



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich der  
21. Ratssitzung vom  
8. Juni 2006 abgelehnt.**

## **Stellungnahme**

zur

### **Volksmotion Nr. 85 2004/2008**

von Dr. Kurt Ehrenbold und Mitunterzeichnern  
namens des Motionskomitees  
vom 2. September 2005

## **Schönbühlhügel – Änderung Zonen- und Bebauungsplan**

Der Stadtrat nimmt zur Volksmotion wie folgt Stellung:

Bei einer Volksmotion handelt es sich um ein abgewandeltes parlamentarisches Recht. Auf sie sind daher die Bestimmungen des Motionsrechts anwendbar. Der Inhalt einer Volksmotion muss somit motionsfähig sein. Ferner darf eine Volksmotion nicht gegen höherrangiges Recht verstossen. Unter anderem kann mit einer Volksmotion die Änderung eines Beschlusses verlangt werden, der in die sachliche Kompetenz des Rates oder der Stimmberechtigten fällt. Vorliegend wird die Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR) bzw. des Bebauungsplanes B 134 Langensand verlangt. Da das BZR bzw. die Bebauungspläne durch den Grossen Stadtrat beschlossen werden, ist die Volksmotion zulässig.

Die vorliegende Volksmotion verlangt vom Grossen Stadtrat, er solle den Stadtrat verpflichten, dem Grossen Stadtrat eine Änderung des Bau- und Zonenreglements bzw. des Bebauungsplanes vorzulegen. Inhaltlich sollen die bestehenden Regelungen so weit abgeändert werden, dass auf dem Schönbühlhügel maximal 4- bis 5-geschossige Bauten ermöglicht werden.

Die Unterzeichner der Volksmotion begründen ihr Anliegen damit, dass die zukünftige Gestaltung/Nutzung des Schönbühlhügels nicht nur eine juristische Angelegenheit zwischen einigen Einsprechern und der Bauherrschaft und der Justizbehörde sein solle. Vielmehr erachten sie es als notwendig, dass die politische Behörde (Grosser Stadtrat) und eine erweiterte Öffentlichkeit über die Zukunft des Schönbühlhügels entscheiden können. Sie weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass von Anwohnern gegen den aufgelegten Gestaltungsplan G 299 Schönbühlhügel Einsprache erhoben worden war. Gemäss Ansicht der Einsprecher würde das geplante Bauvorhaben quartierverunstaltend wirken. Der Stadtrat habe die Einsprache abgelehnt. Dies, obwohl der betroffene Landschaftsteil Schönbühlhügel Ost in der Nähe des Sees und einer historischen Gebäudegruppe eindeutig einen besonderen Schönheitswert habe, der vor einer überdimensionierten Bebauung geschützt werden sollte.

Stadt Luzern  
Sekretariat Grosser Stadtrat  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 82 13  
Fax: 041 208 88 77  
E-Mail: SK.GRSTR@StadtLuzern.ch  
www.StadtLuzern.ch

5351b9136a8244c2b385d5000211d95b

Vorerst ist festzustellen, dass sich der Schönbühlhügel gemäss Zonenplan vom 5. Mai 1994 in der Wohnzone bzw. in der Wohn- und Geschäftszone befindet. Es handelt sich also um rechtmässig eingezontes Baugebiet. Gemäss Bebauungsplan B 134 Langensand vom 20. März 1998 / 28. Januar 2000 gilt für dieses Gebiet Gestaltungsplanpflicht und eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0,65. Am 13. Juli 2005 bewilligte der Stadtrat den Gestaltungsplan G 299 Schönbühlhügel. Gemäss diesem Gestaltungsplan sind verschieden hohe Gebäude geplant, wobei die maximale Fassadenhöhe von 20 m nicht überschritten werden darf. Vorgesehen sind 5- bis 7-geschossige Bauten. Mit dem Gestaltungsplan wurde auch ein so genannter Gestaltungsplanbonus von 15 % gewährt. Andererseits wurden von einem der im Gestaltungsplangebiet liegenden Grundstücke 2'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf den Nachbargestaltungsplan G 305 Schönbühlcenter übertragen. Es ist demnach festzustellen, dass im Gebiet des Schönbühlhügels nicht die ganze gemäss B 134 mögliche Nutzfläche realisiert werden kann.

