bestehend
G367	168 Libellenstrasse	Keine Gestaltungsplanpflicht, freiwilliger GP, bestehend
G389	133 Schösslihalde	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G370	505 Hermitage	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G370	112 Hermitage	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G371	322 Bodenhof II Littau	Keine Gestaltungsplanpflicht, bestehend
G372	323 Schachenhof I	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G373	165/191 Bernstrasse	Gestaltungsplanpflicht, bestehend in Realisation
G375	157 Eggen	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G376	170 Würzenbachmatte	Gestaltungsplanpflicht, bestehend
G377	141 Hochhüsliweid	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G381	62 Industriestrasse	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
G382	34 ewl-Areal	Gestaltungsplanpflicht (in Erarbeitung)
Kein GP	192 Reformierte Kirche	Keine Gestaltungsplanpflicht, Wettbewerbsprojekt umsetzen

4.3 Zonenadaption Stadtteil Littau

4.3.1 Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision der BZO Littau wird das Grundsystem der jüngeren BZO der Stadt Luzern auf das Gebiet des Stadtteils Littau ausgedehnt. Die an die IVHB angepassten Zonen- und Dichtebestimmungen des Stadtteils Luzern (Ordnungsnummern) ersetzen die bisherigen Zonentypen im Stadtteil Littau. Die Bau- und Zonenordnung Littau sowie die Gefahrenzonen Littau (beides vom 29. Oktober 2008) und die Bau- und Zonenordnung Luzern vom 17. Januar 2013 werden im Rahmen dieser Revision aufgehoben und durch die neue Bau- und Zonenordnung ersetzt.

Die Umstellung im Stadtteil Littau von der heute geltenden Ausnutzungsziffer (AZ) und Geschosshöhe auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe (GH), kann jedoch nicht einfach mathematisch berechnet werden. Für die Festlegung der neuen Werte sind neben den heute geltenden Nutzungsmassen, den Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies gemäss Raumentwicklungskonzept sinnvoll ist. Grundsätzlich soll im Sinne der Verdichtung nach innen zumindest jenes Nutzungsmass, welches heute zulässig ist, auch zukünftig realisiert werden können.

4.3.2 Umsetzung

Für die Erarbeitung wurden sämtliche Parzellen erfasst und zu sogenannten «Zonenblöcken» zusammengefasst. Ein Zonenblock umfasst Parzellen, welche gleiche geltende Zonenbestimmungen haben, eine bauliche Einheit bilden und durch sinnvolle Begrenzungen wie beispielsweise Strassen und Wege definiert werden können. Als Orientierung für die Adaption der einzelnen Zonenblöcke gilt das jeweilige Fassungsvermögen bzw. die Grundmasse der Bauzonen⁴. Zusätzlich berücksichtigt wurde auch der gebaute Bestand. Mithilfe einer tabellarischen Erfassung der Kennwerte zu jeder Parzelle, wurde die ÜZ und die GH pro Zonenblock festgelegt. Dabei fanden folgende Grundsätze oder Besonderheiten Anwendung:

- Die Zonentypen Zentrumszone und Dorfzone werden grundsätzlich ersatzlos durch die Wohn- und Arbeitszone, wie sie bereits im Stadtteil Luzern vorkommt, ersetzt, bzw. in spezifische Zentrumszonen entsprechend den Bebauungsplänen adaptiert. Der Perimeter des Bebauungsplans Reussbühl Ost erhält die Zentrumszone Reussbühl Ost, der Perimeter des Bebauungsplanes

⁴ Siehe Art. 6 «Grundmasse Bauzonen», Seite 6, BZR der Gemeinde Littau vom 29.10.2008

Reussbühl West die Zentrumszone Reussbühl West und der Perimeter des Bebauungsplanes Lindenstrasse die Zentrumszone Rüsstal.

- Das Gebiet Ruopigen wird mit einer Erhaltungszone Ruopigen überlagert. Damit kann die städtebauliche Struktur langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird damit die Aufhebung der entsprechenden Gestaltungspläne älteren Datums unter Berücksichtigung von Qualitätsanforderungen für künftige Veränderungen möglich.
- Das Mass der Grundnutzung im Perimeter von Gestaltungsplänen, welche aufgehoben werden, ist entsprechend den Gestaltungsplanboni zu erhöhen. Damit werden Neubauten im Rahmen des Bestandes ermöglicht. Ausser es sei, dass dies explizit nicht gewünscht ist und nur die Bestandesgarantie gelten soll.
- Die zonenrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes Littau West werden in den Zonenplan übernommen. Dies bedeutet eine Rück- und Aufzonung der heute zweigeschossigen Wohnzone, eine Umzonung des «übrigen Gebietes» und die Schaffung einer Grünzone.

Bei der Festlegung des Nutzungsmasses zeigte sich, dass die Grösse der ÜZ nur theoretisch aus der AZ in Bezug zur Geschosszahl hergeleitet werden kann. Die besonderen Gegebenheiten wie beispielsweise Hanglage, aus dem Terrain herausragende Untergeschosse oder heute nicht zur AZ zählenden Nebenbauten wie Garagen verfälschen die Rechnung. Es wird deshalb eine ÜZ für Kleinbauten eingeführt. Und bei der Festlegung der Gesamthöhe wurde die Situation der herausragenden Untergeschosse und der Hanglagen berücksichtigt. Zudem wurde nach dem Grundsatz der «Verdichtung nach Innen» die ÜZ grundsätzlich aufgerundet. Für jene Gebiete, welche im REK als «verdichten» bezeichnet sind und in welchen der gebaute Bestand bzw. die gebaute ÜZ bereits heute im Bereich der «neuen» ÜZ liegt, wurde eine ÜZ festgelegt, welche theoretisch gegenüber heute mehr als 30% zusätzliche Nutzfläche zulässt. In der Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau» sind die entsprechenden Gebiete dargestellt.

4.3.3 Beilagen

- Teilzonenpläne 15 – 22 (Stadtteil Littau)
- Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau»

4.4 Aufzonungen im Stadtteil Littau

4.4.1 Ausgangslage

Das Raumentwicklungskonzept unterscheidet zwischen dynamischen und statischen Siedlungsgebieten. Die dynamischen Gebiete werden differenziert nach umstrukturieren und verdichten. Im Rahmen der Zonenadaptation wurde geprüft, auf welchen Parzellen bzw. Zonenblöcken zukünftig eine höhere Bebauungsdichte möglich sein soll. In der Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau» sind die wichtigsten Aufzonungen dargestellt.

4.4.2 Umsetzung

Die wichtigsten Gebiete sind (in Klammer die Bezeichnung auf der Plandarstellung) nachfolgend aufgelistet und kurz beschrieben:

- Schrotmätteli (A1): Unternutztes Gewerbegebiet in der Wohn- und Arbeitszone, welches gemäss REK mit Kleingewerbe und wertschöpfungsintensiven Nutzungen verdichtet werden soll. Verdichtung mit einer höheren Geschosszahl von 5 anstelle 4 und einer ÜZ von 0.3 anstelle 0.2 (Umrechnung von der geltenden AZ auf eine theoretische ÜZ). Mit der Auflage einer Arbeitsnutzung im Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von min. 5 Meter wird auf der baulichen Ebene die Nutzungsflexibilität für verschiedene Gewerbenutzungen gesichert.
- Wohnzone zwischen Bennenegg und Löwengrube entlang der Renggstrasse (A2): Trennung mit dahinterliegenden Grundstücken und Verdichtung zur Strasse hin (Vorgabe REK). Aufzonung

von 3 auf 5 Geschosse. Damit liegt das Höhenmass im Bereich der zulässigen GH der gegenüberliegenden Wohn- und Arbeitszone. Es handelt sich nur um eine theoretische Aufzoning, da die neue Zonenbestimmung dem baulichen Bestand entspricht.

- Jodersmatt (A3): Aufgrund des hohen Erneuerungspotentials und der Unternutzung (vgl. Aussagen REK) wird die Wohnzone von 2 auf 3 Geschosse aufgezont. Damit soll auch eine bessere Eingliederung in die direkte Umgebung (3 bis 4 Geschosse) erreicht werden.
- Wohn- und Arbeitszone entlang der Thorenbergstrasse West (A4): Die Parzellen sind teilweise unbebaut und grundsätzlich unternutzt. Mit einer Mischnutzung entlang der Strasse und rückseitigem Wohnen soll das Gebiet entwickelt werden (Vorgabe REK). Die Aufzoning um ein Geschoss von 4 auf 5 Geschosse erlaubt eine höhere Dichte. Zur Qualitätssicherung wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgegeben.
- Wohn- und Arbeitszone entlang der Thorenbergstrasse Ost (A5): Die Parzellen sind teilweise unbebaut und grundsätzlich unternutzt. Mit einer Mischnutzung entlang der Strasse und rückseitigem Wohnen soll das Gebiet entwickelt werden (Vorgabe REK). Die Aufzoning um ein Geschoss von 4 auf 5 Geschosse erlaubt eine höhere Dichte. Der Abschnitt kann als eigentlicher «Stadteingang» bezeichnet werden mit grossem Potenzial einer entsprechenden hohen qualitativen städtebaulichen Entwicklung. Zur Qualitätssicherung und aufgrund des sehr heterogenen Bestandes wird eine Bebauungsplanpflicht über den ganzen Perimeter beidseitig der Strasse festgelegt.
- Blattimoos (A6): Der Gestaltungsplan wird aufgehoben und eine massvolle Verdichtung der Wohnzone soll möglich sein (Vorgabe REK). Mit einer Erhöhung um ein Geschoss (gegenüber der heutigen Grundnutzung mit Gestaltungsplan) ist eine Verdichtung möglich. Mit einer leichten Verringerung der gebauten ÜZ können bei einer Neuüberbauung die Freiflächen besser gesichert werden.
- Grenzhof (A7): Mit einer deutlichen Aufzoning der Wohnzone von heute 4 auf 7 Geschosse erfolgt eine Anpassung an die angrenzende Zonierung des Stadtteils Luzern und an den effektiven baulichen Bestand. Es handelt sich also nur um eine theoretische Aufzoning.
- Stollberg (A8): Mit der Aufzoning der Eckparzelle Nr. 608 um ein Geschoss kann die Bestimmung der Wohnzone auf die tatsächlich gebaute Situation angepasst werden.
- Staffeln (A9): Die Wohntürme am Waldrand mit einer Höhe von über 40 m Höhe sind teilweise neu saniert. Infolge der Aufhebung des Gestaltungsplanes wird der Bestand der Nutzfläche mit einer zulässigen GH von 30 m gesichert. Die 30 m erlauben zusammen mit einer ÜZ von 0.15 einen Ersatzbau mit etwas gleicher Nutzfläche.
- Reussbühl (A10): Die heute geltende dreigeschossige Wohnzone steht im Widerspruch zu den bestehenden Gebäuden, welche teilweise sogar im kommunalen Bauinventar aufgelistet sind. Mit der Erhöhung der GH um ein Geschoss wird der Bestand gesichert.
- Reussbühl, Obermättlistrasse/Helgengüetlistrasse (A11): Die Bauten entlang der Obermättlistrasse weisen heute gegenüber der zweiten Baureihe bereits eine höhere Geschoszahl aus, obwohl die Zonenbestimmungen identisch sind. Dies macht aus städtebaulicher Sicht als Definition des Strassenraumes gegenüber der monumentalen Kirche Sinn und soll sich auch in der Zonenbestimmung widerspiegeln. Die heutige dreigeschossige Wohnzone wird dementsprechend in der ersten Bautiefe um ein Geschoss auf 4 Geschosse bzw. 17 m GH erhöht. Eine ähnliche Baustruktur weisen auch die Häuserzeilen entlang der Helgengüetlistrasse im Abschnitt Hauptstrasse bis Sandeggstrasse aus. Auch diese Wohnzone ist im Sinne einer städtebaulichen Einheit auf 17 m GH zu erhöhen.
- Reussbühl, Täschmattstrasse (A12): Die Wohn- und Arbeitszone entlang der Täschmattstrasse liegt gegenüber dem Bebauungsplangebiet Reussbühl West. Mit der Erhöhung der Geschoszahl von 4 auf 5 Geschosse bzw. einer zulässigen GH von 20 / 21 m kann auf die zukünftig dichtere Bebauung, welche gegenüberliegend mit dem Bebauungsplan Reussbühl West (in Erarbeitung)

realisiert werden kann, reagiert werden. Einzelne Bauten weisen bereits heute diese GH auf. Im Falle eines Neubaus besteht die Vorgabe, das Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu bauen und in diesem eine Arbeitsnutzung zu realisieren.

- Staffelntäli (A13): Die heutige Wohnzone wird auf der Basis einer Bebauungsstudie aufgezont (vgl. Beilage Planungsbericht Staffelntäli). Die Aufzoning bedingt eine Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke und eine grössere Umzoning zu Gunsten der Grünzone (vgl. Kap. 3.6.2 Umzoning U22). Der Wohnanteil soll zu 100% als gemeinnütziger Wohnraum erstellt werden.

4.4.3 Beilagen

- Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau»
- Erläuterungsbericht Staffelntäli

4.5 Umzonungen im Stadtteil Littau

4.5.1 Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision ist neben der Festlegung des Nutzungsmasses auch die Nutzungsart zu prüfen. Dabei können aktuelle Überlegungen des Raumentwicklungskonzepts und geplante Arealüberbauungen miteinbezogen und mit einer Umzoning berücksichtigt werden. Auch kleinere Bauvorhaben wurden, auf Basis eines Antrages der Grundeigentümerschaft, auf eine mögliche Zonenanpassung geprüft.

4.5.2 Umsetzung

In der Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau» am Ende des Dokuments sind die Perimeter der grösseren Um- und Aufzonungen dargestellt und bezeichnet. Es sind dies:

- Perimeter Gestaltungspläne (U4, U5, U11, U16, U19): Im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne werden diverse neue Grünzonen festgelegt. Mit diesen wird die Freifläche gesichert.
- Jodersmatt (U1): Korrektur der Zonenabgrenzung zwischen Dorfzone (Wohn- und Arbeitszone) und Wohnzone. Ein Teil der Wohn- und Arbeitszone wird entsprechend der vorhandenen Bebauung in die Wohnzone umgezont.
- Bennenegg (U2): Korrektur der Zonenabgrenzung zwischen Dorfzone (Wohn- und Arbeitszone) und Wohnzone. Ein Teil der Wohnzone wird entsprechend der Strassenbegrenzungen, der Parzellenstruktur und der vorhandenen Bebauung in die Wohn- und Arbeitszone umgezont.
- Obermatt (U3): Erweiterung der Grünzone um rund 1300 m² zulasten der Bauzone. Der Baubereich liegt in Hanglage, womit die Erstellung eines Baukörpers sehr schwierig ist. Dies entspricht den Überlegungen des Bebauungsplans Littau West, der im Jahr 2021 öffentlich aufgelegt wird.
- Grünauring (U6): Umzoning von der Wohnzone in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Nutzung als Spielplatz.
- Bahnhof (U7): Umzoning von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone. Die Umgestaltung des Bahnhofs Littau, der geplante Bushub, die Verlegung der Cheerstasse und die neuen Wohnsiedlungen bieten die Chance, im Bereich der heutigen Arbeitszone ein Quartierzentrum neu zu entwickeln. Der Bedarf an Nahversorgungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Treffpunkten im Quartier sind gegeben.
- Mattstrasse (U8): Umzoning von der Wohn- und Arbeitszone in die Wohnzone, da in der zweiten Bautiefe eine Weiterführung der Wohn- und Arbeitszone nicht zweckmässig ist. Es ist schwierig, in der zweiten Bautiefe Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Dementsprechend werden die bestehenden Bauten bereits heute zu 100% als Wohnen genutzt.
- Grenzhof (U9): Im Gebiet Grenzhof soll eine qualitätsvolle Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig vorhandene Freiraumqualitäten erhalten bleiben. Hierzu soll die heutige Zone für öffentliche Zwecke mit dem Schulhaus Grenzhof teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Flächen zum Wohnen werden an eine oder mehrere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften

im Baurecht abgegeben werden. Das bereits heute bestehende Fussballfeld für den lokalen Verein und die Schule wird weiter als solches genutzt werden. In der neuen Grünzone unterhalb des Waldes soll eine Parkanlage realisiert werden. Diese funktioniert als Bindeglied zwischen dem Gütschwald und den neuen Bauten und schliesst auch den bestehenden und zu sanierenden «Chrampfer-Spielplatz» am östlichen Ende des Perimeters mit ein. Die Parkanlage soll den künftigen Bewohnenden wie auch der bestehenden Quartiersbevölkerung als öffentliche Naherholungsfläche dienen und gleichzeitig die Biodiversität fördern.

- Längweiher-Udelboden (U10): Das Gebiet Längweiher-Udelboden stellt ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Stadt Luzern dar. Diese grosse Baulücke im Siedlungsgebiet soll entsprechend einer städtebaulichen Entwicklungsstudie (vgl. Beilage) geschlossen und eine Verbindung zwischen den Quartieren Matt und Udelboden geschaffen werden. Der Landschaftsraum mit seinen Qualitäten wird planungsrechtlich mit einer Naturschutzzone (Streifen entlang der Weiher-Landschaft) und einer Grünzone gesichert. Die drei Baufelder auf den städtischen Grundstücken werden je eine eigenständige Wohnzone. Die erste Bautiefe auf der Nordseite der Luzernerstrasse wird einer Wohnzone mit ES III (östlicher Teil) resp. längerfristig einer Wohn- und Arbeitszone mit ES III (westlicher Teil) zugewiesen.
- Stollberggrain (U12): Umzonung der Zentrumszone (Wohn- und Arbeitszone) in die Grünzone. Es handelt sich um den Verbindungsweg zum Stollberggrain. Das Grundstück ist stark bestockt, in Hanglage und für eine Überbauung nicht geeignet.
- Kath. Kirche Reussbühl (U13): Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone. Damit kann der bereits heute grüne Hang entlang des Kirchhügels langfristig gesichert werden.
- Obermättli (U14): Umzonung von der Wohnzone in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Nutzung als Spielplatz.
- Ruopigenhöhe (U15): Umzonung der Wohnzone in die Grünzone. Es handelt sich um die Fläche der ehemals geplanten Verbindungsstrasse Reussbühl-Littau Dorf. Damit wird die bestehende Grünzone ergänzt und die Freifläche gesichert. Es handelt sich um einen wichtigen ökologischen Vernetzungskorridor und das Gebiet ist für die Naherholung sehr beliebt.
- Roten (U17): Korrektur der Zonenabgrenzung aufgrund der Hanglage, der Parzellenstruktur und der tatsächlichen Bebauung. Die Reduktion der Gebäudehöhe um umgerechnet zwei Geschosse entspricht den Gegebenheiten vor Ort. Eine dichtere Bebauung ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- Rothenweidli (U18): Umzonung der Wohnzone in Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung. Indem die Schrebergärten als Freiraum erhalten bleiben, wird die beschlossene Familiengartenstrategie (vgl. B+A 32/2012, Städtische Familiengartenstrategie) umgesetzt.
- Rotewald (U19): Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Freifläche.
- Reussbühl (U20): Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone in eine Grünzone zur Sicherung der heutigen Nutzung als Spielplatz.
- Stalدهof (U21): Umzonung der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone. Damit werden die Zonenbestimmungen den effektiven Verhältnissen angepasst und das gebaute Wohnhaus liegt nun nicht mehr teilweise in der Arbeitszone.
- Staffelntäli (U22): Die Bebauungsstudie hat aufgezeigt, dass die Konzentration des Bauvolumens städtebaulich in Form eines höheren Hauses überzeugt (vgl. Kap. 3.5.2 Aufzonung A14). Entsprechend wird eine kleinere Fläche (zirka 350 m²) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone umgezont. Gleichzeitig wird eine Fläche von rund 1'400 m² von der Wohnzone in die Grünzone umgezont.
- Ruopigen (U23): Umzonung des Gebietes von der Zone für öffentliche Zwecke in die Arbeitszone. Im ehemaligen Gebäude der Gemeindeverwaltung Littau sind Arbeitsnutzungen angesiedelt, welche sowohl öffentliche (Polizei, Informatikdienste Kanton und Stadt Luzern, Kindergarten) wie auch private Zwecke erfüllen (u. a. Arzt, Coiffeur, Apotheke). Wie im Prüfauftrag im Raumentwicklungskonzept festgehalten, wurden Überlegungen zur Umzonung des Gebiets gemacht. Die Informatikdienste des Kantons werden an den Standort Seetalplatz umziehen. Das Gebäude soll in Zukunft weitere private Dienstleistungsbetriebe aufnehmen können.

- Ruopigen/Zimmereggwald (U24): Umzonung des Gebietes von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück, für welches langfristig kein Bedürfnis für eine Bebauung besteht.
- Umzonung Parz. Nr. 1215 / Ref. Kirchenzentrum Littau (U25): Mit Schreiben vom 28. September 2020 hat der Kirchenvorstand der reformierten Kirche Luzern einen Änderungsantrag zur teilweisen Umzonung der Parzelle Nr. 1215, Grundbuch Littau, von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone beantragt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Gemeindezentrum (Saal) und ein Wohnhaus, welches als Pfarrhaus genutzt wird. Der Saal wird auch zukünftig von der Kirchgemeinde genutzt. Hingegen besteht kein Bedarf mehr nach einem Pfarrhaus. Aufgrund der rückläufigen Mitgliederzahlen und der damit zusammenhängenden, notwendigen finanziellen Einsparungen soll das Pfarrhaus in eine normale Wohnnutzung überführt werden und allenfalls durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden. Aus raumplanerischer sowie zonenrechtlicher Sicht ist eine Teilumzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone sinnvoll. Die Wohnzone soll die gleiche Zonenbestimmung wie die angrenzende bestehende Wohnzone erhalten (Ordnungsnummer 113, ÜZ 0.15, GH Flachdach 11m / GH Schrägdach 12 m).

4.5.3 Störfallvorsorge

Im Rahmen von Umzonungen ist die Störfallsituation abzuklären. Für umzuzonende Gebiete, welche sich im Konsultationsbereich für technische Gefahren von Strassen oder Betrieben befinden, muss die Risikorelevanz berechnet werden. Dabei ist entscheidend, wie gross die zukünftige Personenkapazität im Konsultationsbereich sein wird. Überschreitet diese einen gewissen Grenzwert, ist das weitere Vorgehen mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) zu besprechen. Es hat sich gezeigt, dass keine Massnahmen notwendig sind. Der Musterartikel des Kantons zur Störfallvorsorge wurde bereits mit der Teilrevision 2019 ins Bau- und Zonenreglement Stadtteil Luzern aufgenommen. Mit der vorliegenden Revision wird der letzte Satz des Artikels entfernt, da die Erwähnung von freiwilligen Massnahmen nicht ins BZR gehört.

Beilagen

- Plandarstellung «Um- und Aufzonungen Stadtteil Littau»
- Entwicklungsstudie Längweiher-Udelboden und Teilüberprüfung Entwicklungsstudie
- Erläuterungsbericht Grenzhof
- Städtebauliche Entwicklungsstudie Grenzhof
- Analysebericht Mitwirkung Kinder und Jugendliche Grenzhof
- Entscheid Bildungs- und Kulturdepartement zur Schulanlage Grenzhof
- Untersuchungsberichte Schadstoffe 1-7 und Nachmessung Grenzhof
- [B+A 7/2014 Erhaltungs- und Erneuerungsstrategie für öffentliche Spielplätze](#)
- [B+A 32/2012 Städtische Familiengartenstrategie](#)

4.6 Um- und Aufzonungen im Stadtteil Luzern

4.6.1 Ausgangslage

Aufgrund der Planbeständigkeit (vgl. Kapitel 1.1 Anlass) werden im Stadtteil Luzern nur Änderungen in der Grundnutzung vorgenommen, welche aus der Aufhebung der Gestaltungspläne resultieren oder Arealentwicklungen betreffen, welche ein hohes öffentliches Interesse ausweisen. Die mit den Gestaltungsplänen verbundenen Änderungen sind in einem separaten Dokument beschrieben (vgl. Kapitel 3.2 Aufhebung Gestaltungspläne). Die Änderungen betreffend den Arealen Urnerhof und Sagenmatt sind nachfolgend erläutert.

