



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zur

Volksmotion Nr. 359 2010/2012

von David Stalder und Mitunterzeichner/innen
vom 29. August 2012
(StB 906 vom 26. September 2012)

<p>Mediensperfrist 16. Oktober 2012 11.00 Uhr</p>
--

Für eine faire BZO-Abstimmung

Der Stadtrat nimmt zur Volksmotion wie folgt Stellung:

Mit der Volksmotion wird der Stadtrat aufgefordert, bei der Unterbreitung der Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung zuhanden des Grossen Stadtrates folgendes Vorgehen für die Volksabstimmung vorzuschlagen:

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern sind zwei Varianten vorzulegen: eine Variante einschliesslich aller in der zweiten öffentlichen Auflage enthaltenen Hochhausstandorte (Steghof, Seeburg, Pilatus- und Bundesplatz) sowie eine Variante ohne all diese vier Standorte, also ohne Artikel 27 (Hochhäuser). Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern soll damit die Möglichkeit gegeben werden, einer BZO-Revision ohne neue Hochhäuser zuzustimmen.

Hochhäuser sind nach § 166 Planungs- und Baugesetz Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 Meter über Boden liegt. Hochhäuser sind eine Möglichkeit für eine bodenschonende Verdichtung. Gleichzeitig können mit ihnen – je nach Höhe – städtebauliche Akzente gesetzt werden. Daher können Standorte für Hochhäuser auch aus städtebaulicher Sicht Sinn machen. Die Bedingungen dazu müssen aber sorgfältig geprüft werden. Neben städtebaulichen Aspekten müssen insbesondere die Auswirkungen auf das Verkehrssystem und das Freiraumgefüge berücksichtigt werden.

Erste Überlegungen zu geeigneten Hochhausstandorten sind im Hochhauskonzept für die Region Luzern vom 19. September 2008 zu finden. Darin wurden geeignete Standorte in der Stadtregion ausgeschieden. Zudem wurde definiert, in welchen Räumen Hochhäuser städtebaulich nicht vertretbar sind. Dieses generelle Konzept wurde im Rahmen der laufenden BZO-Revision überprüft und verfeinert und die geeigneten Hochhausstandorte in die neue BZO aufgenommen.

Im gesamtstädtischen Kontext hat sich der Stadtrat im Rahmen der laufenden BZO-Revision für eine Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen entschieden. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung der Stadt weitgehend innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen von 1994 zu erfolgen hat. Da die Kernstadt nur über wenige Brachflächen verfügt, die sich für eine Innenentwicklung im grösseren Ausmass eignen, hat die Umsetzung der Verdichtungsstrategie zur Folge, dass in sorgfältig ausgewählten Gebieten die Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit künftig dichter und/oder höher gebaut werden kann, als dies nach der BZO von 1994 möglich war. Eine Verdichtung in der Fläche bringt es mit sich, dass dies zulasten

der Freiflächen geschieht; die Bauten dafür nicht profilübergreifend in Erscheinung treten. Eine Verdichtung in die Höhe schont umgekehrt die Freiflächen, die Bauten treten dafür im Falle eines Hochhauses profilübergreifend in Erscheinung und werden dadurch von Weitem sichtbar. Die sorgfältig ausgewählten Hochhausstandorte am Pilatusplatz, Bundesplatz und im Steghof sind solche Verdichtungsgebiete, in denen höher gebaut werden darf. Mit diesen drei Standorten

sollen an gut erschlossenen Lagen zum einen städtebauliche Akzente gesetzt und soll zum anderen ein Beitrag zur bodenschonenden Verdichtung geleistet werden. Dabei wird eine höhenmässige Abstufung vorgenommen. Am Pilatusplatz und am Bundesplatz sind aus Gründen des Ortsbildschutzes lediglich höhere Häuser mit einer maximalen Höhe von 35 Metern vorgesehen. Im Gebiet Steghof hat eine von der Stadt in Auftrag gegebene städtebauliche Studie gezeigt, dass am Ende des Gleisfeldes ein markanterer Bau mit einer maximalen Höhe von 45 Metern richtig ist.