Nachdem, wie oben dargelegt, rechtskräftige Pläne vorliegen, hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung, sofern das Baugesuch sämtliche planungs- und baurechtlichen Vorgaben einhält. Andererseits ist es selbstverständlich jederzeit möglich, mittels einer Volksmotion dem Grossen Stadtrat zu beantragen, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein bestimmtes Gebiet abändern zu lassen. Dies bedarf aber eines normalen Bebauungsplanänderungsverfahrens. Für die Abänderung eines Bebauungsplanes ist der Grosse Stadtrat zuständig. Zudem bedarf eine solche Abänderung der Genehmigung des Regierungsrates. Änderungen eines Bebauungsplanes können jedoch nicht ohne weiteres erfolgen. Zu berücksichtigen wäre insbesondere, dass es sich beim B 134 um einen jüngeren Bebauungsplan handelt. Je jünger ein Bebauungsplan ist, desto grösser muss seine Rechtsbeständigkeit sein. Grundeigentümer sollen sich auf die Planbeständigkeit verlassen können, ansonsten jegliches Planen verunmöglicht würde.

Es bleibt noch abzuklären, wie sich ein solches Bebauungsplanänderungsverfahren auf ein hängiges Baugesuchsverfahren auswirken würde. Erst dann, wenn die geplante Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auflage bzw. wenn der Stadtrat eine so genannte Planungszone erlassen würde (§ 81 ff. PBG), würde sich dies auf das Baugesuchsverfahren auswirken. Ab diesem Zeitpunkt hätte der Stadtrat auch die vorgesehene Bebauungsplanänderung bei der Beurteilung des Baugesuches zu berücksichtigen, d. h., er könnte ein Baugesuch mit 7-geschossigen Bauten, trotz des rechtskräftigen Gestaltungsplanes, nicht bewilligen. Formell wäre es also denkbar, das geplante Bauvorhaben zu verhindern. In einem solchen Fall wäre aber zu bedenken, dass die Stadt eventuell schadenersatzpflichtig würde.

Im Bebauungsplan B 134 ist absichtlich weder eine Gebäudehöhe noch eine maximal zulässige Stockwerkzahl festgelegt worden. Das Festlegen der zulässigen Höhen wurde auf das Gestaltungsplanverfahren delegiert, mit der Absicht, dass es erst in diesem Verfahren möglich sei, seriöse Abklärungen betreffend Eingliederung der geplanten Überbauung in die bestehende Umgebung zu treffen. Die geplante Überbauung geht aus einer Gesamtstudie über die Gebiete Schönbühlhügel und Vorderrain (schräg vis-à-vis Schönbühlcenter) hervor. Die für Eingliederungsfragen zuständige Stadtbaukommission SBK stellte zu der Studie fest,

dass das vorgeschlagene Bebauungsmuster eine spannungsvolle Situation im heterogenen Umfeld des Schönbühl-Quartiers schaffe. Bei der Beurteilung des Gestaltungsplanes G 299 Schönbühlhügel hat die SBK explizit auch die Fassadenhöhen in ihre Überlegungen mit einbezogen. Dabei ist die SBK zum Schluss gekommen, dass die geplante Überbauung quartierverträglich ist und sowohl der Nähe zum See als auch zur, wie sie die Motionäre nennen, historischen Gebäudegruppe gebührend Rechnung trägt. Der Stadtrat hatte keinen Grund, dem Antrag der SBK nicht zu folgen. Er bewilligte den Gestaltungsplan G 299 in der vorgelegten Form, d. h. mit zum Teil 7-geschossigen Bauten, zu Recht. Gegen diese Bewilligung wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben, später jedoch zurückgezogen. Somit ist der Gestaltungsplan G 299 Schönbühlhügel rechtskräftig.

Nachdem sich insbesondere die für Eingliederungsfragen zuständigen Fachleute intensiv mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan auseinandergesetzt haben, ist nicht ersichtlich, wieso die geplanten Bauten weniger hoch erstellt werden sollten. Durch die vorgesehenen 7-geschossigen Bauten wird nämlich erreicht, dass die zulässige Ausnutzung des Areals auf weniger Bauten verteilt wird. Dadurch entsteht mehr Freiraum, was sich auf die ganze Umgebung positiv auswirkt. Ein Gebäude mehr würde gerade die von den Motionären erwähnte historische Gebäudegruppe vermehrt bedrängen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass sich die geplante Überbauung Schönbühlhügel gut in das Landschaftsbild einfügt und auf die vorhandenen Gegebenheiten (Nähe zum See und zur historischen Gebäudegruppe) gebührend Rücksicht nimmt. In diesem Sinne sieht er keinen Handlungsbedarf, den Bebauungsplan B 134 gemäss Antrag der Motionäre durch den Grossen Stadtrat abändern zu lassen.

**Der Stadtrat lehnt die Volksmotion ab.**

Stadtrat von Luzern  
StB 238 vom 22. März 2006