4.6.2 Areal Urnerhof

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern im Jahre 2017 wurde das Änderungsanliegen bereits zu einer 1. und 2. Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der laufenden kantonalen Überprüfung des Projekts Spange Nord und möglichen alternativen Linienführungen, welche auch das

Areal Urnerhof tangieren könnten, wurde eine abschliessende Vorprüfung zurückgestellt. Aktuell kann damit gerechnet werden, dass das Projekt Spange Nord im Frühling 2021 definitiv sisiert wird. Basis für die Umzonung ist eine Machbarkeitsstudie von 2014. Diese zeigt auf, dass eine qualitätsvolle Verdichtung zweckmässig ist. Für 100% der Überbauung ist eine gemeinnützige Trägerschaft geplant.

Beilagen

- Erläuterungsbericht Urnerhof
- Risikobericht
- Lärmschutzbeurteilung
- Auszug aus Machbarkeitsstudie vom 1. Dezember 2014

4.6.3 Areal Sagenmatt

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) beabsichtigt ihr Grundstück an der Sagenmattstrasse (Parzelle 3368) in Luzern zu entwickeln. Da es sich um ein bereits längeres Vorhaben für 100% gemeinnützigen Wohnungsbau und damit um ein Projekt von hohem öffentlichen Interesse handelt, kann die Umzonung in den Prozess der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen integriert werden. Die abl hat mit einer Machbarkeitsstudie von 2019 das Entwicklungspotential aufgezeigt und damit die notwendigen Grundlagen für eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung geschaffen. Die städtebauliche Studie zeigt auf, wie unter den anspruchsvollen Bedingungen des Ortes eine qualitätsvolle Wohnnutzung realisiert werden kann. Dabei zeigte sich, dass der Ort als Hochhausstandort geeignet ist. Das bestehende Hochhaus soll dabei nicht übertagt werden, indem die maximale Gebäudehöhe des Neubaus auf die Höhe des bestehenden Hochhauses beschränkt wird (mit Höhenkote festgelegt). Die geltende ÜZ von 0.6 kann auf 0.45 reduziert werden. Sie gilt für eine Gesamthöhe bis 21 m. Für eine Gesamthöhe über 21 m gilt eine ÜZ von 0.3. Diese Differenzierung erlaubt die Konzeption eines Hochhaussockels.

Beilagen

- Machbarkeitsstudie Sagenmatt vom 19. August 2019

4.6.4 Areal Reussinsel

Die vorgesehene Umzonung der Reussinsel ist Teil einer langjährigen Aufwertungsstrategie des Quartiers Basel- und Bernstrasse. An diesem Ort treffen diverse wichtige öffentliche Interessen aufeinander. Am südlichen Ende des St.-Karli-Brückenkopfs befinden sich das Dammgärtli und die Baugenossenschaft Reussinsel mit insgesamt zwölf Wohnungseinheiten. Beide Grundstücke gehören der Stadt Luzern. Der südliche St.-Karli-Brückenkopf ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Fuss- und Veloverbindungen.

Gestützt auf die Ergebnisse aus einem umfangreichen Planungsprozess sowie auf eine eingehende Interessenabwägung soll auf den städtischen Grundstücken beim südlichen St. Karli-Brückenkopf ein grosser zusammenhängender Freiraum geschaffen werden, bestehend aus zwei sich ergänzenden Bereichen. Auf der einen Seite soll der Reusspark auf der Reussinsel als grosszügiger und vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem öffentlichen Charakter entstehen. Auf der anderen Seite stellt das bestehende Dammgärtli mit seiner Eiche einen verwunschenen und schattigen Quartiergarten mit einem Kinderspielplatz dar. Ein Punktbau mit rund 15 gemeinnützigen Wohnungen soll das Dammgärtli ergänzen, wobei die heutigen zwölf Wohnungen der Baugenossenschaft Reussinsel mit der gleichen Anzahl Wohnungen kompensiert werden können.

Zur Realisierung dieses Vorhabens sollen in einem ersten Schritt die Baugruppe «Reussinsel» (Grundstück 2715 I.U., Wohnzone/Ortsbildschutzzone B) sowie das eigens für diesen Zweck erworbene Grundstück 250 I.U. (Wohnzone) in eine Grünzone umgezont werden. Damit bietet sich die einmalige Chance eine Parkanlage mit Spielplatz und das letzte noch fehlende Stück des linken Reussuferweges zu realisieren. In einem zweiten Schritt soll nach dem Bau des Bypasses die Bau- und Zonenordnung für den Punktbau neben dem Dammgärtli angepasst werden. Die vorliegende Umzonung umfasst deshalb lediglich die Anpassung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements für die Reussinsel.

Beilagen

- Erläuterungsbericht Reussinsel
- Städtebauliche Entwicklungsstudie und Machbarkeitsstudie
- Mitwirkungsbericht
- Denkmalflegerisches Gutachten Reussinsel 2020
- Protokoll Stadtbaukommission
- Baumgutachten Dammgärtli

4.7 Nutzungsreserven in Bauzonen

Die haushälterische Bodennutzung ist die Herausforderung, denen sich der Kanton und die Gemeinden heute angesichts der zunehmenden Bodenknappheit und Zersiedelung vermehrt stellen müssen. Von grosser Wichtigkeit sind deshalb die Einwohnerkapazitäten der Bauzonen unter Berücksichtigung der Reserven der unbebauten Bauzonen und dem Verdichtungspotenzial. LUBAT, ein von der Dienststelle Raum und Wirtschaft selbstständig entwickeltes Analysetool, bietet die Möglichkeit, diese Kennwerte automatisch zu generieren und in einem Plan darzustellen. Basis dafür ist der im GIS erstellte Zonenplan und die dazugehörige tabellarische Zuordnung mittels gesamtschweizerisch definierten Codes. In Absprache mit dem Kanton (rawi) erfolgt die Auswertung zu einem späteren Zeitpunkt mit dem dann zur Verfügung stehenden neuen Analysetools, welches direkt die GIS-Daten des Zonenplans verarbeiten kann. Dies in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton im Sinne eines Pilotprojekts. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit den vorgenommenen Aufzonungen und Verdichtungen gemäss REK das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufgenommen werden kann.

4.8 Verkehrszonen

Heute sind Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr dem Übrigen Gebiet A (ÜGA) oder der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Das revidierte PBG sieht für diese Flächen innerhalb der Bauzonen die Verkehrszone vor (§ 52 PBG). Die Verkehrszone wird unterteilt in Strassen-, Bahn- und Flugplatzareale. In der Verkehrszone gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung. Ausserhalb der Bauzonen werden die Flächen als Verkehrsflächen (Übriges Gebiet A) ausgewiesen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugeteilt werden.

Die Stadt Luzern verfügt über keine Flugplatzareale, weshalb lediglich Strassen- und Bahnareale unterschieden werden. Strassenparzellen sind laut den kantonalen Vorgaben in der Regel vollständig der Verkehrszone zuzuweisen. Es können bestehende Strassen- und strassenbegleitende Trottoirs sowie Flächen aus einem bewilligten Strassenprojekt als Verkehrszone ausgewiesen werden. Die Verkehrszone kann jedoch nicht präventiv ausgeschlossen werden, sie kann also keine Planungsabsicht festhalten. Vor der öffentlichen Auflage wird geprüft, welche bewilligten Strassenprojekte vorliegen, um diese Flächen als Verkehrszonen aufnehmen zu können.

Bei nicht ausparzellierten Strassen sind jene Flächen der Verkehrszone zuzuweisen, die im Fall einer Ausparzellierung der Strassenparzelle zugewiesen würden. Dies wurde so umgesetzt. Aufgrund der Änderungen der Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche infolge IVHB (§ 11 PBV), können Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet werden, diese sind der Verkehrszone zuzuweisen. Die Flächen der Hauszufahrten gelten weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche und werden, falls diese heute noch ÜG sind, der angrenzenden Bauzone zugewiesen, damit sie an die Grundstücksfläche angerechnet werden können. Ebenso werden alle Fusswege, welche im ÜG sind, der Bauzone zugewiesen, da sie aufgrund der Änderung der Definition der Überbauungsziffer ansonsten nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet werden können.

4.9 Waldfeststellungen

Sobald Wald an eine Bauzone grenzt, ist eine statische Waldgrenze erforderlich. Wegen der Zuweisung der Strassen zur Bauzone aufgrund der Einführung der Verkehrszone, waren einige neue Waldfeststellungen erforderlich.

Beilagen

- Waldfeststellungen

4.10 Gefahrenkarten

Die Gemeinden sind laut § 146 PBG dazu verpflichtet die kantonalen Gefahrenkarten in die Nutzungsplanung zu integrieren. Sie stellen ein wichtiges Element des integralen Risikomanagements bei Naturgefahren dar. Die Inhalte und Aussagen der Gefahrenkarten sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen und können dementsprechend zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen führen. Bei der Umsetzung kann zwischen zwei Modellen gewählt werden. Dem «Gefahrenzonenmodell», bei welchem rechtsverbindliche Gefahrenzonen ausgeschieden werden, steht das «Gefahrenhinweismodell» gegenüber, welches die Gefahrengebiete im Zonenplan nur orientierend als Hinweis darstellt. Im Stadtteil Littau wurde im Jahre 2008 ein Gefahrenzonenplan der Rechtskraft überführt, welcher mit der vorliegenden Revision aufgehoben wird. Im Stadtteil Luzern wurde bei der letzten Ortsplanungsrevision lediglich orientierende Gefahrenbereiche in den Zonenplan übernommen. Beide Modelle führen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (§ 42 PBV).

Für die Umsetzung im Rahmen der BZO-Zusammenführung wurde das Gefahrenhinweismodell gewählt. Für das Hinweismodell spricht vor allem die Möglichkeit der flexibleren Anpassung, weil die Gefahrenkarten laufend aktualisiert werden können ohne dass bei Änderungen ein Zonenplanverfahren notwendig ist. Die bisherigen, teilweise sehr ausführlichen und präzisen, Formulierungen in den beiden Bau- und Zonenreglementen wurden verallgemeinert und gekürzt, was die Lesbarkeit und Verständlichkeit verbessert. Als Ergänzung zur BZR-Bestimmung (Art. Gefahrengebiete) dient weiterhin das Merkblatt des Tiefbauamtes der Stadt Luzern: «2921_W01 Merkblatt Bauen mit Naturgefahren».

Aus Gründen der Lesbarkeit des Zonenplans wird auf die orientierende Schraffur im Zonenplan als Hinweis auf die Naturgefahren verzichtet.

Beilagen

- Gefahrenkarte synoptisch (orientierend)

5 Zonenplan

5.1 Stadtteil Littau

5.1.1 Bauzonen

Die Bauzonen im Stadtteil Littau sind im Kapitel 3.3 Zonenadaption Stadtteil Littau detailliert beschrieben. Anstelle einem bisherigen Zonenplan sind es neu entsprechend der Systematik des Stadtteiles Luzern mehrere Teilzonenpläne, auf welchen die entsprechenden Ordnungsnummern vermerkt sind.

5.1.2 Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Die Zonen für öffentliche Zwecke und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen im Stadtteil Littau wurden überprüft und in das System der Zweckbestimmungen in Anhang 2 und Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements Luzern überführt.

5.1.3 Grünzone

Die Grünzonen im Stadtteil Littau wurden auf ihren Zweck hin überprüft und in das System mit den Zweckbestimmungen des Stadtteils Luzern überführt. Die folgenden bestehenden Zweckbestimmungen werden beibehalten und auch auf den Stadtteil Littau angewendet:

- Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten, z. B. Nationalquai, Inseli
- Freihaltefläche (meist Landwirtschaftsland), in Kombination mit Parkanlagen, z. B. Dreilindenpark, Tribshorn
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung, nutzungsbezogene Infrastruktur, jeweils kombiniert mit Parkanlage oder Freihaltefläche, z. B. Xylophonweg, Freigleis
- Biodiversitätsförderung (neu): Förderung naturnaher Lebensräume, extensive Bewirtschaftung und Nutzung

Ziel der neuen Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» ist die Biodiversität und Vernetzung zu stärken. Die naturnahen Lebensräume sollen gefördert werden durch eine extensive Bewirtschaftung (Biodiversitätsförderflächen, Dünge- und Pestizidverbot) und Nutzung (wegbezogene Nutzung mit reduzierter baulicher Infrastruktur wie Fusswege und Sitzbänke). Nicht zulässig sind intensive Erholungs- und Freizeitnutzungen, insbesondere, wenn sie an bauliche Anlagen und Infrastrukturen, publikumsintensive Veranstaltungen und intensive landwirtschaftliche Nutzungen gebunden sind. Die Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» wird in Kombination mit der Zweckbestimmung «Freihaltefläche» angewendet und in wenigen Fällen zusätzlich mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Flächen orientieren sich am B+A 25/2018 «Biodiversitätsförderung Stadt Luzern» welcher auf dem Planungsbericht Biodiversität des Kantons basiert. Insbesondere grössere zusammenhängende Freiflächen im und am Rand des Siedlungsgebiets sind ein wesentlicher Teil der ökologischen Infrastruktur. Sie haben wichtige ökologische Vernetzungsfunktionen, eine ausgleichende Wirkung auf das Stadtklima und dienen der Biodiversitätsförderung. Zugleich sind sie oftmals wichtige Naherholungsgebiete und bieten die Möglichkeit für vielfältige Naturerlebnisse vor der eigenen Haustüre. Flächen mit der Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» weisen ein stärkeres Aufwertungsziel als die Landschaftsschutzzone auf, da bei der Landschaftsschutzzone der Erhalt der Geländestrukturen und weniger die Biodiversität im Vordergrund steht. Im Vergleich zur Naturschutzzone, bei der es sich um den Schutz wertvoller Fläche handelt, steht bei den Grünzonen mit Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung» die Aufwertung im Vordergrund. Synergien der neuen Zweckbestimmung liegen in der voraussichtlich einfacheren Finanzierung über Bundesmittel und der voraussichtlich besseren Beitragsberechtigung nach Direktzahlungsverordnung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die entsprechenden Flächen wurden im Stadtteil Littau und im Stadtteil Luzern mit der Nummer 6 vermerkt. Die ehemalige Deponie Gasshof und der Kulturhof wurden mit der Nummer 7 versehen. Diese Gebiete umfassen sowohl den Zweck der Parkanlage wie auch den Zweck der Freihaltefläche mit Biodiversitätsförderung. Die Flächenaufteilung ist nicht festgelegt, sondern kann frei bestimmt werden. Entlang der kleinen Emme wird es aufgrund des Hochwasserschutzprojekts noch Änderungen an den Grünzonenperimeter geben. Das Hochwasserschutzprojekt wurde erst in einem Teilbereich fertiggestellt und ist noch nicht vollständig vermasst.

Vereinzelte nicht bebaute Grünstreifen in der Bauzone im Stadtteil Littau wurden in die Grünzone umgezont, weil sie für die Vernetzung wichtig sind.

Beilagen

- [B+A 25/2018 Biodiversitätsförderung Stadt Luzern vom 17. Oktober 2018](#)

5.1.4 Landschaftsschutzzonen und Naturobjekte

Gestützt auf die Erhebungen des Lebensrauminventars (LRI) von 1990 wurden die Inventare von regionaler und lokaler Bedeutung der geologisch-geomorphologischen Objekte erarbeitet. Diese Inventare sowie weitere objektspezifische Untersuchungen (z. B. Findlingskartierungen im Zimmeregg- und Rothenwald) bilden die fachliche Grundlage für die Aufnahme der betreffenden Objekte in den zusammengeführten Zonenplan von Littau und Luzern.

Die geologisch-geomorphologischen Objekte umfassen sowohl grössere Landschaftsausschnitte und –räume (z. B. Rundhöckerlandschaft Schürmatteli / Littauer Berg, Tobeleinschnitte am unteren Rand des Littauer Bergs, Ränggbach-Delta) wie auch Einzelobjekte, teils natürlicher (z. B. Findlinge) teils auch künstlicher Entstehung (z. B. aufgelassene Steinbrüche). Unter den insgesamt 16 inventarisierten geologisch-geomorphologischen Objekten befindet sich ein Objekt mit nationaler Bedeutung (Rängglochschlucht), weitere sieben Objekte weisen eine regionale Bedeutung auf, die übrigen besitzen eine lokale Bedeutung.

Die Objekte werden entweder als überlagerte Landschaftsschutzzone oder im Falle von kleinflächiger Ausdehnung als Naturobjekt (Geotop) in den Zonenplan aufgenommen. Die betreffenden Schutzbestimmungen finden sich in Art. Landschaftsschutzzone sowie in Art. Naturobjekte. Für die Aufnahme in den Zonenplan im Stadtteil Littau wurde der kantonale GIS-Datensatz der inventarisierten Objekte überprüft und teilweise angepasst. Anpassungen wurden dort vorgenommen, wo Objekte teilweise oder ganz beeinträchtigt oder zerstört waren (z. B. aufgelassener Steinbruch Neumatt, durch Deponien verfüllter Tobel im Wald nördlich Ruine Thorenberg, durch Überbauung stark veränderte Deltaschotterterrassenböschungen nördlich Rothenwald) und wo im kantonalen Datensatz offensichtlich eine fehlerhafte Abgrenzung bestand.

Im Zimmereggwald wurde aufgrund der grossen Zahl und der nahezu flächigen Verteilungen von Findlingen (zirka 200) auf die Ausscheidung von einzelnen Schutzobjekten verzichtet, stattdessen wurde er mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Beim Rotbach erfolgte die Abgrenzung des Objekts anhand des ausgeschiedenen Gewässerraums.

Zu den im Zonenplan ausgeschiedenen Naturobjekten zählen insbesondere verschiedene Hecken und Feldgehölze, die mit Schwerpunkt in den Landwirtschaftsgebieten des Littauerbergs sowie innerhalb des Siedlungsgebiets im Bereich grösserer Frei- und Grünräume (z. B. Udelboden, Längweiher, Zimmeregg, Bergweid, Rothenbad) liegen. Sie unterstehen der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen («Heckenschutzverordnung») und sind geschützt. Im Stadtteil Littau wurden die bedeutendsten Hecken im Zonenplan eingetragen. Im Stadtteil Luzern sind die Eintragungen bislang lediglich orientierend, eine grundeigentümergebundene Umsetzung wird in einer späteren Revision erfolgen. Unabhängig von der Eintragung im Zonenplan sind bestehende Hecken im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf ihre Schutzwürdigkeit bzw. Lebensraumfunktion hin zu überprüfen. Bei einem Nachweis der Schutzwürdigkeit sind die Regelungen der Heckenschutzverordnung anzuwenden. Des Weiteren beinhalten die Naturobjekte besondere Pflanzen- und Tiervorkommen wie beispielsweise verschiedene wichtige Amphibienlaichgewässer (z. B. Moos, Rothenwald), sofern diese nicht bereits in einer kommunalen Naturschutzzone liegen. Das kantonale Musterreglement schlägt vor im Bau- und Zonenreglement eine Ersatzpflicht von natürlich abgehenden Naturobjekten vorzusehen. Bei geologisch-geomorphologischen Objekten sowie bei den besonderen Pflanzen- und Tiervorkommen ist eine allgemeine Ersatzpflicht nicht anwendbar. Bei Hecken und Feldgehölzen soll anstelle einer generellen Regelung auf Stufe des Bau- und Zonenreglements eine objektspezifische Regelung in Form von Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und der Stadt zum Tragen kommen. Auf diese Weise können verschiedene Aspekte besser gegeneinander abgewogen werden, etwa der Erhalt eines abgehenden Einzelbaums als «Öko-Baum» mit einem hohen Anteil an ökologisch wertvollem Totholz versus einer Ersatzpflanzung.

Ausserhalb von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen wachsende Einzelbäume sind im Zonenplan nicht als Naturobjekte gekennzeichnet. Sie sind mittels dem Artikel zum Baumschutz ab einem Stammumfang ab 80 cm geschützt und es besteht eine Ersatzpflicht.

5.1.5 Naturschutzzone

Naturschutzzonen dienen dem Schutz von Bächen und ihren Ufern sowie von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen (§ 60 PBG). Im Bau- und Zonenreglement Stadtteil Luzern ist geregelt, dass der Ist-Zustand erhalten bleiben muss und dazu Schutz- und Pflegemassnahmen in Vereinbarungen festgelegt werden.

Im Stadtteil Littau sind in der BZO Littau 2008 zwei Naturschutzzonen auf städtischen Grundstücken im Längweiher und im Staffelntäli sowie zwei Naturschutzzonen auf privaten Grundstücken im Gebiet Schachen festgelegt.

Die Naturschutzzone Längweiher wird aufgrund der Resultate der im Jahr 2017 durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsstudie erweitert und ergänzt. Es werden hier gestützt auf aktuelle naturschutzfachliche Erhebungen weitere wertvolle Lebensräume (z. B. Feucht- und Nasswiesen, Hecken, Bäche) geschützt. Ausserdem werden die aus der zukünftigen baulichen Entwicklung resultierenden ökologischen Ersatzmassnahmen berücksichtigt, indem die dafür notwendigen Flächen über eine Schutzzone gesichert werden. Im Staffelntäli wird der Perimeter der Naturschutzzone angepasst, einerseits indem die bestehende Sport- und Freizeitanlage beim Schulhaus Staffeln ausgenommen wird, andererseits über eine Erweiterung der Zone nach Westen unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen wertvollen Ufergehölze und Wiesen. Die Anpassungen betreffen ausschliesslich das städtischen Grundstück. Zum Gebiet Schachen wurde im Regierungsratsentscheid zur BZO Littau 2008 festgehalten, dass, obwohl der bestehende Schutz durch die Grundwasserschutzzone und die Bewirtschaftungsverträge auch ausserhalb der Naturschutzzone gut ist, die Einteilung des gesamten Gebiets Schachen in Zukunft in eine Naturschutzzone anzustreben sei. Die Gemeinde Littau hatte ursprünglich das gesamte Gebiet als Naturschutzzone vorgesehen, aufgrund von Einsprachen jedoch auf die Festlegung der Naturschutzzone bei den entsprechenden Einsprechergrundstücken verzichtet. Dies führte zu den zwei zerstückelten, unter fachlichen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbaren Naturschutzzonen im Gebiet Schachen. Das Gebiet weist sehr wertvolle Ried- und Streuwiesen mit regionaler Bedeutung und einer grossen Zahl gefährdeter Pflanzen- und Tierarten auf und zählt zu den Schwerpunkt- bzw. Kerngebieten des Naturschutzes in der Stadt Luzern, vergleichbar mit dem Rotsee oder der Luzerner Allmend. Die bestehenden wertvollen Flächen werden im Rahmen der BZO-Zusammenführung der Naturschutzzone zugeteilt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um denselben Perimeter, der ursprünglich durch die Gemeinde Littau als Naturschutzzone definiert wurde. Hinzu kommt eine Fläche im Eigentum des Kantons Luzern, die nach dem Abbruch der dort ehemals vorhandenen Militärbaracken 2014/15 ökologisch aufgewertet wurden. Ergänzend zum raumplanerischen Schutz des Littauer Schachens über eine Naturschutzzone soll über eine Fortführung der vorhandenen kantonalen Naturschutzverträge die hohe naturschutzfachliche Qualität des Gebiets erhalten und die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale optimal ausgeschöpft werden.

