

An die Medienschaffenden

11. November 2022

## **Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern**

Der Stadtrat hat die Entwürfe des neuen Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans öffentlich aufgelegt. Die FDP.Die Liberalen unterstützt weiterhin die Absicht des Stadtrats, die beiden Bau- und Zonenordnungen zusammen zu führen, um damit einheitliche Bestimmungen im gesamten Stadtgebiet umzusetzen. Die FDP.Die Liberalen haben bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eine umfassende und fundierte Stellungnahme zur geplanten Revision abgegeben. Zwar wurden einzelne Punkte aufgenommen, trotzdem enthält der nun öffentlich aufgelegte Entwurf immer noch Fehler und zahlreiche Bestimmungen, welche nicht unterstützt werden können.

## **Keine Reduktion der Dichte (Abzonungen)**

Bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat die FDP.Die Liberalen darauf hingewiesen, dass die neuen Vorschriften teilweise zu massiven Abzonungen führen, was jedoch im klaren Widerspruch zum Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen (Innenentwicklung) steht. Die Ziele des Bau- und Zonenreglements, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine qualitätsvolle Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes anstreben (vgl. Art. 1) werden damit klar nicht erreicht. Dabei heisst es auch im Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 1): *Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird.* Es handelt sich mithin um einen elementaren, breit abgestützten Grundsatz der Raumplanung.

Nun zeigt sich, dass auch die neuen Bestimmungen in der öffentlich aufgelegten Version weiterhin zu einer massiven Reduktion der möglichen Dichte führen. Einerseits sinkt die bebaubare Fläche, in dem u. a. Balkone, Loggien, Wintergärten etc. neu anrechenbar sind und andererseits führen die neu eingeführten Gesamthöhen offenbar dazu, dass in weiten Teil der Stadt Luzern ein Geschoss weniger realisiert werden kann, weil Abgrabungen erst ab 10° Hangneigung möglich sind und die Gesamthöhe zu gering ausfällt. In den Wohnzonen W2 und W3 mit weniger als 10° Hangneigung verringert sich die mögliche Geschossfläche dadurch beispielsweise um bis zu 40 %.

Selbst eine deutlich geringere Reduktion der Dichte wäre aus Sicht der FDP. Die Liberalen jedoch nicht akzeptabel, da sowohl Grundeigentümer wie auch Mieterinnen und Mieter davon in hohem Masse negativ betroffen sind. Derart massive Änderungen sind nach Auffassung der FDP. Die Liberalen zudem im Rahmen einer Teilrevision, wie sie im Stadtteil Luzern durchgeführt wird, nicht zulässig, sondern erforderten eine Gesamtrevision auch im Stadtteil Luzern.

Während Grundeigentümer eine massive Wertverminderung erfahren, stehen für Mieterinnen und Mieter zukünftig weniger Wohnungen zur Verfügung. Eine Reduktion der zulässigen Dichte geht zudem einher mit steigenden Mietpreisen.

Die massiven Wertminderungen der Grundstücke können zu Entschädigungsforderungen führen, welche den städtischen Finanzhaushalt massiv überfordern.

### **Weitere Kritikpunkte**

Wir bedauern sehr, dass der Stadtrat die sich bietende Chance, die Regulierungsdichte zu verringern, nicht genutzt hat. Im Gegenteil, es sollen zusätzliche Vorschriften erlassen (z. B. Unterhaltspflicht) und bereits bestehende Vorschriften (z. B. Umgebungsgestaltung, Baumschutz) weiter unsinnig verschärft werden. Aus Sicht der FDP. Die Liberalen ist dies der falsche Ansatz. Die bereits heute viel zu langen und komplizierten Baubewilligungsverfahren werden dadurch für alle Beteiligten weiter erschwert. Wir fordern weiterhin eine Vereinfachung und eine Reduktion der Vorschriften.

Trotz negativer Erfahrungen im Zusammenhang mit der bestehenden Schutzzone B sieht das neue Bau- und Zonenreglement weiterhin ein faktisches Abbruchverbot von erhaltenswerten Bauten in der Schutzzone B vor. Ausnahmen sind nur möglich, wenn deren Sanierung nicht verhältnismässig ist.

Jegliche Auflagen, wonach auf privaten Grundstücken ein bestimmter Prozentsatz der Wohnungen gemeinnützig sein muss, lehnen wird ab. Wenn Private ihre Grundstücke freiwillig an gemeinnützige Organisationen abgeben, begrüsst die FDP. Die Liberalen diesen Schritt.

Eine Unterhaltspflicht (Lex Bodum) ist unnötig und führt zu einem völlig unverhältnismässigen Vollzugsaufwand, weshalb sie abgelehnt wird. Zudem wäre ein allfälliger Vollzug (Ersatzvornahme) mit enormen Problemen behaftet.

In der Stadt Luzern besteht bereits heute ein sehr hoher Baumschutz. Die FDP. Die Liberalen lehnt jegliche Verschärfungen der bisherigen Regulierung ab (Art. 82 ff).

## Fazit

**Die FDP. Die Liberalen lehnen die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern in der vorliegenden Fassung ab.**

Nachdem es den verantwortlichen Personen bislang offensichtlich nicht gelungen ist, die Vorschriften so auszugestalten, dass im Stadtteil Luzern mindestens die bisher zulässige Dichte auch nach den neuen Vorschriften realisiert werden kann, verlangen wir, dass eine neue Fassung unter Beizug externer Fachpersonen erarbeitet wird, die in der Lage sind, die konkreten Auswirkungen korrekt einzuschätzen. Im Anschluss daran muss die Bau- und Zonenordnung neu aufgelegt werden.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lucas Zurkirchen  
Co-Präsident FDP  
079 391 80 50

Rieska Dommann  
Grossstadtrat  
079 582 91 81