Im Gebiet Seeburg wurde, gestützt auf ein neutrales betriebswirtschaftliches Gutachten, eine erste Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Interessenabwägung, ein weiterer Hochhausstandort in die neue Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Mit diesem Hochhausstandort sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Hotelbetrieb weitergeführt und der schutzwürdige Jesuitenhof erhalten und saniert werden kann. Weil sich dieser Hochhausstandort in einer schützenswerten Landschaft nach dem Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet) befindet, haben Stadt und Kanton die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) eingeladen, mit einem Gutachten zu klären, ob ein Hochhaus von 45 Metern unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen an diesem Standort vertretbar sei. Die Frage wurde im Gutachten vom 8. März 2012 grundsätzlich bejaht. Allerdings wurde die ursprüngliche Höhe von den beiden Kommissionen als deutlich zu hoch eingestuft, weshalb die maximale Höhe auf 40 Meter reduziert wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Revision der BZO wurde gegen alle Hochhausstandorte Einsprache erhoben. Im Falle des besonders umstrittenen Hochhausstandortes Steghof wurde zudem am 11. März 2011 eine Volksmotion eingereicht, die verlangt, dass im Gebiet Steghof keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hochhauses mit einer Fassadenhöhe von 45 Metern in die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgenommen werden sollen. Diese Volksmotion hat der Grosse Stadtrat anlässlich seiner 28. Ratssitzung vom 8. März 2012 abgelehnt. Der Stadtrat hat jedoch zugesichert, dass er dem Grossen Stadtrat beantragen werde, in der Volksabstimmung über die BZO-Revision den Hochhausstandort Steghof als Eventualabstimmung zu unterbreiten. An dieser Haltung will der Stadtrat nach wie vor festhalten.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass an Hochhäuser bezüglich Eingliederung in das Stadtbild und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das unmittelbare Umfeld besonders hohe Anforderungen zu stellen sind. Er wird sich dementsprechend bei der weiteren Planung und Projektierung eines Hochhauses dafür einsetzen, dass bei der Platzierung und der Gestaltung der Hochhäuser strenge Qualitätsmassstäbe zur Anwendung gelangen. Für den Bau aller Hoch-

häuser schreibt die neue BZO zwingend ein Gestaltungsplanverfahren vor, dem ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren voranzugehen hat. Der Stadtrat ist überzeugt, dass es damit möglich ist, Hochhäuser betreffend Lage und architektonische Gestaltung so zu konzipieren, dass sie sich in das Stadtbild einfügen.

Die Zusammenfassung aller vier Hochhausstandorte in eine Eventualabstimmung würde die „Hochhausfrage“ zu einer Grundsatzfrage machen, die der bewussten und sorgfältigen Auswahl der Hochhausstandorte und der differenzierten Höhenfestlegung in den vier Standorten sowie den unterschiedlichen Zwecken und Begründungen der einzelnen Hochhausstandorte nicht gerecht würde. Hochhäuser gehören zu einer Stadt, die haushälterischen mit ihrem knappen Boden umgehen will. Die vier neuen Standorte sind auch nicht die ersten Hochhäuser im Stadtbild. Nur weil Hochhäuser als städtebauliche Akzente stärker in Erscheinung treten, ist dies kein Grund, sie pauschal als Bauformen von der weiteren Stadtentwicklung auszuschliessen. Darum hält es der Stadtrat nicht für angebracht, die Hochhausfrage im Zusammenhang mit der Revision der BZO zu einer Grundsatzfrage zu machen. Zudem würde eine pauschale Ablehnung aller Hochhausstandorte die ausgehandelte Kompromisslösung zur Erhaltung des Hotels Seeburg und des schützenswerten Jesuitenhofs verunmöglichen.

Der Stadtrat lehnt die Motion ab.

Stadtrat von Luzern