Ausgehend vom Hochwasserschutzprojekt Kleine Emme werden in der vorliegenden Revision zwei Flächen, die in den jeweiligen Umsetzungsetappen als ökologische Vorrangflächen ausgewiesen wurden bzw. werden, über eine Naturschutzzone gesichert. Es handelt sich hierbei einerseits um die insbesondere als Amphibienlebensraum aufgewertete, sogenannte «Reusszopfau» beim Zusammenfluss zwischen Reuss und Kleiner Emme. Weiterhin um eine Fläche im Bereich des Littauerbodens in der Nähe der CKW-Wehranlage. Hier wird ab 2021 eine Gewässeraufweitung umgesetzt und eine Insel ausgestaltet. Die definitive Ausweisung im Zonenplan kann erst mit Abschluss der Realisierung erfolgen. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum des Kantons Luzern.

Bei verschiedenen Deponieprojekten (v. a. Neumatt, Neubüel, Hochtüti) ist die Sicherung ausgewählter ökologischer Ausgleichflächen über die Ausscheidung als Naturschutzzone vorgesehen. Bei den Deponien Neubüel und Hochtüti wird dies in Abhängigkeit vom Deponierungsvorgang erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. Bei der Deponie Neumatt kann jedoch bereits ein Teil der bis anhin realisierten ökologischen Ausgleichflächen am nördlichen Deponierand als Naturschutzzone ausgeschieden werden. Unmittelbar angrenzend wird auf dem gleichen städtischen Grundstück eine weitere Fläche, die Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichflächen des bereits abgeschlossen Deponieprojekts Büel ist,

ebenfalls der Naturschutzzone zugewiesen. Damit kann ein wichtiger ökologischer Vernetzungskorridor auf dem Littauerberg raumplanerisch langfristig gesichert werden.

5.1.6 Deponieazonen

Im Stadtteil Littau bestehen mehrere Deponien. Sie regeln, welche Abfalltypen deponiert werden dürfen, die zulässigen Bauten und Anlagen sowie den Umgang mit den rekultivierten Deponiebereichen. In der Deponiezone 1 dürfen nur Abfälle des Typs A und B, also Aushub- und Ausbruchmaterial und Innertstoffe deponiert werden. Das Material soll zu 80% aus dem Kanton Luzern stammen, damit die Abfallbeseitigung kantonsintern gelöst werden kann und die Transportwege kurzgehalten werden. Die Deponiezone 2 ist eine Deponie für die angrenzende Stahlindustrie. Damit wird sichergestellt, dass die Rückstände aus der Stahlproduktion direkt vor Ort entsorgt werden können. Da für die Sachgerechte Deponierung der Rückstände zusätzliches Material notwendig ist, dürfen zudem Innertstoffe abgelagert werden.

Die Bestimmungen über die Deponieazonen gemäss gültigem BZR Littau werden aufgrund des Musterreglements redaktionell angepasst, inhaltlich erfolgt keine wesentliche Änderung.

Da die Deponierung jeweils etappiert erfolgt, ist ein grosser Teil der Deponieflächen bereits abgeschlossen und rekultiviert. Die für die Deponie nicht mehr benötigten Flächen werden der Landwirtschaftszone, der Naturschutzzone oder dem Wald zugewiesen, sofern die Fläche vollständig rekultiviert ist und sämtliche Ersatz- und Ausgleichsflächen für diese Etappe realisiert und abgenommen werden konnten.

Bei der Deponie Spitzfluhhof muss die Zufahrt zur Deponie in Malters bis voraussichtlich 2025 sichergestellt werden. Aus diesem Grund bleibt eine Fläche für die Zufahrt nach Malters in der Deponiezone, obwohl im Stadtteil Luzern die Deponie abgeschlossen ist. Die Umzonung in die Landwirtschaftszone erfolgt in einem späteren Verfahren.

5.1.7 Freihaltezone Wildtierkorridor

Bisher waren Wildtierkorridore mit Eintrag im kantonalen Richtplan behördenverbindlich. Die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) fordert neu eine grundeigentümergebundene Umsetzung der Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan. Ziel der neuen Bestimmung ist es, die Durchgängigkeit für Wildtiere effektiver zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen. Das lawa hat die bis anhin im kantonalen Richtplan festgelegten Korridore überarbeitet. Die Freihalteazonen für die Wildtierkorridore werden im Zonenplan als Überlagerung dargestellt. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Freihaltezone ist gewährleistet. Allfällige neue Zäune müssen wildtierdurchlässig sein. Neue Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie Fusswege sind zulässig, solange sie den Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigen. Auf Stadtgebiet gibt es drei Freihalteazonen «Wildtierkorridor». Die Freihaltezone bei der Deponie Hochrüti wurde in Absprache mit dem lawa und dem vif (Kantonsstrassenprojekt) gegenüber dem Datensatz des Kantons leicht angepasst. Die Anpassungen beinhalten eine Ausweitung auf die zukünftige Naturschutzzone und eine Reduktion um zirka 3 m im Bereich der Kantonsstrasse. Bei den Freihalteazonen Stächerain und Silberlingen im Bereich des Littauerbergs wurden die kantonalen Grundlagen unverändert übernommen. Der Artikel im Bau- und Zonenreglement wurde gegenüber dem Musterartikel des Kantons formal und sprachlich angepasst, entspricht jedoch inhaltlich dem Musterartikel.

5.1.8 Friedhofsschutzzone

Die Friedhofsschutzzone bezweckt den Schutz der Anlage als aktiv genutzten Friedhof unter Bewahrung der gärtnerischen Struktur, des ökologischen Werts, der erhaltenswerten Bauten und der Grabmalkunst. Im Stadtteil Luzern ist der Friedhof Friedental als Friedhofsschutzzone bezeichnet. Der zweite städtische Friedhof im Stadtteil Luzern, die Hofkirche, ist Bestandteil der Ortsbildschutzzone A, welche eine stärkere Schutzwirkung hat als die Friedhofsschutzzone, weshalb die Hofkirche in der BZO Revision 2013 nicht der Friedhofsschutzzone zugeteilt wurde.

Mit der BZO-Zusammenführung werden im Stadtteil Littau die Friedhöfe Reussbühl und Littau der Friedhofsschutzzone zugeteilt. Beide Friedhöfe verfügen über historisch wertvolle Grabmalkunst. Für den Friedhof Reussbühl wurde bereits ein Grabmalinventar erstellt, für den Friedhof Littau ist dieses in Planung. Der Friedhof Staffeln wird nicht als Friedhofsschutzzone bezeichnet, da er nicht von denkmalpflegerischem Interesse ist.

Die bezeichneten Flächen der Friedhöfe Reussbühl und Littau umfassen neben städtischen Flächen auch Flächen der Kirchgemeinde Reussbühl (Pfarrkirche St. Philipp Neri, Plattengräber, Friedhofsmauer) und Littau (Kirche St. Theodul). Bei der Abgrenzung des Perimeters wurde darauf geachtet, dass der Friedhof mit der Kirche als Gesamtstruktur, damit diese im Falle einer Veränderung gesamthaft betrachtet wird. Da die Kirchen im kantonalen Bauinventar bereits als schützenswert eingetragen sind, bedeutet die Friedhofsschutzzone in Bezug auf den Gebäudeerhalt keine zusätzliche Verschärfung.

5.1.9 Baulinien

Im Stadtteil Luzern sind in den Teilzonenplänen Baulinien, Erdgeschossbaulinien und Sonderbaulinien festgelegt. Im heutigen Zonenplan Littau sind keine Baulinien festgelegt. Wo keine Baulinien definiert sind, gelten die Strassenabstände nach Strassengesetz. Das Strassennetz Littau wurde systematisch auf den Bedarf an Verkehrsflächen, die über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehen könnten, geprüft. Gleichzeitig wurde abgeschätzt, wo Bauvorhaben aufgrund der Mindestabstände erschwert werden. Dabei zeigte sich, dass der bestehende Strassenausbau keinen über den Mindestabstand von 6 m bei Kantonsstrassen bzw. 5 m bei Gemeindestrassen hinausgehenden Ausbaubedarf notwendig macht. Auch im Zusammenhang mit der Aufhebung der Sondernutzungspläne zeigte sich, dass die Notwendigkeit von Baulinien nicht gegeben ist. Auf Baulinien im Stadtteil Littau kann nach wie vor verzichtet werden.

5.1.10 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Im Stadtteil Littau wird für folgende Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht definiert:

- Längweiher-Udelboden
- Fanghöfli
- Uechteren
- Renggstrasse/Löwengrube
- Vorderruopigen
- Staldenhof/Schachehof

In Gestaltungsplanpflichtgebieten kann laut BZR Art. Gestaltungsplanpflicht ein Bonus von 15% auf die Überbauungsziffer und 3 m auf die Gesamthöhe gewährt werden. Der zusätzliche Bonus für die Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen beträgt 5%, insgesamt maximal 20%. Diese Bestimmungen entsprechen den bisherigen Bestimmungen des BZR Luzern. Diese Boni können gewährt werden, wenn die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Zusätzlich kann der Stadtrat folgende Anforderungen gemäss BZR Luzern stellen:

1. Zonenbezogene und zonenübergreifende Parkplatzreduktion
2. Erhöhte Anforderungen an Bau- und Siedlungsökologie sowie stadtklimatische Aspekte
3. verschiedene Wohntypologien für sozialräumliche Durchmischung

Bei den Anforderungen 1 und 2 handelt es sich um bereits heute bestehende Kriterien für die Gewährung von Boni. Ergänzt wurde unter Punkt 2 das Thema Stadtklima. Die Anforderung 3 erfolgt aus der Zielsetzung der sozialräumlichen Durchmischung aus dem Raumentwicklungskonzept.

Für freiwillige Gestaltungspläne wurden im Rahmen des PBG die maximalen Boni auf 10% bei der Überbauungsziffer (ehemals 15%) und auf 10% bei der Gesamthöhe (ehemals 1 Vollgeschoss) reduziert. Diese Änderungen machen Anpassungen im BZR notwendig. Der Bonus für wird wie im kantonalen Gesetz vorgesehen auf max. 10% der Überbauungsziffer (inkl. Energiebonus von 5% laut PBG §14) und maximal 10% der Gesamthöhe festgelegt. Es wird kein zusätzlicher Bonus mehr für gemeinnützige Wohnungen gegeben, da die möglichen Maximalboni durch den Kanton für freiwillige Gestaltungspläne reduziert wurden (PBG §75 Abs. 2).

5.1.11 Bebauungsplanpflichtgebiete

Im Stadtteil Littau gelten für folgende Gebiete eine Bebauungsplanpflicht:

- Reussbühl Ost
- Reussbühl West
- Lindenstrasse

- Fluhmühle
- Littau West
- Thorenbergstrasse West

Das Gebiet «Thorenbergstrasse West» ist aufgrund der Aufzoning und der örtlichen Bedeutung neu als Bebauungsplanpflichtgebiet dazu gekommen. Für die anderen Gebiete gemäss Auflistung gilt bereits heute die Bebauungsplanpflicht.

5.2 Stadtteil Luzern

5.2.1 Bauzonen

Basis ist der Zonenplan des Stadtteils Luzern. Dieser wird adaptiert auf die neuen Vorgaben gemäss IVHB angepasst. Das heisst, die bereits vorhandene ÜZ kann beibehalten, die Anzahl der Geschosse und die Fassadenhöhen hingegen müssen zur Gesamthöhe geändert werden. Dementsprechend ändern die Bezeichnungen der Bauzonen. Die «Geschosse» werden durch «Ziffern» ersetzt (Wohnzonen A - E und Mischzonen B – E). Auch die Bezeichnung der Arbeitszonen unterscheidet sich von den bisherigen Bezeichnungen.

5.2.2 Grünzonen

Die Perimeter der Grünzonen im Stadtteil Luzern wurden unverändert übernommen. Es erfolgte jedoch die Bezeichnung gewisser Grünzonen mit der neuen Zweckbestimmung «Biodiversitätsförderung: Förderung naturnaher Lebensräume, extensive Bewirtschaftung und Nutzung», was zu anderen Zweckbestimmungsnummern im Zonenplan führt. Für weitere Ausführungen vgl. Kapitel 4.1.3.

5.2.3 Baulinien

Die zahlreichen bestehenden Baulinien im Stadtteil Luzern sind in einem separaten Verfahren (spätere Teilrevision) zu untersuchen. Das Thema ist zu komplex und die Auswirkungen sind zu gross, als dass diese auch in diesem Verfahren revidiert werden könnten. Nur innerhalb der Gewässerräume werden die Baulinien im Rahmen der vorliegenden Revision bereinigt, da sonst rechtliche Widersprüche entstehen würden (siehe Kapitel 4.1, Gewässerräume).

5.2.4 Wettsteinpark

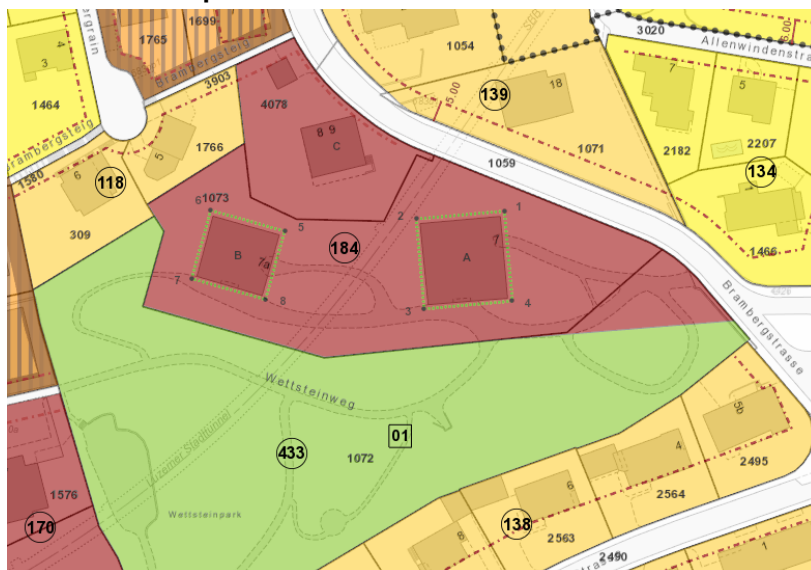


Abbildung 1: Wettsteinpark

Bei der Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements zeigte sich, dass es für den Wettsteinpark keinen eigenen Artikel braucht. Dieser kann wie die meisten anderen Gebiete im Anhang 1 geregelt werden. Die Regelungen wurden in die weiteren Bestimmungen aufgenommen. Für die Häuser A und B wurde die zulässige Höhenkote im Zonenplan vermerkt. Bei der Villa Friedheim (Haus C) wurde zusätzlich vermerkt, dass der Wiederaufbau des Hauses mit Garage bei Zerstörung durch höhere Gewalt im gleichen Volumen zulässig ist. Dies wurde zwar im B+A zur Bau- und Zonenordnung 2013

festgehalten, jedoch nicht rechtsverbindlich ins BZR aufgenommen. Da keine Baulinien, keine Höhen und keine Überbauungsziffer festgelegt sind, hätte bei einem Grossbrand mit Zerstörung der Grundmauern das Haus nicht mehr aufgebaut werden können. Mit dem vorliegenden Eintrag wurde dies richtiggestellt.

6 Bau- und Zonenreglement

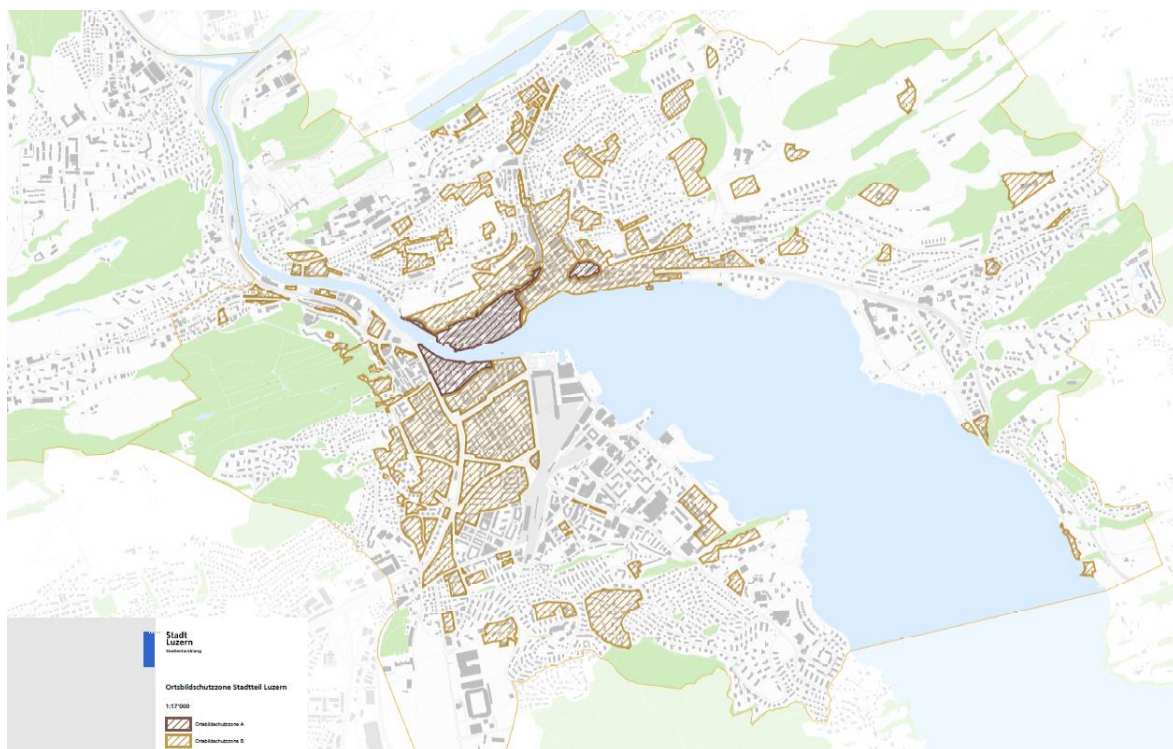
6.1 Ziele

Dem Bau- und Zonenreglement wurde ein einleitender Artikel «Ziele» vorangestellt. Der Artikel definiert die übergeordneten Ziele der Bau- und Zonenordnung basierend auf dem Raumentwicklungskonzept, er ist jedoch rechtlich nicht bindend.

6.2 Ortsbildschutzzone

Für die Ortsplanung ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen. Dies hat die Stadt Luzern mit den Ortsbildschutzzonen A (weitgehend Aufnahmekategorie A nach ISOS: Erhalten der Substanz, Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen) und der Ortsbildschutzzone B (weitgehend Aufnahmekategorie B nach ISOS: Erhalten der Struktur, Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten) umgesetzt. In der Aufnahmekategorie C des ISOS (nicht zu verwechseln mit der früheren Ortsbildschutzzone C der Bau- und Zonenordnung 1994) ist der Charakter zu erhalten. Es sind besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten zu erlassen. Teilgebiete dieser Aufnahmekategorie C sind in die Ortsbildschutzzone B aufgenommen.

Die Ortsbildschutzzone A umfasst insbesondere die Alt- und Kleinstadt sowie den Hofbezirk (Abb. 2). Sie ist homogen bebaut. Die Ortsbildschutzzone B ist über das alte Stadtgebiet verteilt und umfasst insbesondere die Neustadt mit dem Hirschmattquartier. Die Bebauung ist heterogen.



In
der
Re-
vi-
sion
der

Abbildung 2: Ortsbildschutzzonen A und B Stadt Luzern

Bau- und Zonenordnung 2013 wurde die Ortsbildschutzzone B verschärft, indem neu aufgenommen wurde, dass die Primärstruktur aller Gebäude zu erhalten war. Die Formulierung lautete: Die Schutzzone B bezweckt die Erhaltung schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten (Art. 17 Abs. 1 BZR 2013 Stadtteil Luzern). Letztinstanzlich hat das Bundesgericht 2016 dazu entschieden, dass dies für sämtliche Gebäude in der Ortsbildschutzzone B gilt, unabhängig ihrer tatsächlichen Schutzwürdigkeit.

Diese Verschärfung hatte die ungewollte Konsequenz, dass selbst für störende Gebäude in der Ortsbildschutzzone B die strengen Ausnahmegründe nach Art. 17 Abs. 2 BZR erfüllt werden müssen (Statik, wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit der Sanierung), damit sie abgebrochen werden können. Dies wurde mit der genehmigten Teilrevision 2019 korrigiert, indem im Bau- und Zonenreglement ergänzt wurde, dass Abbrüche von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie für die Ortsbildschutzzone B störend sind (Art. 17 Abs. 2 BZR gemäss Teilrevision Stadtteil Luzern 2019). Es wurde mit der Teilrevision 2019 angekündigt, dass die Ortsbildschutzzonen A und B in der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Luzern und Littau überarbeitet werden. Ziel war es, die Systematik zu überarbeiten, um die Hierarchie für die Ortsbildschutzzonen A (Substanzerhalt) und B (Strukturerhalt), wie sie aus dem ISOS abgeleitet ist, im Zweck der Artikel der zwei Ortsbildschutzzonen zu präzisieren. Dabei stellte sich insbesondere die Frage, welche Bauten in der Ortsbildschutzzone B für die Struktur von Bedeutung sind. Die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone A bleiben inhaltlich unverändert. Sie sehen auch nach dieser Überarbeitung den Substanzerhalt vor.

Ortsbildschutzzone A

Die Ortsbildschutzzone A bezweckt den Erhalt von historischen Bauten und Anlagen in der Bausubstanz sowie den Erhalt von Freiräumen. Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden. Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unausweichlich ist oder wenn es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die für die historische Struktur des Quartiers oder des Gebäudes nicht von Bedeutung sind. Dabei kann verlangt werden, dass von den Änderungen an der Bausubstanz betroffene störende Bauteile entfernt werden. Bestehende Fluchten sind auf der Strassenseite und bei der rückseitigen Fassade sowie bei Hofräumen einzuhalten. Bestehende Fassadenhöhen sind einzuhalten. Zudem werden Vorgaben zur Fassaden- und Farbgestaltung, zur Dachgestaltung und Materialisierung gemacht. Ausnahmen zu diesen Bestimmungen können erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone A nicht widerspricht. Bauten, Anlagen und Teile davon können ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn sie für die Ortsbildschutzzone A störend sind. Vor dem Abbruch hat eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neu- oder Umbau vorzuliegen.

Ortsbildschutzzone B

Der Zweck der Ortsbildschutzzone B wurde umformuliert, damit der Schutzzweck deutlicher wird. Insbesondere wurde das Wort «schützenswert» durch «schutzwürdig» ersetzt um eine Verwechslung mit dem Schutzstatus «schützenswert» aus dem kantonalen Bauinventar auszuschliessen und der Begriff «schutzwürdig» wurde ausformuliert. Die Ortsbildschutzzone B bezweckt nach neuen Bestimmungen «das Bewahren von Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume in ihrem Gesamtbild und den Erhalt der für dessen Struktur wesentlichen schutzwürdigen Bauten und Gärten». «Schutzwürdig sind Bauten, wenn sie im kantonalen Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen oder wenn sie sonst für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind» (Abb. 3). Es wird davon ausgegangen, dass Bauten, die nicht im kantonalen Bauinventar eingetragen und trotzdem für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind, Einzelfälle sein werden.

Gemäss Ausnahmeregelung für Abbrüche können Gebäude, die nicht schutzwürdig sind, abgebrochen werden. Im Zweifelsfall ist über die tatsächliche Schutzwürdigkeit der Bauten, welche im kantonalen Bauinventar eingetragen sind oder für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sein könnten, ein Gutachten zu erstellen.

Die Regelung für den Abbruch von störenden Bauten aus der Teilrevision 2019 ist in dieser Formulierung enthalten, weshalb in der neuen Regelung auf die explizite Erwähnung von störenden Bauten verzichtet wird.

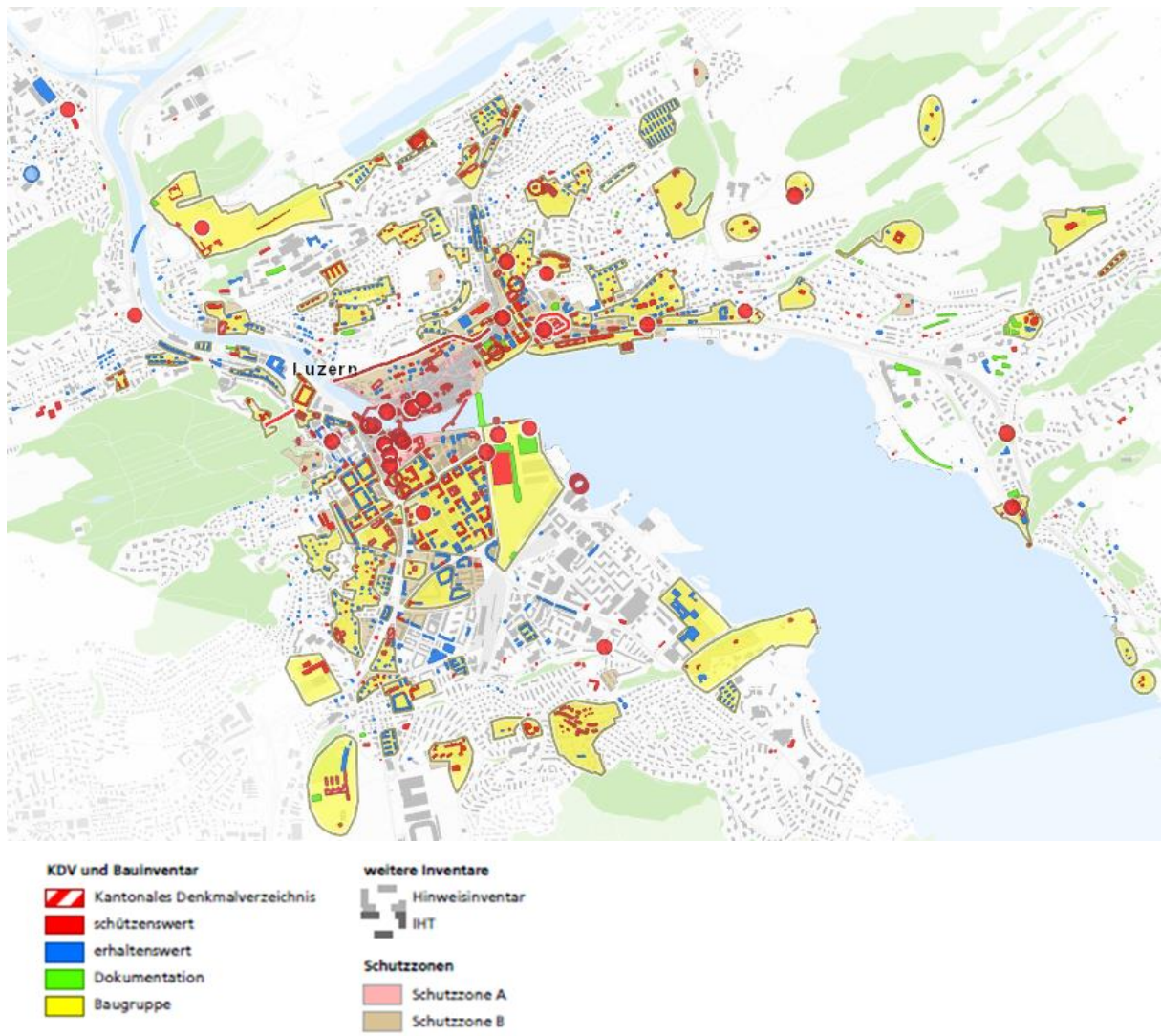


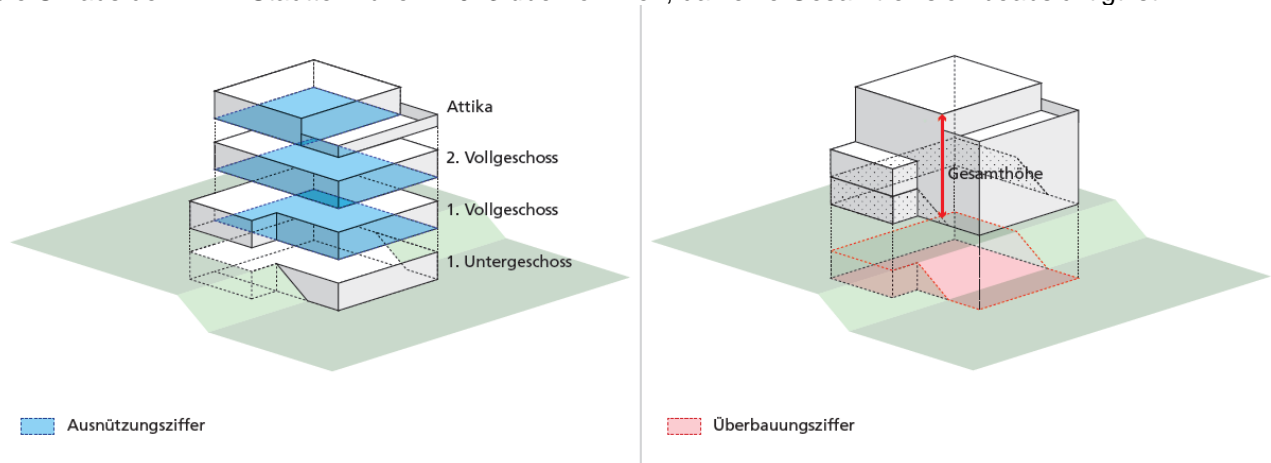
Abbildung 3: Kantonales Bauinventar Stadt Luzern

Die beiden Ausnahmegründe «wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit» und «Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich» wurden formal zur Formulierung «Sanierung nicht verhältnismässig» zusammengefasst. An der Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Sanierung ändert sich dadurch jedoch nichts. Bauten können abgebrochen werden, wenn die Baute nicht schutzwürdig oder die Baute zwar schutzwürdig ist, deren Sanierung aber nicht verhältnismässig ist. Die Verhältnismässigkeit ist im Einzelfall zu betrachten. Im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit einer Sanierung ist das öffentliche Interesse am Schutz des Ortsbilds den Interessen der privaten Bauherrschaft gegenüberzustellen. Die privaten Interessen liegen dabei in der Realisierung einer finanziell tragbaren und zugleich wohngyienischen, baulich sicheren und nachhaltigen Erneuerung der bestehenden Baute. Zur Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit einer solchen Lösung sind die je zu erwartenden Kosten für die Neubauvariante und jene Variante mit den notwendigen Sanierungsmassnahmen zu vergleichen. Wesentlich ist dabei, dass im Rahmen eines Vergleichs eine qualitative Sanierung des bestehenden Gebäudes einem Neubau von vergleichbarer Grösse gegenübergestellt wird. In welcher Relation die Kosten einer Sanierung zu denen eines Neubaus stehen müssen, um noch als wirtschaftlich verhältnismässig zu gelten, ist letztlich davon abhängig, wie hoch Ortsbildschutz einerseits und die privaten Interessen andererseits gewichtet werden. Unverändert bleibt die Bestimmung, dass An- und Nebenbauten sowie Teile von schutzwürdigen Bauten abgebrochen werden dürfen, wenn sie für das Ortsbild nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Nach wie vor hat vor dem Abbruch eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neu- oder Umbau vorzuliegen und falls die abzurechende Baute nicht ersetzt werden soll, ist eine rechtskräftige Abbruchbewilligung erforderlich. Inhaltlich unverändert bleiben darüber hinaus die folgenden Bestimmungen:

- Schutzwürdige Bauten sind in der Primärstruktur zu erhalten. Die Primärstruktur besteht aus den Fundamenten, den tragenden Wänden, Böden, Decken, der Dachkonstruktion und Erschliessungsstruktur. Erweiterungen, Anbauten, grössere Grundrissveränderungen, sowie Erker- und Balkonanbauten sind möglich, wenn es das jeweilige Objekt und die Situation zulässt.
- Störende Bauten, Anlagen und Teile davon sollen beseitigt werden.
- Neubauten und Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Gesamthöhe, Lage, Proportionen, Stockwerkzahl und Symmetrien in die quartierbildprägende Struktur einfügen. Dabei kann verlangt werden, dass von den Änderungen an der Bausubstanz betroffene störende Bauteile entfernt werden. Es sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Zudem werden Vorgaben zur Materialisierung und den Farben gemacht. Ausnahmen von diesen Bestimmungen können erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone B nicht widerspricht.

6.3 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination mit der «Gesamthöhe» ersetzt die bestehende Ausnützungsziffer (AZ) im Stadtteil Littau und die bestehende Überbauungsziffer im Stadtteil Luzern. Im Stadtteil Littau wurden ÜZ und Gesamthöhe so gewählt, dass sie die Bebauungsmöglichkeiten der BZO Stadtteil Littau 2008 abbildet oder im Falle von Verdichtungsabsichten, über diese hinausgeht. Im Stadtteil Luzern wird die ÜZ aus dem BZR Stadtteil Luzern 2013 übernommen, da keine Gesamtrevision beabsichtigt ist.



Beilage

- Dokumentation Baubegriffe

6.4 Gesamthöhe

Das PBG sieht für die Definition der Bauvolumen grundsätzlich die Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination mit der Gesamthöhe (GH) vor. Ohne weitere Regelung führt diese Ausgangslage zu einem ökonomischen Druck auf das Schrägdach, da mit Realisierung des Steildachs gegenüber dem Flachdach Nutzfläche verloren geht. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht soll die bauliche Diversität der Dachformen weiterhin ermöglicht werden. Die zulässige Gesamthöhe fällt in Abhängigkeit zur gewählten Dachform unterschiedlich aus. Differenziert wird die Gesamthöhe nach den Dachformen Schrägdach und Flachdach, wobei die Ausbildung eines Flachdachs mit Terrasse unter die Gesamthöhe Flachdach fällt, ein separate Kategorie Attika wird nicht eingeführt. Bauten mit Flachdach verfügen um eine gegenüber Bauten mit Schrägdach verminderte Gesamthöhe von 1,0 m. Zusätzlich gibt es in Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen (WA) die Möglichkeit eines Zuschlags von 1,5 m auf die Gesamthöhe/Fassadenhöhe für Arbeitsräume, wenn diese Höhe für höhere Geschosse und nicht in zusätzliche Geschosse eingesetzt wird. Um eine gute Wohnqualität sicherzustellen, wird die vom PBG vorgegebene Mindestgeschosshöhe von 2,3 m auf 2,4 m erhöht. Mit einer neuen Bestimmung wird zudem die Freilegung von

Bauteilen unter dem massgebenden Terrain untersagt, falls diese über die realisierbare Grundfläche hinausragen.

Um die Abgrabungen kontrollieren zu können, wird ein Artikel ins BZR aufgenommen, welcher besagt, dass in der Ebene nur punktuelle Abgrabungen vom massgebenden Terrain zulässig sind und im Hang als Referenzgrösse die talseitige Fassadenlinie gilt, welche nicht um mehr als 1,0 m abgegraben werden darf. Alle anderen Abgrabungen bei den nicht talseitigen Fassadenlinien haben sich an diesem Wert zu orientieren. Um sehr hohe Mauern zu verhindern, dürfen Stützmauern und mauerartige Böschungen nicht höher als 1,5 m sein. Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen zudem eine Neigung von höchstens 40° aufweisen. Ausnahmen können für Garagenzufahrten erteilt werden.

Beilage

- Dokumentation Baubegriffe

6.5 Festlegung Grenzabstand

Im heute geltenden Planungs- und Baugesetz (PBG) wird der ordentliche Grenzabstand abhängig von der Fassadenhöhe festgelegt. Im Anhang 1 des PBG sind die in der Übergangsfrist noch geltenden Bestimmungen aufgeführt. § A1-122 PBG regelt konkret, dass u.a. der Grenzabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten beträgt. In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massivbauten 4 m. Im Gebiet der Stadt Luzern ist gemäss gültigem BZR der Grenzabstand für Massivbauten weiter reduziert auf mindestens 3.5 m. Somit ermöglicht die heutige Regelung bei der Realisierung von geringeren Fassadenhöhen kleinere Grenzabstände. Durch diese Flexibilität kann gut auf die Geometrie der Grundstücke reagiert werden. Dies ist insbesondere für schmalere Grundstücke ein Vorteil, damit das zulässige Dichtemass möglichst realisiert werden kann.

Mit dem Inkrafttreten der neuen PBG-Bestimmungen wird der ordentliche Grenzabstand abhängig von der zulässigen Gesamthöhe definiert. Das heisst, bei einer maximalen Gesamthöhe bis 11 m beträgt der minimale ordentliche Grenzabstand 4 m, bei einer maximalen Gesamthöhe bis 14 m beträgt der minimale ordentliche Grenzabstand 5 m, etc. (vgl. § 122 Abs. 1 PBG). Diese fixe Zuordnung der Grenzabstände zur zulässigen Gesamthöhe lässt keinen Spielraum, ausser, es wird dies mit einem zusätzlichen Artikel im Bau- und Zonenreglement ermöglicht. Diese Option soll für die Stadt aufgenommen werden, damit der Grenzabstand bei einer niedrigeren Bauweise verringert werden kann. Das heisst, der Grenzabstand soll in Abhängigkeit zur tatsächlich realisierten Gesamthöhe stehen:

Art. 62 Festlegung Grenzabstand

«Für die Festlegung des Grenzabstands gemäss Planungs- und Baugesetz ist die bewilligte Gesamthöhe massgebend. »

Wird nun also die zulässige Gesamthöhe nicht ausgeschöpft, kann ein geringerer Grenzabstand als in § 122 PBG definiert umgesetzt werden. Wenn beispielsweise in einer Zone eine zulässige Gesamthöhe von 17 m gilt, jedoch eine Überbauung mit einer Gesamthöhe von 14 m realisiert wird, ist ein minimaler ordentlicher Grenzabstand von lediglich 5 m statt 6.5 m einzuhalten. Diese ergänzende Regelung erlaubt einen Spielraum und verhindert, dass schmale und kleine Grundstücke gegenüber heute schlechter gestellt oder gar nicht mehr sinnvoll überbaut werden können.

Folgende heutige geltende Spezialregelung bezüglich Grenzabstände erfordert eine genauere Betrachtung: Im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement des Stadtteils Littau ist in der Kernzone Ruopigen, der Dorfzone Littau und den Zentrumszonen ein fixer Grenzabstand von 4 m festgelegt und die Fassadenhöhen und Zuschläge für Mehrlängen haben keinen Einfluss auf die Grenzabstände (vgl. Art. 27 BZR Littau). Mit der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern werden diese Spezialzonen aufgehoben und in Wohn- und Arbeitszonen oder Wohnzonen mit dazugehörigen Gesamthöhen überführt. Dies führt dazu, dass speziell im Gebiet der heutigen Dorfzone Littau künftig mit grösseren Grenzabständen zu rechnen ist (statt 4 m künftig 5 m oder 6.5 m). In den anderen Gebieten

gilt mehrheitlich eine Bebauungsplanpflicht, mit welcher von der Grundnutzung und den dazugehörigen Grenzabständen abgewichen werden kann.

Eine Analyse der Dorfzone Littau zeigt, dass die Bebaubarkeit bei den meisten dieser Parzellen trotz der grösseren Grenzabstände immer noch gegeben ist. Zudem würde auch hier der vorangehend beschriebene zusätzliche Artikel im Bau- und Zonenreglement gelten, welcher eine gewisse Flexibilität zulässt. Eine generelle Reduktion der Grenzabstände für die besagten Gebiete wird deshalb als nicht notwendig erachtet. Für die bereits heute eingeschränkte Bebaubarkeit einzelner Parzellen mit schwierigen Grundstücksformen gibt es auch mit der neuen Bau- und Zonenordnung keine allgemeine Lösung. In diesen Fällen wird nach wie vor eine gemeinsame Planung mit den Nachbarparzellen notwendig sein.

Innerhalb der Arbeitszone wird der Grenzabstand auf 4 m festgelegt, damit die häusliche Nutzung des Bodens verstärkt wird. Eine Überbauungsziffer ist wie bisher für die Arbeitszone nicht festgelegt, sondern wird projektbezogen von der zuständigen Behörde festgelegt. Diese muss städtebaulich verträglich sein und muss eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung mit Grünflächen und Aufenthaltsorten ermöglichen. Im Stadtteil Littau betrug der Grenzabstand für Arbeitszonen bereits bisher 4 m, für den Stadtteil Luzern handelt es sich um eine Neuerung.

6.6 Volumenerhaltung bestehender Bauten

Bestehende Bauten, die das zonengemässe Dichtemass (Überbauungsziffer und Höhenmass) überschreiten, konnten bisher im Stadtteil Luzern aufgrund Art. 9 BZR Luzern 2013 unter gewissen Bedingungen mit dem gleichen Volumen ersetzt werden. Einen solchen Artikel wollte auch die Gemeinde Eich in ihr Bau- und Zonenreglement aufnehmen, dieser wurde vom Regierungsrat jedoch nicht genehmigt. Die Bestimmung ist nicht mehr rechtmässig und wird deshalb nicht in das zusammengeführte Bau- und Zonenreglement übernommen.

6.7 Nebenräume

Es wird eine neue Bestimmung zu den Nebenräumen aufgenommen (Art. Nebenräume), da diese Vorgabe übergeordnet in der Planungs- und Bauverordnung nicht mehr geregelt ist (ehemals §15). Zusätzlich wird eine Regelung zu den Einstellräumen aus Art. 39 BZR Littau 2008 ergänzt. Ziel ist es, dass Mietenden weiterhin genügend Nebenräume wie Estriche, Keller, Waschküchen und Einstellräume zur Verfügung stehen.

6.8 Unterhaltspflicht von Bauten

Im März 2021 wurde die Motion 18, von Simon Roth und Gianluca Pardini namens der SP-Fraktion sowie Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020: «Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt von Liegenschaften» überwiesen. Die Motion verlangt, in der Bau- und Zonenordnung die gesetzliche Pflicht der Grundeigentümerschaft zum ordentlichen Unterhalt ihrer Liegenschaften zu verankern. Im Falle einer Gefährdung oder einer nachweislichen und anhaltenden Missachtung der Unterhaltspflichten sollen Ersatzmassnahmen angeordnet und durchgeführt werden können.

Zur Umsetzung der Motion wird nun ein neuer Artikel zur Unterhaltspflicht von Bauten ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Der neue Artikel im Bau- und Zonenreglement lautet:

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

Ziel des Artikels ist es zu vermeiden, dass Bauten aufgrund von Verwahrlosung nicht mehr der bewilligten Nutzung oder der in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzung dienen können. Das Ermöglichen einer Nutzung entspricht einem öffentlichen Interesse.

Bauten ordentlich zu unterhalten kann beispielsweise bedeuten:

- dichte Gebäudehülle, sichere Statik
- keine substantiellen gesundheitsschädlichen Feuchtigkeitsschäden
- funktionierende und sichere Heiz-, Sanitär-, und Elektroanlagen
- Brandschutz gewährleistet
- in Wohnungen: Kochgelegenheit

Das Ziel dieses Artikels ist nicht, den Abbruch von Bauten zu verbieten. Abbrüche sind weiterhin im selben Masse wie bisher möglich. Solange jedoch keine konkreten Abbruchabsichten bestehen, ist die Baute ordentlich zu unterhalten. Kontrollen wird die Behörde aus Ressourcengründen nicht systematisch durchführen, jedoch entsprechenden Hinweisen nachgehen. Wird die Baute in einem Masse vernachlässigt, welches keine ordentliche Nutzung mehr erlaubt, kann die Behörde einschreiten und im Einzelfall verhältnismässige Massnahmen anordnen. Auch können gestützt auf § 212 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege Ersatzvornahmen angeordnet und durchgeführt werden. Der Artikel gilt in allen Zonen, auch in der Landwirtschaftszone. Mit dem Artikel geht keine Vermietungspflicht einher, Räumlichkeiten dürfen weiterhin leer stehen.

Der Kanton hat sich im Vorprüfungsbericht vom 18. Februar 2022 kritisch gegenüber eines solchen Artikels geäussert. Er stellt in Frage, ob das öffentliche Interesse genügend gross und der Eingriff verhältnismässig sei. Eine Genehmigung könne noch nicht ohne Weiteres in Aussicht gestellt werden.

6.9 Abstellplätze Entsorgung

Der Gemeindeverband REAL hat im Verbandsgebiet die Gesamtverantwortung für die Bewirtschaftung von Siedlungsabfällen und -abwässern sowie die Energiegewinnung daraus. Die Grundsätze der Kehrichtsammlung sind im Abfallreglement und der Abfallverordnung festgehalten. Im Leitbild ist präzisiert, welche Unterlagen die Bauherrschaft zu Abstellplätzen für Entsorgungsgebäude und Container einreichen muss. Es zeigt sich jedoch, dass den Bauherren oft nicht klar ist, dass die Abstellplätze im Baugesuch nachzuweisen sind. Mit Aufnahme eines entsprechenden Artikels im Bau- und Zonenreglement, soll dies geklärt werden. Die Stadt Luzern folgt dementsprechend dem Beispiel von Horw und Kriens, welche ebenfalls dem Gemeindeverband REAL angehören. Auf privatem Grund sind in Strassennähe und für die Kehrichtabfuhr gut zugängliche Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container zu bauen.

6.10 Kulturdenkmäler

Art. 45 BZR Stadt Luzern 2013 wurde formuliert, bevor das kantonale Bauinventar in Kraft getreten ist. Seit Inkrafttreten der kantonalen Verordnung über das Bauinventar gelten die kantonalen Bestimmungen (Denkmalschutzgesetz und kantonale Verordnung über das Bauinventar), weshalb der Artikel angepasst wurde. Beim Bauinventar handelt sich um ein Hinweisinventar. Gegen den Eintrag hatte der Grundeigentümer kein Rechtsmittel. Um Massnahmen gestützt auf das Hinweisinventar verfügen zu können, müsste der Kanton Luzern eine Grundlage in einem kantonalen Gesetz legen. Eine kantonale Regelung besteht jedoch nicht. Aus diesem Grund wird der Satz aus dem Musterartikel, dass die Gemeinde Massnahmen verfügen kann, nicht ins BZR aufgenommen.

6.11 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Im Anhang des Bau- und Zonenreglements Stadt Luzern sind Gebiete bezeichnet, in denen gemeinnützige Wohnungen zu erstellen sind. Mit dem B+A 21/2019 «Wohnraumpolitik III» wurde vom Grossen Stadtrat die Zustimmung geholt, im Stadtteil Littau die städtischen Gebiete Vorderruopigen und Längweiher-Udelboden ebenfalls für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzusehen. Diese Gebiete werden im BZR grundeigentümergebunden als Gebiete für gemeinnützigen Wohnungsbau bezeichnet (Art. Pflicht

für gemeinnützige Wohnungen). Auch die städtischen Grundstücke Grenzhof, Urnerhof und Staffeltäli sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen.

Im BZR Luzern ist festgehalten, dass der Stadtrat «Details zum gemeinnützigen Wohnungsbau wie Anforderungen und Anteile pro Gebiet in einer Verordnung» festlegt (Art. 5 Abs. 4, Art. 7 Abs. 4 BZR Stadt Luzern). Eine solche Verordnung wurde nicht erstellt, stattdessen ist die Abgabe von städtischem Land an gemeinnützige Wohnbauträger im B+A 7/2017 geregelt worden. Die Anteile und Anforderungen werden projektspezifisch festgelegt, was eine gewisse Flexibilität ermöglicht und zu einem besseren Ergebnis führt. Über jede Abgabe im Baurecht entscheidet das Parlament. Dies ist ein stärkeres Einflussmittel als eine Verordnung, die durch den Stadtrat geändert werden kann. Aus diesem Grund wird das Erstellen einer Verordnung nicht als zielführend angesehen und der betreffende Absatz aus dem BZR gestrichen.

Die Städtische Wohnraumpolitik II (B+A 12/2013) sieht eine Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- und Umzonungen vor (Massnahme 4). Diese Massnahme wird aktuell in den Bebauungsplänen Reussbühl Ost und Reussbühl West angewendet, da es sich um Gebiete mit grosser Erhöhung der Nutzungsziffern handelt. Um in der Praxis eine grössere Legitimation dieses Vorgehens gegenüber den Grundeigentümern zu haben, wird die Aussage ins BZR aufgenommen, dass die Stadt in Bebauungsplänen Anteile für gemeinnützige Wohnungen vorschreiben kann.

Beilagen

- [B+A 21/2019 Wohnraumpolitik III vom 3. Juli 2019](#)
- [B+A 7/2017 Abgabe von städtischem Land an gemeinnützige Wohnbauträger vom 15. März 2017](#)
- [B+A 12/2013 Städtische Wohnraumpolitik vom 5. Juni 2013](#)

6.12 Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Quartierzentren

Laut Raumentwicklungskonzept sind die Quartierzentren als Begegnungsorte mit Versorgungsstrukturen zu stärken, dazu sind auf der Ebene der Bau- und Zonenordnung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (z. B. Detailhandelsgeschäfte, Restaurants, Bibliothek etc.) zu prüfen. Bereits im aktuellen BZR findet sich mit Art. 14 Abs. 3 BZR Stadt Luzern eine Bestimmung, welche im Zusammenhang mit der Förderung von Quartierzentren angewendet werden könnte. Mit dieser wird vorgeschrieben, dass die mit gelb bezeichneten Erdgeschosse baulich für eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung vorzusehen sind, wobei Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Was das «bauliche Vorsehen» konkret bedeutet, hängt vom Einzelfall ab. Meist ist damit jedoch gemeint, dass die Räume im Erdgeschoss mit einer Überhöhe zu realisieren sind, da höhere Räume für gewisse publikumsorientierte Nutzungen eine Voraussetzung sind (z. B. Restaurants) oder diese dadurch attraktiver wird.

Um Quartierzentren als Begegnungsorte mit Versorgungsstrukturen zu stärken, soll die publikumsorientierte Nutzung in gewissen Quartierzentren explizit vorgeschrieben werden, wie dies heute für die Erdgeschosse in der Tourismuszone der Fall ist (Art. 10 Abs. 5). Für die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung in Quartierzentren wird ein neuer BZR Artikel erstellt. Im Zonenplan sind Strassen- und Fussgängerbereiche bezeichnet, entlang denen im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe wie Kitas, kulturelle Einrichtungen. Unzulässig sind reine Büronutzungen (z.B. Advokatur- oder Architekturbüros, Treuhandbüros). Mit einer Ausnahmeregelung sollen langfristige Leerstände verhindert werden, indem ausnahmsweise andere Arbeitsnutzungen bewilligt werden können, Wohnnutzungen sind aber nicht zulässig.

Beilage

- Dokumentation Erdgeschossnutzungen

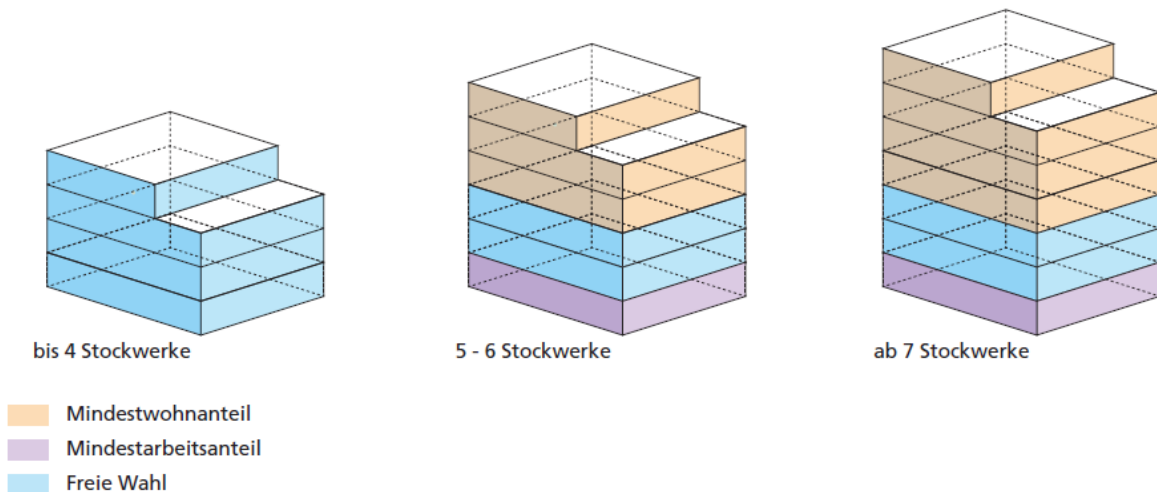
6.13 Zwischennutzung

Mit der Gesamtrevision 2013 des Stadtteils Luzern wurde zur Erleichterung von Zwischennutzungen Art. 4 Abs. 4 geschaffen, welcher besagt, dass befristete Zwischennutzungen in allen Zonen zulässig sind. Der Kanton Luzern hat 2014 im Planungs- und Baugesetz einen Artikel eingefügt, welcher vorsieht, dass die Gemeinde bei befristeter Zwischennutzung eine Ausnahme von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements bewilligen kann. Dieser Artikel lässt eine Abweichung von der zonenkonformen Nutzung zu und in begrenztem Umfang auch eine Abweichung von den Baumassen (Überbauungsziffer, Höhe). Das Planungs- und Baugesetz regelt zudem die Interessensabwägung und die Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften. Aufgrund der Ablösung durch die kantonale Gesetzgebung wird auf die Regelung der Zwischennutzung im Bau- und Zonenreglement verzichtet.

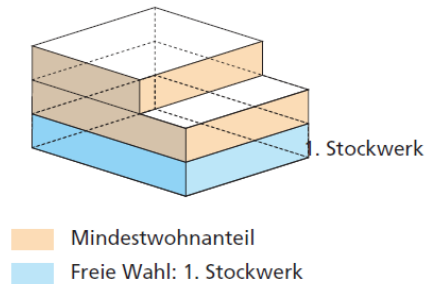
6.14 Wohn- und Arbeitsanteil

Aufgrund des kantonal vorgegebenen Systemwechsels weg von der Höhendefinition über Vollgeschosse hin zur Gesamthöhe, entfällt die Begriffsdefinition des Vollgeschosses aus dem PBG. Aus diesem Grund wird neu der Begriff "Stockwerk" anstatt «Vollgeschoss» verwendet. Da das frühere Attikageschoss ein Stockwerk darstellt und im Gegensatz zum früheren Vollgeschoss deshalb mitgezählt werden muss, haben sich die Zahlen verändert. Die Formulierung des Wohn- und Arbeitsanteils in der gemischten Wohn- und Arbeitszone wurde so angepasst, dass die Mindestanteile denjenigen von heute bestmöglich entsprechen:

- bis 4 Stockwerke: keine Vorgabe
- 5 oder 6 Stockwerke: 3 Stockwerke wohnen, 1 Stockwerk arbeiten (Anordnung frei)
- Ab 7 Stockwerken: 4 Stockwerke wohnen, 1 Stockwerk arbeiten (Anordnung frei)



In der Wohnzone ist im Minimum das Volumen oberhalb des ersten Stockwerkes (anstelle «des ersten Vollgeschosses» als Wohnraum zu nutzen. Im ersten Stockwerk, d.h. im Erdgeschoss, darf weiterhin gearbeitet werden.



6.15 Spielplätze und Freizeitanlagen

In PBG §158 ist geregelt, wie gross die zu realisierende Fläche an Spielplätzen und Freizeitanlagen ist. Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Die zu realisierende Fläche errechnet sich aus der Anzahl Wohnungen, die drei oder mehr Zimmer aufweisen. Dabei ist 15 m² Fläche pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist, zu realisieren. Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche durch die Gemeinde festgelegt wird. Die Ersatzabgabe ist die einzige Regelung, welche das BZR zu den Spielplätzen und Freizeitanlagen bisher enthält. Derzeit beträgt die im Bau- und Zonenreglement geregelte Ersatzabgabe Fr. 200.- pro Quadratmeter. Diese wird von Fr. 200.- auf Fr. 400.- erhöht, um den Anreiz für die Beantragung einer Ausnahme zu reduzieren.

Um eine höhere Qualität der Spielplätze und Freizeitanlagen zu erreichen, wird im Umgebungsgestaltungsartikel im Bau- und Zonenreglement spezifiziert, dass Spiel- und Sportgeräte sowie möblierte Aufenthaltsbereiche für die verschiedenen Altersgruppen Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu realisieren sind. Dies gilt nicht nur für die gesetzlich bedingte Minimalfläche gemäss §158, sondern auch für die im «angemessenen Umfang zu realisierenden Flächen» gemäss §154a, welche beim Bau von 1- und 2-Zimmerwohnungen verlangt werden können.

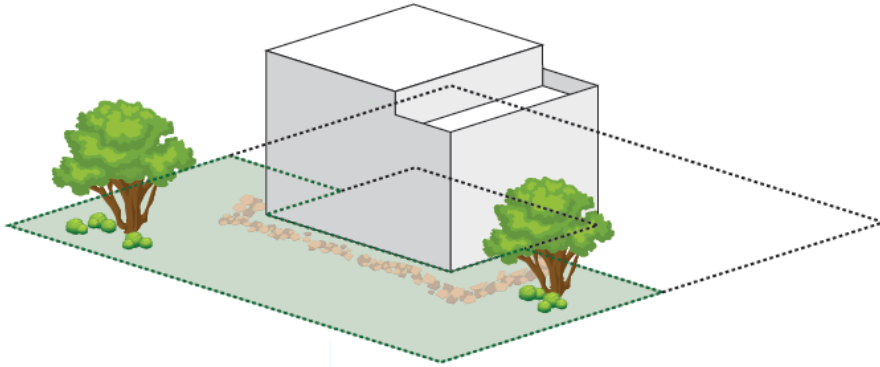
6.16 Umgebungsgestaltung

Die IVHB bietet die Möglichkeit, die Grünflächenziffer (GZ) einzuführen. Diese definiert den Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Die Stadt Luzern kennt mit dem Artikel zur Umgebungsgestaltung (Art. 33 BZR Stadt Luzern) eine ähnliche Bestimmung, diese ist jedoch bereits in der heutigen Auslegung strenger als die Grünflächenziffer. Eine Ablösung durch die Grünflächenziffer würde eine Auflockerung bedeuten, weshalb auf die Einführung der Grünflächenziffer verzichtet wird.

Der Artikel zur Umgebungsgestaltung (Art. 33 BZR Stadt Luzern) wird überarbeitet und verschärft um ein angenehmes Stadtklima, die Ökologie und den Schutz vor Oberflächenwasser stärker zu fördern. Die ökologische Qualität der nicht überbauten Flächen eines Grundstücks soll erhöht werden, indem mehr begrünte und weniger versiegelte Flächen entstehen. Die bisherige Regelung sieht Aussagen für die offene und geschlossene Bauweise vor. Diese Unterteilung wird beibehalten.

In der offenen Bauweise besteht heute die Vorschrift, dass 40% der nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden darf und als Garten zu gestalten ist. Zudem sollen ökologisch wertvolle Flächen und hochstämmige Bäume (gross und mittelgross wachsende Bäume) vorgesehen werden.

Neu soll der Begriff «Garten» durch «Grünfläche» ersetzt werden, da dies die ursprüngliche Absicht des Artikels besser darlegt. Der Begriff «Garten» wird von den Bauherren sehr unterschiedlich verstanden und führte zu Missverständnissen. Der Biodiversität und der Widerstandsfähigkeit unter veränderten klimatischen Bedingungen soll mehr Beachtung geschenkt werden, weshalb der Prozentsatz auf 50% angehoben wird.



Es wird präzisiert, dass die Flächen nicht nur «ökologisch wertvoll», sondern auch «stadtklimatisch wertvoll» sein sollen. Meist sind ökologisch wertvolle Flächen gleichzeitig stadtklimatisch wirksam, jedoch gibt es stadtklimatische Aspekte wie Schatten oder Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser, welche verstärkt betrachtet werden sollen. Neu «müssen» anstatt «sollen» ökologisch wertvolle und stadtklimatisch wirksame Flächen sowie hochstämmige Bäume vorgesehen werden. Dies kann zur Folge haben, dass ein Bauprojekt entsprechend angepasst werden muss und möglicherweise nicht die gesamte Ausnützung konsumiert werden kann. Für die restlichen Flächen in der offenen Bauweise macht das heutige BZR keine Aussage. Das heisst, diese dürfen theoretisch komplett asphaltiert werden. Neu müssen die Flächen mindestens wasserdurchlässig gestaltet werden. Steingärten, die durch eine Folie versiegelt werden, sind nicht zulässig. Wasserdurchlässige Substrate wie Mergel oder Kies hingegen schon. Falls eine wasserundurchlässige Gestaltung bautechnisch nicht möglich ist, sind Ausnahmen zulässig (z. B. Tiefgarageneinfahrt).

In der geschlossenen Bauweise sind mit der heutigen Regelung alle nicht bebauten Flächen soweit möglich zu begrünen. Diese Regelung ist bedeutend schwächer, als jene der offenen Bauweise. Diese Regelung wurde insbesondere hinsichtlich der an einigen Orten knappen Platzverhältnisse formuliert. In Zukunft sollen jedoch dort, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen die Fläche analog zur offenen Bauweise als ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Grünfläche gestaltet werden und mit hochstämmigen, gross und mittelgross wachsenden Bäumen bepflanzt werden. Die restlichen Flächen sind ebenfalls analog der offenen Bauweise mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Wie bis anhin gilt der Artikel auch für bestehende Bauten, falls Umgebungsarbeiten im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben vorgenommen werden. Der Artikel gilt zudem auch für die Arbeits- und Landwirtschaftszone.

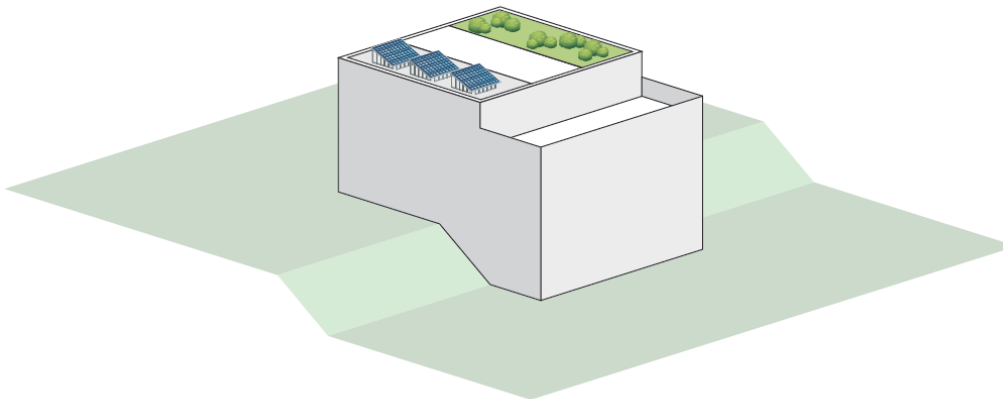
Die vorgenommenen Anpassungen unterstützen die Zielsetzungen der Stadt Luzern zur Förderung der Biodiversität (vgl. B+A 32/2018 «Biodiversitätsförderung Stadt Luzern»), im Zusammenhang mit der Klimaanpassung (B+A 10/2020 «Klimaanpassungsstrategie der Stadt Luzern») und nehmen Bezug auf die übergeordneten strategischen Grundlagen von Bund und Kanton (vgl. «Strategie zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Kanton Luzern», Planungsbericht vom 2.7.2019). Sie sind zudem ein wichtiger Bestandteil des Gegenvorschlages zur Stadtklima-Initiative.

6.17 Dachbegrünung, Solar- und Photovoltaikanlagen

Das städtische Klima- und Energiestrategie sieht das Ziel von Null Treibhausgasemissionen bis 2040 vor. Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie soll bestmöglich ausgeschöpft werden. Dächer von Gebäuden, welche heute neu gebaut oder wesentlich geändert werden, haben eine sehr lange Lebensdauer und werden bis im Jahr 2040 kaum mehr saniert. Wird die energetische Nutzung nicht ab sofort realisiert, werden diese Bauten auch im Jahr 2040 nicht über Solaranlagen verfügen oder die nachträgliche Installation ist mit Mehrkosten und einer schlechteren Integration in die Dachfläche verbunden. Für Dächer von

Neubauten und von wesentlich geänderten Bauten soll deshalb mit gewissen Ausnahmen eine Pflicht zur energetischen Nutzung eingeführt werden.

Auch das Kantonale Energiegesetz (KE nG; SRL Nr. 773) und die Kantonale Energieverordnung (KE nV; SRL Nr. 774) verlangen seit dem 1. Januar 2019 in gewissen Fällen eine energetische Nutzung der Dachflächen. Bei Neubauten sieht Anhang D KE nV sechs verschiedene Standardlö sungskombinationen vor, welche die Anforderungen zur Deckung des Wärmebedarfes erfüllen. Drei davon sehen thermische Solaranlagen vor. Ebenfalls bei Neubauten müssen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche 10 Watt Strom (maximal 30 Kilowatt) auf, am oder im Gebäude erzeugt oder eine Ersatzabgabe geleistet werden. Die bestehenden kantonalen und die neuen kommunalen Anforderungen gelten gleichzeitig. Für die Bauherrschaft massgebend sind die jeweils strengeren Anforderungen. Für niedrigere Gebäude bis zirka 4 beheizte Geschosse sind in der Regel die neuen kommunalen Anforderungen strenger. Für höhere Gebäude ab zirka 4 beheizten Geschossen sind in der Regel die kantonalen Anforderungen strenger. Für nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sieht das bestehende BZR Luzern 2013 eine Begrünung vor. Bei Solaranlagen auf Flachdächern kann der Stadtrat die Flächenanteile für Begrünung und Solaranlagen projektbezogen festlegen. In Zukunft sollen nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² vollflächig mindestens extensiv begrünt und durch thermische Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Anlagen energetisch genutzt werden. Die Mindestanteile für die Begrünung und für die energetische Nutzung betragen je 30% der nicht begehbaren Dachfläche. Auf den verbleibenden 40% (vgl. nachfolgende Abbildung: weiss) der nicht begehbaren Dachfläche ist die Bauherrschaft frei, ob sie diese begrünen, energetisch nutzen oder beides will. Die Formulierung lässt auch explizit zu, dass die nicht begehbare Dachfläche sowohl zu 100% begrünt als auch zu 100% energetisch genutzt wird, ist aber keine Pflicht. Die doppelte Nutzung derselben Dachfläche ist bei geeigneter Gestaltung von Begrünung und energetischer Nutzung möglich, aus ökologischer Sicht sinnvoll und grundsätzlich, wenn immer möglich, zu priorisieren.



Zur Reduktion der Hitzebelastung in Gebäuden und Aussenräumen kann der Stadtrat in thermisch stark belasteten Gebieten verlangen, dass die gesamte nicht begehbare Dachfläche begrünt wird. Innerhalb eines Bauprojektes mit mehreren Gebäuden können die Mindestanteile für die Begrünung und die energetische Nutzung von Flachdächern auf die verschiedenen Gebäude verteilt werden.

Nutzungskonflikte können aufgrund der städtischen Pflicht zur Begrünung und der kantonalen Pflicht zur energetischen Nutzung entstehen. Sowohl die städtischen als auch die kantonalen Regelungen lassen indes genügend Spielraum zur Lösung allfälliger Nutzungskonflikte. Einerseits ist die Dachbegrünung mit der energetischen Nutzung kombinierbar. Andererseits kann die vom Kanton geforderte Eigenstromerzeugung auch an der Fassade realisiert werden, oder es kann unter Leistung einer Ersatzabgabe darauf verzichtet werden.

Neu sollen auch Schrägdächer von Neubauten und von erheblich geänderten Bauten ab einer Grösse von 25 m² vollflächig mit einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaik-Anlage belegt werden müssen. Ausgenommen werden Teilflächen von Schrägdächern, die zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen. Wirtschaftlich unverhältnismässig sind Investitionen in Teilflächen, wenn sich dadurch die Amortisationszeit für die ganze Photovoltaik-Anlage auf mehr als 20 Jahre oder für die ganze

thermische Solaranlage auf mehr als 25 Jahre erhöht. Falls baubewilligungspflichtige Eingriffe im Dachbereich vorgenommen werden, gilt der Artikel wie bis anhin auch für bestehende Bauten.

Von der Pflicht zur energetischen Nutzung ausgenommen sind Schrägdächer in den Ortsbildschutzzonen A und B, Flachdächer in der Ortsbildschutzzone A, Gebäude unter Denkmalschutz sowie Gebäude im kantonalen Bauinventar. Dass in diesen Zonen und auf solchen Gebäuden keine Pflicht zur energetischen Nutzung der Dachflächen besteht, bedeutet nicht, dass eine solche Nutzung im Einzelfall nicht möglich wäre. Soweit es mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz vereinbar ist, sollen thermische Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele auch hier realisiert werden können. Jedoch wird von einer Ersatzabgabe im Falle einer Nichtrealisierung abgesehen, da keine Ersatzabgabe verlangt werden kann, wenn keine Pflicht besteht. Eine Pflicht zur vollflächigen energetischen Nutzung wird für diese Fälle als nicht zumutbar eingestuft.

6.18 Hitzebelastung und Durchlüftung

Die neusten Klimamodelle prognostizieren für Luzern bis 2060 einen weiteren Anstieg der Durchschnittstemperatur um 2.3-2.8 Grad in den Sommermonaten. Das Parlament hat den Stadtrat vor diesem Hintergrund mit der Erarbeitung einer Klimaanpassungsstrategie beauftragt mit dem Ziel, die Risiken der Klimaerwärmung für die Stadt Luzern zu ermitteln und zu reduzieren. Der Grosse Stadtrat hat die Klimaanpassungsstrategie am 26. November 2020 beschlossen.

Zwei neue Artikel im Bau- und Zonenreglement haben zum Ziel, den städtischen Wärmeinseleffekt zu begrenzen, um die Lebensqualität der Stadtbevölkerung insbesondere in den heisser werdenden Sommermonaten in Innen- und Aussenräumen zu erhalten.

Hitzebelastung

Im Baubewilligungsverfahren können zukünftig Vorgaben zur Wahl von Oberflächen mit geringer Wärmeabsorption (Material und Farbgebung), zur technischen und natürlichen Beschattung, zur bodengebundenen Fassadenbegrünung und zum Zugang zu Wasser (Bäche, Brunnen, Wasserspiele) gemacht werden. In erster Linie sind dabei Begrünungen gemeint, die vom Erdboden ausgehen und dadurch ohne (oder mit wenig) künstliche Bewässerung auskommen. Es können jedoch auch andere Begrünungen zweckmässig sein, beispielsweise ausgehend von einem Vorbau, Zwischengeschoss, Balkon oder einer Terrasse. Nicht verlangt werden hingegen fassadengebundene Begrünungssysteme (Substrathalter in Wand). Durch Beschattung und Verdunstungskühle bleibt das Haus im Sommer kühler. Im Winter wirken die Pflanzen dämmend und es bleibt wärmer im Haus. Stadtklimatisch sinnvoll ist insbesondere die Begrünung von Süd-West-exponierten Fassaden. Sinnvoll sind grüne Fassaden auch in sonst wenig begrünten Innenhöfen und in mit Grün – und Freiräumen unterversorgten Gebieten sowie allgemein als Bausteine der ökologischen Vernetzung.

Durchlüftung

Um die Durchlüftung des Stadtkörpers zu fördern, können im Baubewilligungsverfahren Vorgaben zu Standort und Art von Gewächsen (Dichte, Wuchsform, Höhe), zur Stellung der Bauten und Anlagen und zur Aufteilung der Gebäudevolumina gemacht werden. Diese Optimierungen sollen ohne eine Beeinträchtigung der Ausnützung von Höhe und Überbauungsziffer erreicht werden. Ziel ist es, Kaltluftabflüsse, die nachts auf besiedelte wärmebelastete Gebiete treffen, zu erhalten und so die Versorgung mit frischer und kühler Luft in den entsprechenden Gebieten zu gewährleisten.

Die beiden Massnahmen zur Hitzeminderung reduzieren im Sinne des Klimaschutzes auch den Bedarf nach aktiver Kühlung von Innenräumen, welche mit einem erheblichen Energieaufwand und zusätzlicher Abwärme verbunden ist.

Mikroklimatische Analyse

Der Stadtrat soll in hitzebelasteten und in für die Durchlüftung wichtigen Gebieten eine mikroklimatische Analyse verlangen können. Sinnvoll ist eine solche Analyse bei geplanten grösseren Überbauungen oder bei Bauvorhaben, welche stadtklimatisch als kritisch beurteilt werden. Vorgaben zur Stellung von Bauten

und Anlagen sowie zur Aufteilung von Gebäudevolumina sollen nur gestützt auf eine mikroklimatische Analyse gemacht werden können. Die Kosten für eine mikroklimatische Analyse sind verhältnismässig. Sie betragen für ein mittelgrosses Projekt (z. B. Pilatusplatz) derzeit um die Fr. 5'000.– und werden in Zukunft sinken. In Bezug auf die Hitzebelastung zeigt eine mikroklimatische Analyse, welche quantitativen Auswirkungen unterschiedliche Baumaterialien (z. B. heller Kies/Mergel gegenüber Asphaltplatz, helle Fassade gegenüber dunklem Klinker), eine Beschattung (technisch oder durch Bäume/Fassadengrün) oder die Verdunstung von Wasser (wasserdurchlässige Oberflächen, Bäume, Fassaden- und Dachbegrünung, offenes Wasser) auf die lokale thermische Belastung haben. In Bezug auf die Durchlüftung des Stadtkörpers können mittels mikroklimatischer Analyse die Auswirkungen der Gebäudeanordnung oder der Umgebungsgestaltung quantitativ beurteilt werden.

Ortsbildschutz

Das Konfliktpotenzial von Klimaanpassungsmassnahmen mit dem Ortsbildschutz ist gering. In der Ortsbildschutzzone A gibt es kaum, in den Ortsbildschutzzonen B wenig Anpassungsbedarf. Ausserdem sind in der Ortsbildschutzzone die Fassaden ohnehin meist hell. Fassadenbegrünungen sind teilweise bereits vorhanden, Brunnen ebenso. Handlungsmöglichkeiten gibt es bei der Wahl der Bodenbeläge, zum Beispiel unverfugtes Kopfsteinpflaster, heller Mergelbelag, Begrünung oder bei zusätzlichen Wasserelementen.

Grundlagen

Grundlage für die Verortung der Gebiete mit erhöhter Hitzebelastung und der für die Durchlüftung des Stadtkörpers wichtigen Gebiete ist die Klimaanalyse für die Stadt Luzern (vgl. Beilage Stadtklimaanalyse). Im Rahmen der Klimaanpassungsstrategie hat die Dienstabteilung Umweltschutz (UWS) die Temperaturverteilung und die Luftbewegungen an fünf Hitzetagen modellieren lassen. Dies erlaubt, Massnahmen gegen die zunehmende Hitzebelastung geografisch verorten zu können.

Für die Durchlüftung wurden die kleinräumigen Luftbewegungen auf verschiedenen Höhen über Grund modelliert. Für die Hitzeminderung wichtig sind jene Gebiete, in denen Kaltluft entsteht und mit einer gewissen Geschwindigkeit in die nachts «überwärmten» Gebiete transportiert wird. Diese Luftbewegungen sind bodennah (2 bis zirka 10 m) und nehmen rasch ab, sobald sie auf Hindernisse (Siedlung) treffen.

Beilagen

- [B+A 10/2020 Klimaanpassungsstrategie der Stadt Luzern vom 1. April 2020](#)
- Dokumentation Stadtklimaanalyse

6.19 Fossile Wärmeerzeugung

In der Stadt Luzern sind aktuell rund 5'700 fossile Feuerungsanlagen in Betrieb. Sie verursachen rund 50% der Treibhausgas-Emissionen auf Stadtgebiet und sind damit die wichtigste Quellengruppe. Damit die Zielsetzungen der städtischen Klima- und Energiestrategie erreicht werden können, müssen diese fossil betriebenen Feuerungsanlagen bis spätestens im Jahr 2040 vollständig durch erneuerbare Systeme ersetzt werden. Da ihre Lebensdauer rund 20 Jahre beträgt, soll die Installation neuer fossiler Wärmeerzeuger bereits heute soweit möglich eingeschränkt werden. Hierzu braucht es entsprechende Vorschriften. Die heutigen Erneuerungsraten sind trotz erheblicher Subventionen und vielfältiger Beratungsangebote ungenügend. Mit einem rechtzeitigen Verbot fossiler Wärmeerzeuger lassen sich teure Fehlinvestitionen aufgrund ungenügender Amortisationsfristen verhindern. Auch ist mit einem solchen Vorgehen sichergestellt, dass der anstehende Transformationsprozess von den Planungsbüros und Installationsfirmen überhaupt bewältigt werden kann.

Fossile Wärmeerzeuger werden mit einem neuen BZR Artikel dort untersagt, wo mit Erdwärme eine erprobte, breit akzeptierte und wirtschaftlich tragbare Alternative vorhanden ist, welche individuell und damit ohne Abhängigkeit von Dritten jederzeit realisiert werden kann.

Für die Erdwärmenutzung geeignet sind Gebiete, in denen Erdwärmesonden gemäss der aktuellen [Webkarte «Erdwärmenutzung» des Kantons Luzern](#) – allenfalls nach Abklärung – mit oder ohne Auflagen zulässig sind, beziehungsweise wenn im Einzelfall am betreffenden Standort eine Erdwärmenutzung vom Kanton bewilligt würde.

Ausnahmsweise zulässig bleibt die fossile Wärmeerzeugung zur Abdeckung von Spitzenlasten und wenn fossilfreie Lösungen entweder technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht verhältnismässig sind. In den folgenden Fällen (Liste nicht abschliessend) erscheinen fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich:

- keine Anschlussmöglichkeit an einen bestehenden Wärmeverbund
- **und** kein Platz beziehungsweise keine Zugänglichkeit für Erdsonden (Bohrgeräte)
- **und** keine Möglichkeit (Platz, Lärmschutz, Denkmalschutz) für das Aufstellen des Wärmetauschers einer Luftwärmepumpe

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nicht gegeben, wenn die Investitions- und Betriebskosten einer alternativen Lösung über die Lebensdauer von 20 Jahren und nach Abzug allfälliger Förderbeiträge mindestens 20% höher liegen als bei einer fossilen Wärmeerzeugung.

Der Ersatz einer fossilen Wärmeerzeugung durch eine fossilfreie Lösung verursacht bei der Eigentümerschaft einen erhöhten Planungsaufwand, umfangreiche Anpassungen der technischen Infrastruktur und insgesamt deutlich höhere Investitionskosten. Über die ganze Lebensdauer betrachtet ist eine alternative Wärmeerzeugung in der Regel nicht teurer als eine fossile Lösung. Im seltenen Fall, dass ein Wärmeerzeuger kurzfristig irreparabel ausfällt, könnte dies zu längeren Betriebsunterbrüchen führen. Als Übergangslösungen bis zur Umsetzung der alternativen Lösung stehen mobile Heizzentralen zur Verfügung.

Der Vollzug des partiellen Verbots für fossile Energieträger erfolgt im Fall von Neubauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Mit fossilen Energieträgern betriebene Wärmeerzeuger werden in den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen nicht mehr bewilligt, ausser wenn dies eine Übergangslösung darstellt. Jedoch ist eine Übergangslösung maximal für 10 Jahre und bis längstens Ende 2040 zulässig und setzt voraus, dass eine von der Eigentümerschaft der Liegenschaft und von einem konzessionierten Betreiber eines Wärmenetzes unterzeichnete Anschlussbestätigung an das zu mindestens 75 % mit erneuerbarer Energie versorgte Wärmenetz vorliegt. Der Anschluss an das Wärmenetz hat zu erfolgen, sobald dieser möglich ist.

Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten erfolgt der Vollzug basierend auf der Meldepflicht gemäss kantonalem Energiegesetz. Der Ersatz eines Wärmeerzeugers ist gemäss § 13 Absatz 3 KEnG meldepflichtig. In den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen wird der Ersatz durch einen mit fossilen Energieträgern betriebenen Wärmeerzeuger nicht mehr bewilligt.

Der folgenden Seite kann entnommen werden, wo mit welchen erneuerbaren Energieträgern geheizt werden kann: www.klimafreundlichheizen.ch.

Beilagen

- [B+A 22/2021 Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern vom 30. Juni 2021](#)

6.20 Handbeschickte Holzheizkessel

Holzfeuerungen sind aufgrund des nachwachsenden Rohstoffs und des Beitrags zu einer klimaverträglichen Wärmeversorgung beliebt, verursachen jedoch erhebliche Emissionen an gesundheitsschädigenden Luftschadstoffen. Diese liegen im Vergleich zu fossilen Feuerungen um einen Faktor 300 bis 1000 höher. Die «saubersten» Holzfeuerungen sind automatische Pelletfeuerungen, am meisten Feinstaub stossen kleine handbeschickte Holzfeuerungen aus. Mit den Minimalanforderungen an die Energienutzung für Neubauten und für Änderungen bestehender Bauten (§ 11 kantonales Energiegesetz vom 4. De-

zember 2017 [KEnG; SRL Nr. 773]), mit den Anforderungen beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten mit Wohnnutzung (KEnG, § 13) und dem Verbot von fossiler Wärmeerzeugung in gewissen Gebieten der Stadt Luzern werden kleine handbeschickte Holzheizkessel als Lösung an Bedeutung zulegen.

Dies ist im dicht besiedelten städtischen Raum aus lufthygienischen Gründen unerwünscht. Deshalb sollen neue handbeschickte Holzheizkessel mit einer Feuerungswärmeleistung bis 70 Kilowatt (FWL ≤ 70 kW) in den Bauzonen verboten werden. Vom Verbot nicht betroffen sind Einzelraumfeuerungen (Cheminées, Cheminéeöfen), automatische Holzheizkessel (Pellet, Schnitzel) sowie die bestehenden rund 20 handbeschickten Holzheizkessel in den betroffenen Bauzonen. Vom Verbot ausgenommen sind handbeschickte Holzheizkessel, wenn andere fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht tragbar sind oder wenn eine bestehende Anlage ersetzt wird.

In den folgenden Fällen (Liste nicht abschliessend) erscheinen fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich:

- keine Anschlussmöglichkeit an einen bestehenden Wärmeverbund
- **und** keine Möglichkeit (Bewilligungsfähigkeit, Platz, Zugänglichkeit) für die Realisierung einer Erdwärmesonde
- **und** keine Möglichkeit (Platz, Lärmschutz, Denkmalschutz) für das Aufstellen des Wärmetauschers einer Luftwärmepumpe
- **und** keine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nicht gegeben, wenn die Investitions- und Betriebskosten einer alternativen Lösung über die Lebensdauer von 20 Jahren und nach Abzug allfälliger Förderbeiträge mindestens 20% höher liegen als bei einer Wärmeerzeugung mittels eines kleinen handbeschickten Holzheizkessels.

Das Verbot von handbeschickten Holzheizkesseln hat zum Ziel, dass keine zusätzlichen solchen Anlagen in Betrieb genommen werden. Die bestehenden Anlagen bleiben im Sinne der Besitzstandswahrung erlaubt, auch wenn sie erneuert oder ersetzt werden. In diesem Fall ist aufgrund der technologischen Entwicklung mit einer Verringerung der Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Dies führt zu einer Verbesserung der Gesamtsituation der Emissionen aus Holzfeuerungen.

Der Vollzug des partiellen Verbotes für kleine handbeschickte Holzheizkessel erfolgt im Fall von Neubauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Kleine handbeschickte Holzheizkessel werden in den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen nicht mehr bewilligt. Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten erfolgt der Vollzug basierend auf der Meldepflicht gemäss kantonalem Energiegesetz. Der Ersatz eines Wärmeerzeugers ist gemäss § 13 Absatz 3 KEnG meldepflichtig. In den betroffenen Gebieten und mit den genannten Einschränkungen wird der Ersatz durch einen kleinen handbeschickten Holzheizkessel nicht mehr bewilligt.

6.21 Energie

Grundeigentümer von Neubauten und bestehenden Bauten können laut BZR Stadt Luzern zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz verpflichtet werden (Art. 43 Abs. 1 und 2 BZR Stadt Luzern). Das kantonale Energiegesetz sieht seit 2019 mit KEnG §6 die Möglichkeit zur Anschlussverpflichtung von Neubauten und bestehenden Bauten in der Baubewilligung vor. Auf diesem Grund ist die bestehende Regelung im BZR Stadt Luzern zur Anschlusspflicht nicht mehr notwendig und kann gestrichen werden.

Für die städtischen Gebiete Grenzhof, Uernerhof und Längweiher-Udelboden wird mittels Bau- und Zonenreglement der erhöhte Gebäudestandard bezeichnet (BZR Anhang 1). Dieser ist in der «Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard» geregelt.

6.22 Grenzabstand Bäume

Im Zusammenhang mit der Bewilligung und Realisierung von Bauprojekten wird es für die Stadt Luzern in der täglichen Praxis zunehmend schwieriger einen angemessenen Baumersatz einzufordern. Anstelle eines 1:1 Ersatzes von grosskronigen Gehölzen der 1. oder 2. Grössenklasse (über 20 m, bzw. 10 – 20 m), werden in vielen Fällen aufgrund beengter Platzverhältnisse und bestehenden Grenzabstandsregelungen nur noch kleinwachsende Bäume der 3. Grössenklasse (5 – 10 m) als Ersatz gepflanzt. Diese sind in Bezug auf die klimatische Wirksamkeit und die ökologische Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Es werden im Generellen nicht unbedingt weniger Bäume gepflanzt, sondern kleinere. Die Ökosystemleistungen der Bäume können mit dem Werkzeug i-Tree erfasst werden.

Einerseits führt die zunehmende Verdichtung des Siedlungsraums zu beengten ober- und unterirdischen Platzverhältnissen, andererseits sind im kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB (§ 85) Grenzabstände für die Pflanzung von Gewächsen definiert. Diese betragen derzeit:

- 6 m für Nuss- und Kastanienbäume sowie alle anderen hochstämmigen Bäume
- 3 m für hochstämmige Obstbäume, 2 m für niederstämmige Obstbäume
- 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken, Reben; bzw. die halbe Schlusshöhe der Pflanzen

Die Grenzabstände für Bäume variieren von Kanton zu Kanton erheblich. Der Kanton Basel-Stadt beispielsweise verfügt über keine Grenzabstände für Bäume, in andere Kantone wiederum kennt man einen tieferen Grenzabstand als in Luzern (z. B. Kt. Schwyz mit 5 m für hochstämmige Bäume oder der Kt. Solothurn, der sogar zwischen städtischen (2 m) und ländlichen (3 m) Verhältnissen unterscheidet).

Um den Auswirkungen des Klimawandels wirkungsvoll begegnen zu können ist es wichtig, den aktuellen Baumbestand und das Baumkronenvolumen zu erhalten (Massnahme G+B 3 Klimaangepasster Baumbestand und verstärkter Baumschutz der Klimaanpassungsstrategie). Einen wichtigen Teil dazu trägt die Anpassung der gesetzlichen Grenzabstände bei. Es wird eine gesetzliche Grundlage im BZR geschaffen um die Grenzabstände in genereller Hinsicht gemäss EGZGB zu verkürzen. Dafür erscheinen folgende Änderungen angemessen:

- Reduktion der Grenzabstände für hochstämmige Bäume von 6 m auf 3 m
- Reduktion der Grenzabstände für hochstämmige Obstbäume von 3 bzw. für niederstämmige Obstbäume von 2 m auf 1.5 m

Die Grenzabstände für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben werden nicht reduziert und alle übrigen Bestimmungen von EGZGB § 86 bleiben unverändert. Es gilt auch weiterhin, dass überragende Äste und eindringende Wurzeln durch den Nachbarn gekappt werden können, wenn sie sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden. Duldet ein Grundeigentümer das Überragen von Ästen, so hat er ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchte (Anries).

Die Verkürzung der Grenzabstände in genereller Hinsicht kann die nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen infolge Schattenwurf, herabfallender Äste/Blätter/Früchte verschärfen bzw. entsprechende Verfahren vor Gericht fördern. Es kann ebenfalls dazu führen, dass die Verwaltung vermehrt für Beratungen vor Ort aufgeboden wird. Es wird davon ausgegangen, dass es möglich sein wird, negative Auswirkungen mittels fachgerechter Rückschnitten zu reduzieren und so übermässig grosse Baumkronen bzw. den entsprechenden Laubfall oder Schattenwurf in verträglichem Masse halten zu können.

6.23 Baumschutz

Die Beseitigung von Bäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich ab 80 cm Stammumfang ist im Stadtteil Luzern bewilligungspflichtig, ausgenommen davon ist die Waldbewirtschaftung. Werden bewilligungspflichtige Bäume beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Der Stadtteil Littau hat markante Einzelbäume als Naturobjekte geschützt, kennt jedoch keine allgemeine Bewilligungspflicht zur Beseitigung von Bäumen ausserhalb von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen, welche über die kantonale Heckenschutzverordnung geschützt sind.

Im Raumentwicklungskonzept wird empfohlen, den Baumschutz auf den Stadtteil Littau auszuweiten und den Bausersatz zwingend zu verlangen. Diese Handlungsanweisungen werden in der BZO-Zusammenführung umgesetzt. Der Stadtteil Littau verfügt im Gegensatz zum Stadtteil Luzern über grosse Landwirtschaftszonen. Um die Wirtschaftsfreiheit der Landwirte nicht zu stark einzuschränken werden Obstbäume von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Der Erhalt von alten Obstbäumen wird insbesondere im Rahmen des landwirtschaftlichen Vernetzungsprojekts über landwirtschaftliche Beiträge der Direktzahlungsverordnung des Bundes gefördert, weshalb grossräumige Beseitigungen bereits heute nicht wahrscheinlich sind. Die Abgrenzung von «Obstbäumen» zu weiteren Einzelbäumen in der Landwirtschaftszone, welche unter Art. Baumschutz fallen, orientiert sich an den Bestimmungen der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV), 910.13 und den entsprechenden Wegleitungen. Als Obstbäume werden Kernobst- und Steinobstbäume (z. B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) sowie Nuss- und Kastanienbäume gezählt.

Des Weiteren wurde aufgrund der teilweisen Entgegennahme der Motion 299 «Baum vor Bau» eine Präzisierung der Praxis und leichte Verschärfung vorgenommen. Es werden die folgenden Änderungen gemacht:

- Bisher konnten geschützte Bäume ausnahmsweise gefällt werden, wenn der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder eine bauliche Änderung übermässig erschwert hat. Neu wird der Wortlaut «übermässig stark erschwert» verwendet, was eine leichte Verschärfung gegenüber der heutigen Regelung darstellt. Es sollen in Zukunft noch stärker andere planerische und baumschützerische Massnahmen geprüft werden und diese sind mit dem Baumfällgesuch nachzuweisen, der Ausnahmegrund ist detailliert auszuführen.
- Die Bewilligung ist bei orts- und landschaftsbildprägenden Bäumen in der Regel zu verweigern (anstatt kann). Es wird zurzeit ein Inventar von orts- und landschaftsbildprägenden erstellt.
- Die Ersatzpflanzung «wird» verlangt (anstelle von «kann verlangt werden»). Neu wird zudem die Möglichkeit gegeben, die Ersatzpflanzung in einem Umkreis von 100 m zu machen, wenn diese auf dem betroffenen Grundstück nicht möglich ist. Ist die Ersatzpflanzung auch dann nicht möglich, wird eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.– pro Baum verlangt, ausser der Baum muss aufgrund seines Zustandes gefällt werden.
- Spezifische rechtliche Vorgaben zum Artenschutz, die aus dem kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetz und aus dem Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel resultieren, werden berücksichtigt, indem der Fällzeitpunkt eingeschränkt wird, wie dies bereits heute Praxis in den erteilten Ausnahmegewilligungen nach kantonalen Heckschutzverordnung ist. Dies wurde in der Vergangenheit von diversen Umweltverbänden und am «Runden Tisch Stadtbäume» der Stadtgärtnerei/Umweltschutz gefordert. In der Hauptbrutzeit der Vögel von April bis August wird das Fällen in der Regel nicht bewilligt. Mit einer frühzeitigen Planung wird sich dies in den meisten Fällen einhalten lassen. Sollte es in begründeten Fällen nicht möglich sein, erlaubt die Wortwahl «in der Regel» gestützt auf eine Interessensabwägung eine Ausnahmemöglichkeit.

Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt nach Strafgesetz einen Übertretungstatbestand dar und wird mit Busse bestraft.

6.24 Dachreklame

Im Stadtteil Luzern waren Dachreklamen bisher überall mit einer Höhe von max. 1,5m ab Dachtraufe zulässig (Art. 36 Abs. 3 und 4 BZR Luzern 2013). In der Ortsbildschutzzone mussten sie weiss sein. Dachreklamen haben eine grosse Fernwirkung und sind im Stadtbild mit Ausnahme der historisch begründeten Dachreklamen für Hotels nicht erwünscht. Die Dachreklamen für Hotels gehören zu Luzern und dienen den Hotels zur Werbung und den Hotelgästen zur Orientierung. Aufgrund des Stellenwerts der Hotelbetriebe für die Stadt Luzern erscheint dies gerechtfertigt. Viele Dachreklamen von anderen privaten Unternehmen wurden in der Vergangenheit jedoch entfernt, weil sie störend waren. Dies gelang der Stadt Luzern auf dem Verhandlungsweg. Neue Dachreklamen für die Unternehmen wurden nach der

städtischen Praxis nicht mehr bewilligt. Diese Praxis wird nun im Bau- und Zonenreglement festgehalten. In Zukunft sollen Dachreklamen nur noch für Hotels und in weiss zulässig sein (neu Art. 86 Abs. 4).

6.25 Beleuchtete und digitale Reklamestellen

Beleuchtete Reklamestellen gibt es bereits heute, sie wurden bisher jedoch nicht explizit geregelt. Digitale Reklamestellen bestehen mit Ausnahme des Bahnhofs Luzern (Hoheitsgebiet der SBB mit eigenen Regeln) nur an Cityplan-Ständern. Rechtsverbindliche Grundlagen im Bau- und Zonenreglement fehlten jedoch bisher. In der Vorprüfungseingabe von Oktober 2021 waren diese neu Bestandteil. Digitale Reklamestellen sollten zukünftig nur an Cityplan-Ständern zulässig sein. Aufgrund der von Oktober bis Dezember 2021 durchgeführten Mitwirkung wurde ersichtlich, dass diese Vorgabe zu einschränkend ist, da die Bewirtschaftung der Plakatstellen zunehmend auf digital umgestellt wird. Die Zulässigkeit von Reklamestellen wird deshalb nicht mehr auf die Cityplan-Ständer beschränkt, sondern in Art. 88 mit verschiedenen Präzisierungen ergänzt. Digitale oder beleuchtete Reklamestellen sollen im Format F200 (1.16m x 1.70m) überall dort möglich sein, wo Reklamestellen heute schon möglich sind, mit Ausnahme der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. In den Ortsbildschutzzonen A und B dürfen sie den Schutzzweck der Zone nicht beeinträchtigt und müssen in Informations- oder Infrastrukturanlagen integriert sein (z. B. Personenunterstände an Bushaltestellen, Informationsstelen, WC-Anlagen). In der Ortsbildschutzzone A sind sie zudem nur mit Ausnahmewilligung zulässig. In der Wohnzone müssen sie ebenfalls in Informations- und Infrastrukturanlagen integriert sein, wobei die Zulässigkeit entgegen den klassischen Reklamestellen nicht auf übergeordnete Verkehrsachsen (Kantonsstrasse, Gemeindestrasse 1. Klasse) beschränkt ist. In Wohn-/Arbeitszonen sowie Arbeitszonen gibt es bezüglich Standort keine Einschränkung.

Die digitale Werbung im Aussenraum hat eine ruhige Gesamtwirkung aufzuweisen (vgl. Art. 89). Kontrast- und Bildbewegungen sind nicht zulässig. Die Leuchtstärke wird in Abhängigkeit zum Ortsbildschutz, der Exposition im Verkehrsraum und der Lichtimmission festgelegt.

6.26 Digitale Eigenwerbung in Schaufenstern

Bildschirme in Schaufenstern wirken auf den angrenzenden Raum. Ziel ist es, diese Wirkung zu steuern und bei überbordenden Ausgestaltungen einschreiten zu können. Es hat sich eine Bewilligungspraxis entwickelt, welche ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen werden soll (neu Art. 90). Diese wurde vom Kanton bereits positiv vorgeprüft: Pro Schaufenster ist ein Werbebildschirm von maximal 1 m² und einer Fläche von maximal 1/3 der Schaufensterfläche zulässig. Diese sind nicht bewilligungspflichtig. Das Mass 1/3 der Schaufensterfläche muss eingehalten werden, auch wenn dieses weniger als 1 m² entspricht. Werbebildschirme haben zudem einen Abstand zum Schaufensterglas von mindestens 30 cm einzuhalten. Zulässig auf Werbebildschirmen sind statische oder langsam und gleichförmig bewegte Bilder. Es sind nur Eigenwerbung, Dienstleistungen und Produkte, die mit dem Verkaufsgeschäft im Zusammenhang stehen, zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Damit soll untersagt werden, dass ein Geschäft Werbung für Dritte macht, die keinen Zusammenhang mit den Produkten des Geschäfts haben, also z. B. ein Kleidergeschäft Werbung für einen Reiseanbieter, eine Bank. Die Betriebszeit des Bildschirms ist auf die Zeitspanne von 6 bis 22 Uhr beschränkt.

6.27 Landwirtschaftszone

Das Bau- und Zonenreglement Littau 2008 beinhaltet einen Artikel zur Landwirtschaftszone (Art. 14). Die Zuständigkeit für die Zonenkonformität liegt beim Kanton, für die Gestaltung der Bauten ist die Gemeinde zuständig. Mit PBG §140 und dem Qualitätsartikel im Bau- und Zonenreglement bestehen genügende rechtliche Grundlagen zur Einflussnahme auf die Gestaltung von Bauten und Anlagen, u. a von Jauche-

und Getreidesilos. Ein zusätzlicher Artikel im Bau- und Zonenreglement ist nicht notwendig. Die Wegleitung und der Leitfaden zur Gestaltung ausserhalb von Bauzonen erleichtern die Beurteilung von Bauvorhaben.

6.28 Arbeitszonen

Ein Ziel des Stadtrates ist es, die Branchenvielfalt in der Stadt Luzern mit attraktiven Arbeitsplätzen für unterschiedliche Qualifikationen zu erhalten. Die Stadt weist momentan ein ausgeglichenes Verhältnis mit rund gleich vielen Arbeitsplätzen wie Einwohnerinnen und Einwohner auf. Dies schafft gute Rahmenbedingungen, um am gleichen Ort wohnen und arbeiten zu können. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Luzern sogar stärker gewachsen als die Bevölkerung. In Luzern kann heute eine grosse Branchenvielfalt festgestellt werden, wobei fast 60% der Beschäftigten in kleinen und mittleren Betrieben (KMU) angestellt sind. Damit diese robuste wirtschaftliche Struktur zukunftsfähig bleibt, müssen Flächen bereitgestellt werden, welche den Ansprüchen der unterschiedlichen Branchen gerecht werden.

Eine Herausforderung innerhalb des Angebots von Arbeitsflächen stellt der Erhalt von produzierenden Nutzungen (2. Wirtschaftssektor) in der Stadt dar, da diese in der Regel ertragsschwächer sind als Dienstleistungsnutzungen. Dies zeigt sich daran, dass sich der relative Anteil an Gewerbenutzungen in den letzten Jahren verkleinert hat, während Dienstleistungsnutzungen deutlich zugelegt haben. Die potenzielle Verdrängung des produzierenden Gewerbes und der Industrie aus der Stadt widerspricht dem Ziel der Nutzungsdurchmischung und Branchenvielfalt. Dieser soll über das Instrument der Bau- und Zonenordnung entgegengewirkt werden. Hierzu wird die Festlegung eines Mindestgeschosses (Erdgeschoss) an produzierenden Gewerbenutzungen in ausgewählten Gebieten der Arbeitszone vorgeschlagen. Auf Basis der strategischen Entwicklungsvorgaben des REK, der Eignung der Lage für emissionsintensivere Nutzungen sowie den bereits heute vorhandenen Nutzungen wurde dazu eine Auswahl von zwei Gebieten getroffen, welche für den Erhalt bzw. die Stärkung des produzierenden Gewerbes als geeignet erachtet werden: Die Gebiete «Staldenhof Nord» (vgl. Abbildung 2) und «Grossmatte Süd» (vgl. Abbildung 3) weisen bereits heute einen hohen Anteil an Betrieben des produzierenden Gewerbes auf und die Nutzung soll gemäss REK gehalten oder entwickelt werden. In den beiden Gebieten wird produzierendes Gewerbe im Erdgeschoss mit einer Mindestgeschosshöhe von 5 m vorgeschrieben. Derzeit vorhandene nicht gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss können auch nach Einführung der Gewerbeordnung im Rahmen der Bestandesgarantie weiterbestehen. Der Begriff des produzierenden Gewerbes umfasst dabei grundsätzlich die Herstellung, Verarbeitung und Reparatur von Waren sowie spezifisch die Branchen Baugewerbe/Handwerk, Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung, Grosshandel, Logistik (Lagerei und Transport), High-Tech- und Medienproduktion (Film-, Fernseh-, Ton- und Fotostudios). Auch Büros und Verkaufsläden sind in untergeordneter Masse in den Erdgeschossen der bezeichneten Gebiete möglich, sofern sie in direktem betrieblichen Zusammenhang zu den genannten Produktionsnutzungen gehören. Auf die Nutzung des Erdgeschosses durch produzierendes Gewerbe kann der Stadtrat ausnahmsweise verzichten, wenn es sich um die Weiterführung eines bestehenden Betriebes handelt, wenn keine Nachfrage nach Fläche für produzierendes Gewerbe vorhanden ist oder wenn an einer anderen Nutzung ein grösseres öffentliches Interesse besteht.

Um das produzierende Gewerbe weiter zu stärken und damit die Branchenvielfalt in der Stadt Luzern zu fördern, wurden zudem die Nutzungsbestimmungen in den Arbeitszonen mit den Ordnungsnummern 310, 315 bis 317 und 320 angepasst. In den besagten Gebieten ist neu neben Dienstleistungs- und Bildungsauch Gewerbenutzung zulässig.

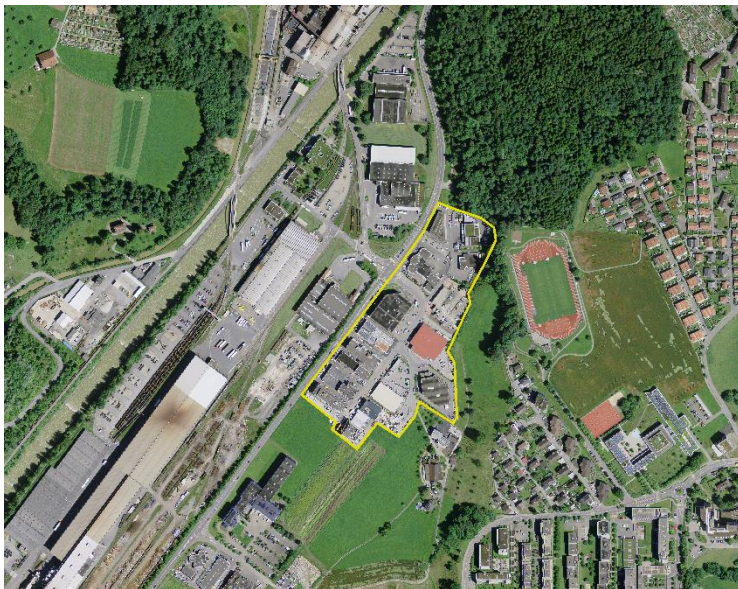


Abbildung 2: Gebiet Staldenhof Nord



Abbildung 3: Gebiet Grossmatte Süd

Neben der Einführung eines Mindestanteils an produzierenden Gewerbenutzungen in ausgewählten Gebieten wurden zwei weitere Prüfaufträge aus dem REK im Rahmen der BZO-Zusammenführung behandelt, die aus folgenden Gründen verworfen wurden:

Prüfauftrag: Stärkere Differenzierung der Arbeitszone gemäss strategischen Nutzungsschwerpunkten im REK.

Grund für Verwurf: Eine grundeigentümergebundene Festlegung der strategischen Nutzungsschwerpunkte gemäss REK schränkt die Flexibilität zur Ansiedlung künftiger Betriebe zu stark ein.

Prüfauftrag: Erhöhung des Arbeitsanteils in der Wohn- und Arbeitszone.

Grund für Verwurf: Eine Erhöhung des Mindestarbeitsanteils in der W+A würde dazu führen, dass auf die Veränderung der Marktnachfrage weniger flexibel reagiert werden könnte. Die heute geltenden Mindestanteile zum Wohnen und Arbeiten lassen grössere Spielräume zu, je nach Marktsituation Wohn- oder Arbeitsflächen zu schaffen, solange die Mindestanteile eingehalten werden. Diese Flexibilität wird höher gewichtet als die zwingende Schaffung zusätzlicher Arbeitsflächen, für welche zudem die Nachfragesituation derzeit nicht klar ist.

6.29 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Verkehrsentensive Einrichtungen (VE) wie Einkaufs- und Fachmarktzentren, Freizeiteinrichtungen sowie grössere Arealüberbauungen haben erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Der Kanton hat

eine Anpassung der Planungs- und Bauverordnung (PBV) geplant, mit welcher der Verkehrsnachweis und das Mobilitätskonzept verankert werden wird. Über die Verankerung in der PBV wird dies für den ganzen Kanton grundeigentümergebunden. Je nach Grösse und Nutzung des Bauvorhabens sind mehr oder weniger umfangreichere Verkehrsnachweise oder ein Mobilitätskonzept 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 untersagen.

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. Mit der Anpassung des Parkplatzreglements (B+A 5/2020 Konzept Autoparkierung) wurden die Parkplatzkategorien (Zone 1 bis Zone 4) neu definiert. Die Zonen 1 und 2 sind autofrei bzw. autoarm. In der Zone 3 können Bauten bei Anwendung der minimal zu erstellenden Anzahl Parkplätze im Sinne des autoarmen Wohnens realisiert werden. Der Stadtteil Littau hatte bislang keine klar definierten Zonen. Die meisten Siedlungsgebiete im Stadtteil Littau werden nun der Zone 3 zugeordnet. Die wenigen Gebiete, auf denen gemäss Raumentwicklungskonzept und Mobilitätsstrategie eine autofreie bzw. autoarme Arealentwicklung erfolgen soll, stehen bereits im Fokus und werden unter entsprechenden Vorgaben geplant. Weitere zusätzliche Bestimmungen in der BZO sind nicht notwendig.

Neu wurden im Parkplatzreglement Regelungen über das Mobilitätskonzept und das Fahrtenmodell aufgenommen. Mobilitätskonzepte zeigen Massnahmen auf, die den durch ein Projekt induzierten MIV bezogen auf die zur Verfügung stehenden Strassenkapazitäten reduzieren, sowie die Benutzung des ÖV sowie des Fuss- und Veloverkehrs fördern. Damit wird unter Umständen die Unterschreitung der minimal zu erstellenden Parkplatzzahl möglich.

Mittels Fahrtenmodellen wird festgelegt, wie viele Autofahrten (Zu- und Wegfahrten) ein Areal bzw. die im Areal zulässigen Nutzungen maximal auslösen dürfen. Damit können die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes und somit die Attraktivität der Standorte gewährleistet werden. Diese Zahl der zulässigen Fahrten kann anstelle oder zusätzlich zu einer maximalen Zahl der Parkplätze festgelegt werden. Bereits heute werden im Rahmen von Sondernutzungsplänen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr maximale Fahrtenzahlen festgehalten (z. B. Bebauungspläne Reussbühl Ost und West).

Auf eine Festlegung von Fahrtenzahlen im BZR für bestimmte Gebiete wird daher verzichtet. Die Herleitung einer Zahl ist fast nicht möglich und ändert sich mit der Belastung des übergeordneten Strassennetzes, welche von der kantonalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Angebotsentwicklung abhängig ist. Zudem wäre eine Abgrenzung der Gebiete schwierig. Auch die Flexibilität würde stark eingeschränkt werden. Aufgrund der beschränkten Kapazitätsreserven auf dem übergeordneten Netz wird bei den meisten grösseren Bauvorhaben ein detaillierter Verkehrsnachweis notwendig sein.

Beilage

- [B+A 5/2020 Konzept Autoparkierung vom 4. März 2020](#)

6.30 Verkehrserzeugung

Am bestehenden BZR Stadtteil Luzern 2013 Art. 44 « Publikumsintensive Einrichtungen » werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umbenennung in «Verkehrserzeugung»
- nicht nur «publikumsintensive Einrichtungen» (hoher MIV-Anteil), sondern alle Geschäfte mit Verkaufsflächen sowie Freizeiteinrichtungen müssen gut mit ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr erschlossen werden. Ist dies an einem Standort nicht der Fall, beispielsweise erfüllt der Standort Ibach Stand heute diese Anforderungen nicht, dürfen diese nicht bewilligt werden (Info: Im Ibach wären aber auch bei guter ÖV-Erschliessung nur Freizeiteinrichtungen zulässig, vgl. Thema Nutzungseinschränkungen).
- Gestützt auf § 36 Abs. 2 Ziff. 5 und 11 PBG wird das Parkplatzreglement auch in Bezug auf Einkaufs- und Fachmarktzentren als anwendbar erklärt. Eine Anwendung von § 47 PBV, welcher die Erschliessung von Einkaufs- und Fachmarktzentren regelt, fällt weg.

- neu wird explizit festgehalten, dass güterverkehrsintensive Bauten und Anlagen sowie Geschäfte mit Verkaufsfläche und Freizeiteinrichtungen namentlich im Kultur- und Sportbereich nur zulässig sind, wenn die Anzahl Abstellflächen für Motorwagen und Fahrten von Motorwagen (gemäss Art. 10 Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge) auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes abgestimmt sind.
- neu ist bei Geschäftsbetrieben mit motorisiertem Güterverkehr von mehr als 200 Fahrten pro Tag ist die Errichtung eines Anschlussgleises zu prüfen.
- Bewirtschaftung von Parkplätzen wird ins Parkplatzreglement verschoben.
- es fällt weg, dass Betreiber zu Beitragszahlungen für zusätzlich notwendigen öffentlichen Verkehr verpflichtet werden können, weil diese Verpflichtung in § 22 des Gesetzes über den öffentlichen Verkehr vom 22. Juni 2009 (öVG; SRL Nr. 775) geregelt ist.

Parkplatzbewirtschaftung

Die Bewirtschaftungspflicht von Parkplätzen wird auch für verkehrsintensivere Nutzungen neu im Parkplatzreglement geregelt. Dabei wird die Änderung des Parkplatzreglements an die Revision der Bau- und Zonenordnung geknüpft und parallel vorgenommen.

Die Bewirtschaftungspflicht für öffentlich benutzbare Parkieranlagen von Geschäften mit Verkaufsfläche und Freizeiteinrichtungen wird an eine minimale Grösse gebunden, indem Parkieranlagen mit bis zu 30 Parkfeldern explizit von der Bewirtschaftungspflicht ausgenommen werden. Neu hinzu kommen Bestimmungen zu den Geschäftsbetrieben. Private Parkieranlagen von Geschäftsbetrieben mit mehr als 30 Parkfeldern dürfen den Arbeitnehmenden zur dauerhaften Nutzung nur entgeltlich überlassen werden. Zudem darf das Parkierungsentgelt nicht an die Besuchenden, die Kundschaft sowie die Beschäftigten zurückerstattet werden. Die Änderung des Parkplatzreglements erfolgt gleichzeitig mit dem B+A der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern. Die vorgesehene Änderung ist in der Beilage dargestellt.

Beilage

- Änderungen Parkplatzreglement

6.31 Nutzungseinschränkung Ibach und Teile Littauerboden

In den Stadtteilen Littau und Luzern bestehen in verschiedenen Gebieten Einschränkungen betreffend Nutzungen, welche zu einem hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr führen können, wie z. B. Gewerbe, Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen mit überkommunalem Einzugsgebiet (BZR Luzern 2013 Art. 6 Abs. 2 und 3, BZR Littau 2008 Art. 8 Abs. 2, Art. 44).

In den Gebieten, wo über das neue Parkplatzreglement und den geänderten Artikel Verkehrserzeugung (Anwendung PPR inkl. PP-Beschränkung bzw. Fahrtenbeschränkung und Mobilitätskonzept) die Verkehrserzeugung genügend geregelt ist, werden die Nutzungsbeschränkungen aufgehoben (u. a. Arbeitszonen rund um den Bahnhof Luzern, Würzenbach, Grossmatte West). Wenn immer möglich soll also die Nutzung unter Einschränkung der Parkplatzzahl zugelassen werden. Dies entspricht dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz.

Nutzungseinschränkungen bestehen weiterhin im Ibach (Nummern 311, 314, 318), in einem Teil des Littauerbodens und im Thorenberg, da die ÖV Anbindung nicht gut und das Parkplatzreglement weniger streng ist (Hornbach und SwissSteel: Zone 4; alle anderen Zone 3). Konkret sind dies die Ordnungsnummern 311, 314, 318, 323, 327, 328 und 329 (Art. 10 Abs. 2 BZR). In diesen Gebieten sind Geschäfte mit Verkaufsflächen und überregionale Freizeiteinrichtungen nicht zulässig. Für Geschäfte mit Verkaufsflächen gibt es jedoch Ausnahmen, so sind zulässig:

- bestehende Geschäfte mit Verkaufsfläche sowie deren angemessene Erweiterung und deren Ersatz, wenn gegenüber den bisherigen Nutzungen kein wesentlicher Mehrverkehr resultiert;
- der Verkauf von am Ort produzierten Waren, wenn die Verkaufsflächen zu den Produktionsflächen von untergeordneter Bedeutung sind;
- Verkaufsflächen von an Ort produzierten Gärtnereiprodukten;

- Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von netto maximal 300 m² pro Betrieb.

Im Ibach bestand das Verbot von Verkaufsflächen und überregionalen Freizeiteinrichtungen bereits mit der BZO 2013. Es wurde lediglich der Begriff «überkommunale Freizeiteinrichtung» zu «überregionale Freizeiteinrichtung» geändert, was beispielsweise ein Fitnesscenter zulassen würde, nicht aber Freizeiteinrichtungen mit Einzugsgebiet über die Region hinaus, wie beispielsweise ein Kino. Auch in der BZO Stadtteil Littau 2008 bestand bereits ein Verbot von besucherintensiven Betrieben und Verkaufsflächen von grösser als 200 m².

7 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

7.1 Mindestnutzung

Die Gemeinde hat laut PBG § 39 Abs. 4 eine bauliche Mindestnutzung für Neu- und Ersatzbauten festzulegen. Darauf kann verzichtet werden, wenn nachweislich das Risiko der Unternutzung kein Problem darstellt. Im Stadtteil Luzern kann das Risiko der Unternutzung ausgeschlossen werden, zumal auch keine Aufzonungen stattfinden.

Im Stadtteil Littau besteht das Risiko einer Unternutzung ebenfalls nicht generell. Die Aufzonungen und Verdichtungen haben grundsätzlich einen Bezug zu bereits realisierten Bauten, welche oft ein höheres Nutzungsmass aufweisen, als eigentlich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung zulässig wäre. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnungen im Raum Luzern ungebrochen hoch bzw. es herrscht eine Marktsituation, welche genug Anreiz schafft, die Grundstücke optimal auszunützen. Die Stadt Luzern sieht dennoch vor, spezifisch und vor allem in Gestaltungs- und Bebauungsplänen soweit erforderlich und städtebaulich sinnvoll, Mindestnutzungen vorzuschreiben.

7.2 Verdichtete Bauweise

Die Gemeinde bezeichnet laut PBG § 39 Abs. 3 Gebiete für die verdichtete Bauweise. Auf dem Stadtgebiet Luzern besteht in der BZO bereits eine starke Differenzierung zwischen den Gebieten. Zudem nimmt die theoretische potentielle Gesamtdichte auf dem Stadtgebiet nicht ab. Es kann deshalb auf eine Bezeichnung von Gebieten für eine verdichtete Bauweise verzichtet werden.

8 Organisation und Beteiligte

Die Projektorganisation sieht wie folgt aus:

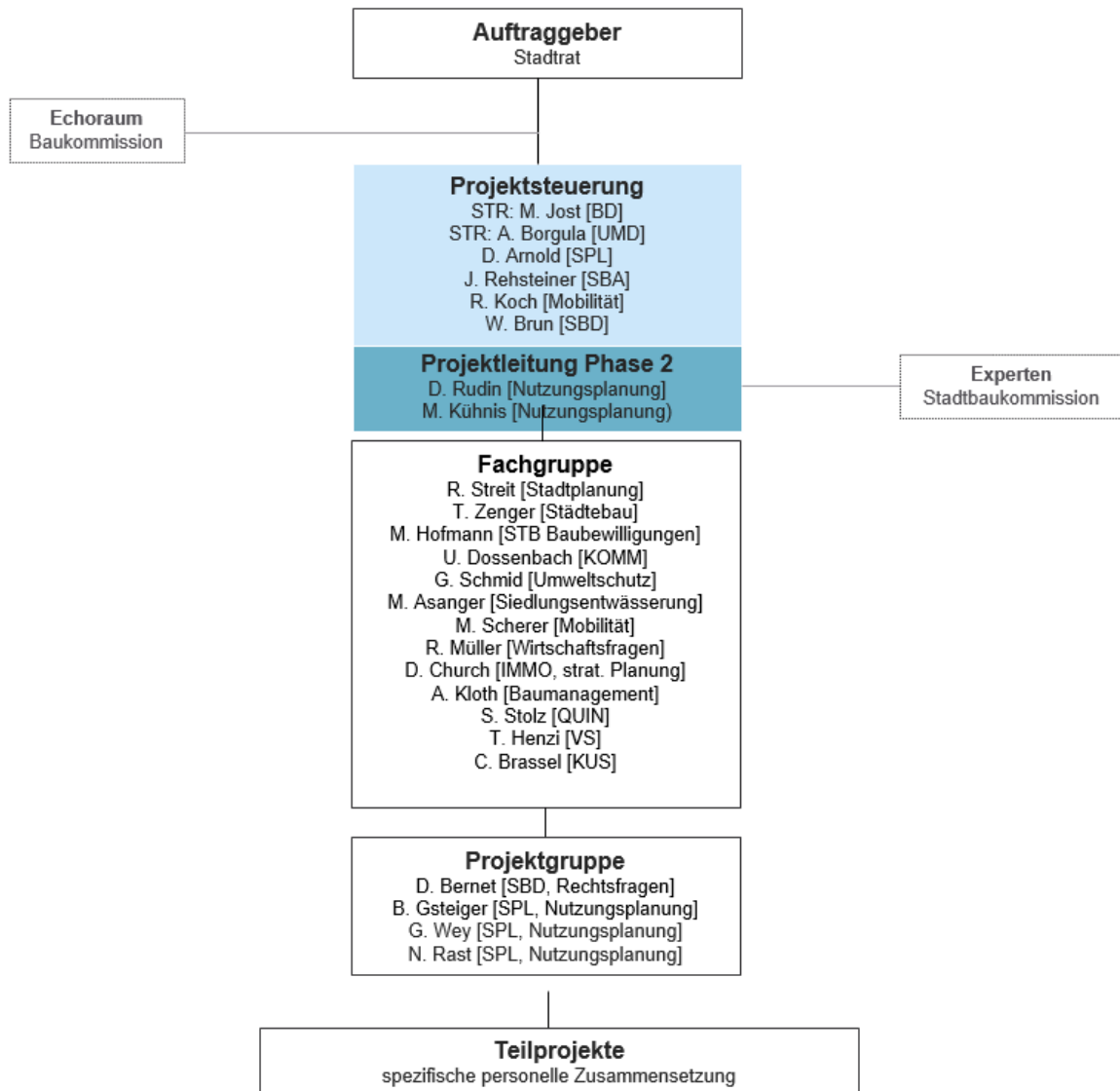


Abbildung 4: Projektorganisation

Planungsbehörde ist der Stadtrat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheidungen, gibt die Resultate zur Mitwirkung an die Bevölkerung und legt dem Parlament die revidierte Ortsplanung zum Beschluss vor. Die Projektsteuerung ist für die strategische Führung des Projekts zuständig. Die Projektleitung liegt der Dienstabteilung Stadtplanung. Daniel Rudin ist zuständiger Hauptprojektleiter und wird durch Michèle Kühnis unterstützt. Die Fachgruppe berät und unterstützt die Projektleitung bei der Beantwortung komplexer, interdisziplinärer Fragestellungen. Sie kann bei spezifischen Themen und je nach Bedarf erweitert werden. Die Projektgruppe leistet Unterstützung für die Projektleitung bei Diskussionsbedarf bezüglich fachspezifischen Fragen und zum Verfahrensablauf. Die Teilprojekte werden in interdisziplinären Teams erarbeitet.

9 Planungsablauf

9.1 Prozess

Der Prozess ist in drei Phasen gegliedert. Das Raumentwicklungskonzept bildet die erste Phase im inhaltlichen und formellen Zusammenführungsprozess der beiden Bau- und Zonenordnungen Stadtteile Littau und Luzern. Als behördenverbindliches Planungsinstrument stellt es die Gesamtsicht zur räumlichen Entwicklung über das Stadtgebiet sicher. Das Raumentwicklungskonzept dient als behördenverbindliche Grundlage für die Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung (Phase 2). Die kantonale Vorprüfung hat die Phase 3 eingeleitet, welche bis zur Genehmigung der neuen Bau- und Zonenordnung dauert.

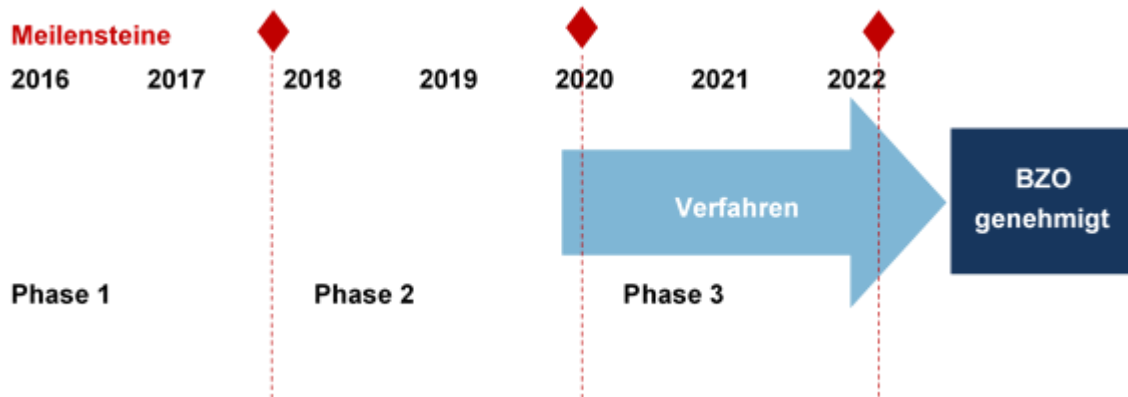


Abbildung 5: Prozessablauf

9.2 Information und Mitwirkung

Die Phase 2 und Phase 3 gliedern sich in folgende Teilschritte:

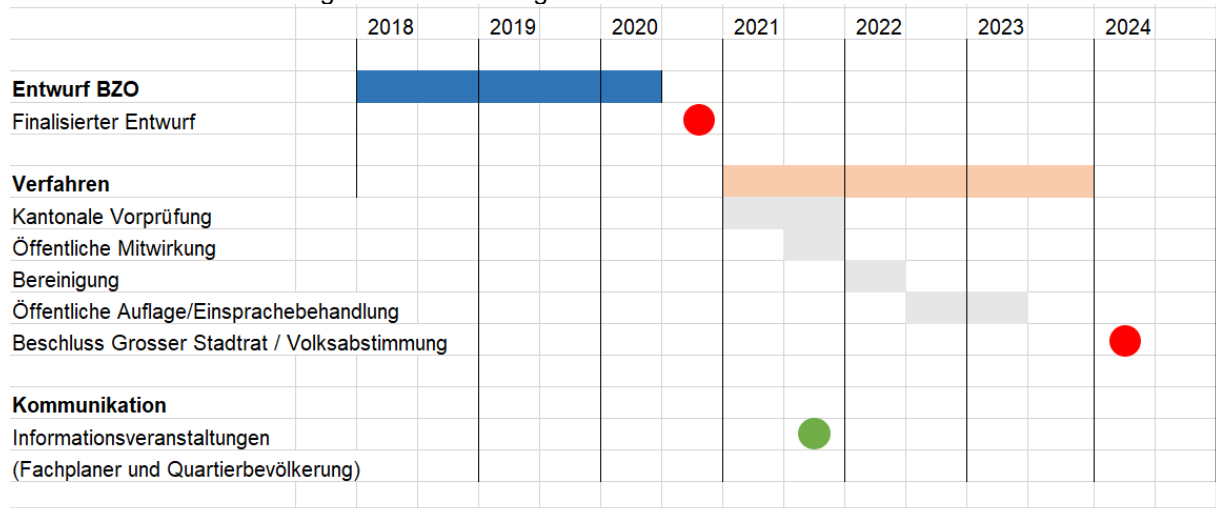


Abbildung 6: Phase 2 und Phase 3

Die öffentliche Mitwirkung fand parallel zur kantonalen Vorprüfung statt. Nach der öffentlichen Auflage im Herbst 2022 sind in der ersten Jahreshälfte 2023 die Einsprachen zu behandeln. Je nach Umfang der Einsprachen erfolgt der Beschluss durch den Grossen Stadtrat und die Stimmbevölkerung Ende 2023 oder dann im ersten Halbjahr 2024, sofern keine zweite Auflage notwendig wird. Diese würde den Prozess um rund ein Jahr verzögern. Die Rechtskraft durch den Regierungsrat ist frühestens Ende 2024 zu erwarten.

9.3 Resultat Mitwirkung

Vom 19. Oktober bis zum 10. Dezember 2021 fand die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf der BZO statt. Via www.dialogluzern.ch/bzo konnten Interessierte Stellung zum Entwurf nehmen. Online, vor Ort im Stadthaus oder Stadtarchiv sowie an zwei Infoveranstaltungen bestand Gelegenheit, sich detailliert über den Entwurf der BZO zu informieren. Es sind rund 100 Mitwirkungseingaben mit rund 150 Anträgen eingegangen. Die Auswertung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungen führte zu kleineren Korrekturen und zeigte einen grösseren Anpassungsbedarf bezüglich folgender Themen.

9.3.1 Gesamthöhe

Die Systematik für die Adaption der Geschosshöhe zur maximal zulässigen Gesamthöhe musste angepasst werden. Heute ist ein unterstes Wohngeschoss möglich, sofern dieses zu einem Drittel im Terrain liegt und bisher somit als Untergeschoss gilt. Diese UG-Regel ist vor allem in der Hanglage von Nutzen. Dieser «Hangvorteil» wurde bei der Entwurfserarbeitung diskutiert. Dabei kam man zum Schluss, dass der «Hangbonus» aus städtebaulicher Sicht nicht gefördert werden sollte und deshalb zukünftig darauf zu verzichten ist (massiv erscheinende Bauten am Hang). Diese Haltung steht in einem gewissen Widerspruch zur Vorgabe, dass im Stadtteil Luzern möglichst keine materiellen Änderungen und damit auch keine Änderungen bezüglich Dichtemass vorgenommen werden sollen. Auch wenn der Wegfall dieses zu einem Drittel im Terrain liegende unterste Wohngeschoss teilweise durch das neu voll ausbaubare Dachgeschoss kompensiert werden kann, könnte nicht mehr gleich viel Nutzfläche realisiert werden, wie dies nach heutiger Festlegung möglich ist. Dies zeigen die diversen Mitwirkungsanträge und eine diesbezüglich vertiefte Analyse aktueller Baueingaben.

Die Gesamthöhen für Flachdächer werden generell gegenüber der Mitwirkung um 2 m erhöht. Das heisst, für die Gebäude mit Flachdächer soll neu die Gesamthöhe gelten, welche im Entwurf für Gebäude mit Schrägdächer zugeordnet wurde. Die Umrechnung der bisherigen Geschosshöhe in Gesamthöhe soll nach dem Prinzip Anzahl Geschosse mal 3 m plus 3 m Dachgeschoss plus 2 m Erdgeschoss im Terrain erfolgen (Bsp: 2 geschossige Wohnzone = 2 x 3 m (Geschosse) + 3 m (Dachgeschoss) + 2 m (Erdgeschoss im Terrain) = 11 m). Diese Abstufung der Gesamthöhen (11 m, 14 m, 17 m usw.) entspricht auch dem Raster für die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 PBG. Auch eine Differenzierung zwischen Flachdächer und Schrägdächer soll in reduzierter Form beibehalten werden. Die Höhen für das Schrägdach werden um 1 m erhöht. Zusätzlich wurde für Schrägdächer die Lage des Firsts festgelegt, um eine gewisse Symmetrie sicherzustellen. Aufbauten, die aus technischen Gründen nicht zwingend auf dem Dach angebracht werden müssen wie Kühlanlagen, Verdampfer, Rückkühlgeräte, Monoblöcke dürfen die Gesamthöhe in der Regel nicht überschreiten.

9.3.2 Hanglage

Eine wie im Mitwirkungsentwurf vorgesehene starke Beschränkung der Abgrabung führt im Hang dazu, dass die Gebäude «eingegraben» sind. Im Vergleich zu den nach geltender BZO bestehenden Möglichkeiten, die Fassaden beinahe uneingeschränkt freizulegen, stellt dies eine relativ grosse Einschränkung bezüglich der Nutzbarkeit ein. Um diese strengen Abgrabungsvorschriften zu kompensieren, wäre deutlich grössere Gebäudehöhen in Form eines Hangzuschlages notwendig. Bei näherer Betrachtung ist es aber zielführender und gestalterisch qualitätsvoller, die im Art. Terraingestaltung formulierten Vorgaben zu lockern.

9.3.3 Gestaltungsplanpflicht

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ist nur dann sinnvoll, wenn in absehbarer Zeit auch die Wahrscheinlichkeit besteht, dass ein Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaften erstellt wird. Die Mitwirkungseingaben zeigte, dass dies aufgrund der Besitzverhältnisse und der bestehenden Bebauungen teilweise nicht der Fall ist. So wurden vereinzelte Anpassungen bezüglich der Perimeter vorgenommen oder aber gleich ganz auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

9.3.4 Dichtebestimmungen

Eine Mehrheit der Mitwirkungsbeiträge können als Partikularinteressen bezeichnet werden. Mit einer höheren Nutzungsdichte soll eine Wertsteigerung der Parzellen erreicht werden. Die Beurteilung dieser Anträge erfolgte jeweils im Kontext einer zonenplanrechtlichen Gesamtbetrachtung. Vereinzelt konnten Fehler behoben und städtebaulich begründete Anpassungen vorgenommen werden.

9.3.5 Arbeitszonen

Zahlreiche Anträge fordern eine teilweise Umzonung der Arbeitszonen in Wohn- und Arbeitszonen. Damit soll auf die momentane Nachfrage nach Wohnraum reagiert werden. Mit dem Raumentwicklungskonzept (REK 2018) hat der Stadtrat festgelegt, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen angestrebt werden soll. Die heutigen reinen Arbeitszonen in der Stadt Luzern sollen daher grundsätzlich erhalten werden. Eine Öffnung der Arbeitszone für Wohnen würde zu einer Verdrängung des Gewerbes führen, was verhindert werden soll.

9.3.6 Grenzabstand

Der Grenzabstand richtet sich laut PBG §122 nach der zulässigen Gesamthöhe. Auf kleineren Parzellen mit engen Verhältnissen könnte dies dazu führen, dass die Grundfläche des Gebäudes stark eingeschränkt ist, damit die Grenzabstände eingehalten werden können. Um einen grösseren Handlungsspielraum zu ermöglichen, wurde zusätzlich ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen, dass sich der Grenzabstand nicht nach der zulässigen, sondern nach der bewilligten Gesamthöhe richtet. Dies gibt die Möglichkeit, eine geringere Gesamthöhe zu wählen, die geringere Grenzabstände aufweist. Dies ist vergleichbar mit der heutigen Gesetzgebung, bei welcher sich der Grenzabstand an der realisierten Fassadenhöhe orientiert.

9.3.7 Areal Urnerhof

Für das städtische Areal Urnerhof war ursprünglich vorgesehen, dass 50% der Wohnungen gemeinnützig sein müssen. Im Rahmen der Mitwirkung kam von verschiedenen Parteien die Forderung, dass alle Wohnungen gemeinnützig sein sollen. Entsprechend wurden die Zonenbestimmungen so geändert, dass 100% der Wohnfläche gemeinnützig sein muss.

9.3.8 Gestaltungsplanbonus

Da im maximalen Gestaltungsplanbonus laut PBV §14 neu auch der Energiebonus von 5% enthalten ist und nicht mehr zusätzlich zum im Bau- und Zonenreglement festgelegten Maximalbonus gerechnet werden kann, wurden die Maximalboni im BZR für freiwillige Gestaltungspläne und für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht um 5% erhöht. Der Bonus für freiwillige Gestaltungspläne ist trotzdem weiterhin tiefer als heute, da gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz § 75 Abs. 2 keine höheren Boni zulässig sind. Der Bonus für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bleibt gleich gross wie im bisher gültigen Gesetz.

9.3.9 Gewässerräume, Verkehrszone, Deponiezone, statische Waldgrenzen

Es wurden aufgrund der eingegangenen Mitwirkungsbeiträge verschiedenste ortsspezifische Anpassungen im Zonenplan bezüglich der Themen Gewässerräume, Verkehrszone, Deponiezone und statische Waldgrenzen vorgenommen.

9.3.10 Unterirdischer Schutz Museggmauer

Es erfolgten diverse Eingaben, welche den Verzicht auf die Bestimmung zum unterirdischen Schutz der Museggmauer forderten. Die Bestimmung wurde ursprünglich aufgenommen, da dies eine überwiesene Motion zur Verhinderung eines Museggparkings forderte. Der Carregimeprozess ist inzwischen weiter fortgeschritten und rückt eine mögliche Stadtpassage ins Zentrum. Die Motion wird dem Grossen Stadtrat mit dem B+A Carregime ohne Umsetzung zur Abschreibung beantragt und die Bestimmung wurde aus dem Bau- und Zonenreglement entfernt.

Weitere Themen, die in der Mitwirkung aufgekommen sind, jedoch zu keinen Änderungen geführt haben:

- Baumschutz und Grenzabstände Bäume: Weder die Forderungen nach strengeren sowie jene nach weniger strengeren Baumschutzbestimmungen wurden umgesetzt. Der Stadtrat ist der Meinung, dass es sich bei der Bestimmung im Bau- und Zonenreglement um einen ausgewogenen Vorschlag handelt, der sowohl die Interessen der Grundeigentümer wie auch jene der Öffentlichkeit vereint und die überwiesene Motion "Baum vor Bau" umsetzt.
- Nebenräume: Es kam die Forderung auf, auf diese Bestimmung zu verzichten, da der Wegfall dieser Bestimmung in der kantonalen Planungs- und Bauverordnung zeige, dass diese nicht notwendig sei. Dem ist jedoch nicht so. Ein Wegfall bedeutet lediglich, dass die Regelungskompetenz in die Hoheit der Gemeinden übertragen wird wozu sie durch PBG § 36 Abs. 2 Ziffer 2 ausdrücklich ermächtigt ist. Um sicherzustellen, dass Abstellräume, Keller oder Estriche sowie Wasch- und Trockenräume weiterhin erstellt werden und nicht rein wirtschaftlichen Überlegungen unterliegen, ist eine entsprechende Bestimmung notwendig.
- Ortsbildschutzzone B: Die Bestimmung wurde in gewissen Mitwirkungseingaben als ein "faktisches Abbruchverbot" für erhaltenswerte Bauten beschrieben. Dies ist jedoch nicht der Fall. Für erhaltenswerte Bauten in der Ortsbildschutzzone B gilt nach Art. 32 Abs. 1 lit. b BZR, dass sie abgebrochen werden können, wenn deren Sanierung nicht verhältnismässig ist. Diese Abwägung ist im Einzelfall zu treffen. Ein absolutes Abbruchverbot besteht nicht.
- Anschlusspflicht Energie: Es wird verlangt, dass die Anschlusspflicht im BZR explizit erwähnt wird. Die Regelung im kantonalen Energiegesetz deckt jedoch die Bestimmung im BZR Stadt Luzern 2013 vollständig ab, weshalb dies nicht notwendig ist und eher zu Unklarheiten führen könnte.
- Unterhaltspflicht von Bauten: Die Bestimmung zur Unterhaltspflicht entspricht der politischen Vorgabe gemäss überwiesener Motion 18 der G/JG-Fraktion vom 30. September 2020. Es liegt bei der Beratung des B+A in der Kompetenz des Grossen Stadtrates, auf den Artikel zu verzichten.
- Umgebungsgestaltung: Die Forderung nach einem Verzicht der Verschärfung des Umgebungsgestaltungsartikels wurde nicht umgesetzt. Die Stadtklimaanalyse zeigt, dass eine erhöhte Hitzebelastung auf dem gesamten Stadtgebiet besteht. Um diese zu mindern, sind nicht versiegelte und begrünte Flächen wichtig. Deshalb ist eine Anhebung von 40 auf 50% sinnvoll. Die Auswirkungen einer Verschärfung der Prozentzahl wurde an Bauvorhaben geprüft und als verträglich eingestuft.
- Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen: Im entsprechend den raumplanerischen Vorgaben stetig verdichtet bebauten Raum werden die Freiflächen immer wichtiger. Dazu gehören Spielplätze und Freizeitanlagen. Ersatzabgaben sollen deshalb die absolute Ausnahme darstellen und entsprechend wenig attraktiv sein. Mit der Ersatzabgabe wird der Ersatz an Spielplätzen und Freizeitanlagen finanziert, welche den Bewohnenden ohne eigene solcher Flächen zur Verfügung stehen. Die einmalige Abgabe von CHF 400 pro Quadratmeter orientiert sich an den durchschnittlichen Kosten, welche für die Erstellung und den Unterhalt anfallen. Eine Anpassung der mittlerweile vor zehn Jahren festgelegten Gebühr wird als zweck- und verhältnismässig eingestuft.
- Mikroklimatische Analysen: Gewisse Mitwirkungseingaben statuierten, dass die Methode der mikroklimatischen Analyse noch nicht praxisreif sei und deshalb auf diese Bestimmung verzichtet werden soll. Mikroklimatische Analysen (Auflösung von 1x1m oder 2x2m) verfeinern die Resultate der Stadtklimaanalyse (Auflösung 10x10m). Sie sind frühzeitig vor allem bei Arealentwicklungen und bei grossen Bauvorhaben sinnvoll. Derzeit führen die Dienstabteilung Umweltschutz und Immobilien bei verschiedenen Arealentwicklungen mikroklimatische Analysen durch. Die bisher durchgeführten mikroklimatischen Analysen zeigen, dass die Methodik praxisreif ist und für eine klimaangepasste Bauweise wertvolle Hinweise liefert.
- Areal Staffelntäli: Es wurde vorgebracht, dass auf die Zonenänderung in diesem Bereich verzichtet werden soll. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein breit gefächertes Variantenstudium durchgeführt welches sich auf städtebauliche Analysen sowie auf die Ergebnisse eines im Sommer 2020 durchgeführten partizipativen Verfahrens abstützt. Unter Berücksichtigung der Beratungen in der Stadtbaukommission ergab sich aus dem Variantenstudium als Bestvariante das





Szenario, auf dem Areal ein Punkthaus zu erstellen und den Grossteil des Grundstücks unbebaut zu belassen, um ein «Landschaftsfenster» zum Staffelntälipark zu bilden.

- Bebauungsplangebiet Thorenberg Ost: Es wurde gefordert, auf die Bebauungsplanpflicht zu verzichten und stattdessen eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Um eine aufeinander abgestimmte Bebauung der verschiedenen Grundstücke und eine hohe Qualität zu erreichen, ist ein Bebauungsplan notwendig. Dadurch entsteht genügend Handlungsspielraum, um von der Grundnutzung abzuweichen. Mit diesem Planungsinstrument liegt zudem die Planungshoheit bei der Stadt, was bei den zahlreichen im Perimeter liegenden Grundeigentümerschaften eine Voraussetzung für eine Lösungsfindung darstellt. Ein Gestaltungsplan kann dies nicht leisten.

Um- und Aufzonen Stadtteil Littau

Plandarstellung
(Beilage zum Planungsbericht)

Legende

-  Verdichtung durch höhere
Geschosszahl / ÜZ
-  Verdichtung durch leicht höhere ÜZ
-  Umzonung
-  **A5**
Bezeichnung
(Beschrieb im Planungsbericht)

