



# **Bauen auf dem Schlossberg**

nach neuer Zonenordnung

Februar 2018

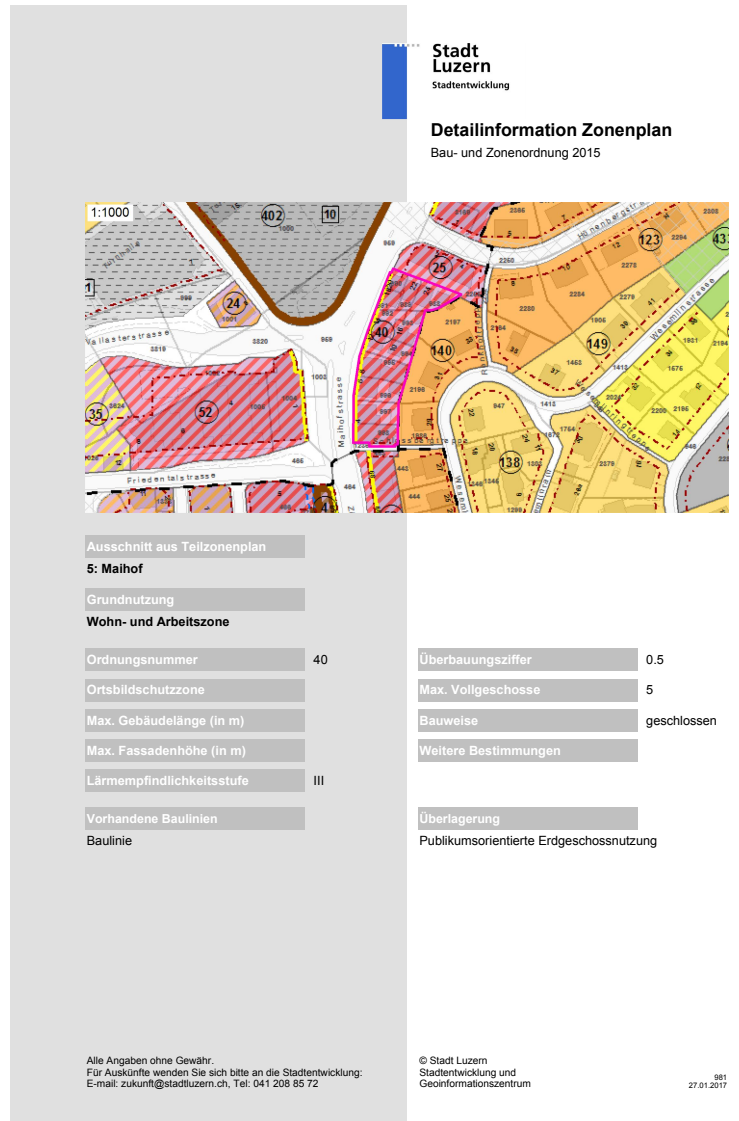
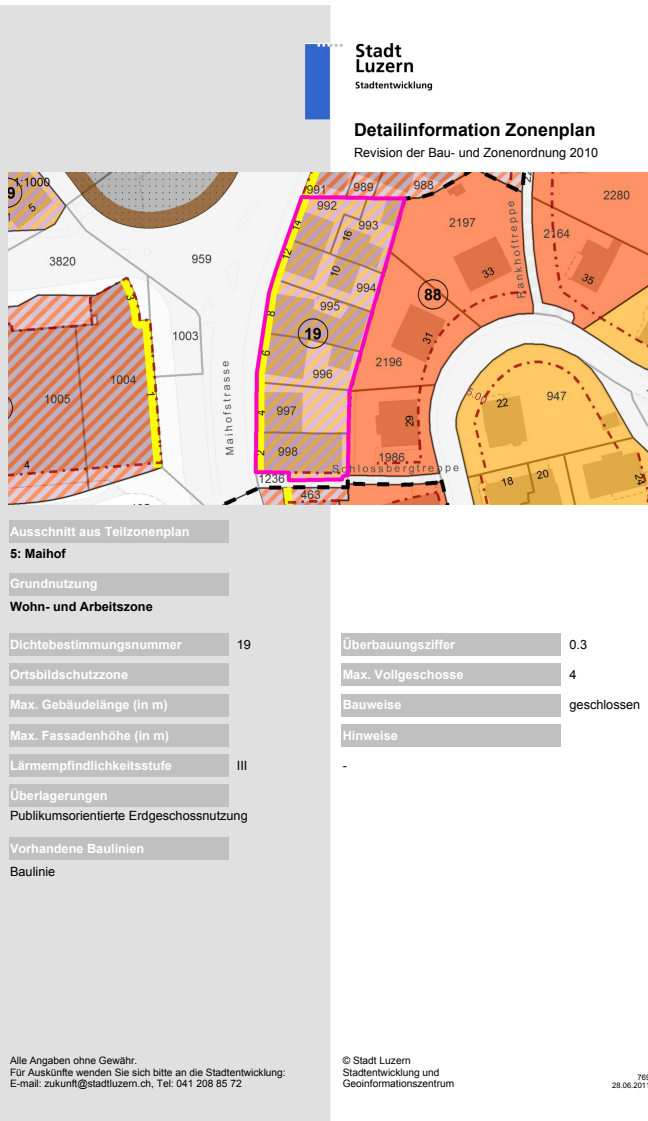
# 0.1

## Schwarzplan



# 0.2

## BZO Revision 2008/11



vor dem Antrag

nach dem Antrag

### Antragstext verfasst durch Arch. J.Burger:

#### Einleitung:

Das Raumentwicklungskonzept 2008 beschreibt die Maihofstrasse auf Höhe Schlossberg wie folgt: Städtischer Platz(S.20), Zentraler Ort(S.14), bedeutender Bewegungsraum(S.30), Geeignet für höhere Häuser(S.33), keine Erwähnung eines erhaltenswerten Charakters(S.22)

#### Aussage:

Das neue Dichtemass(Nr.19) für die Parzellen der Maihofstrasse 2-14 widerspricht dem REK08.

#### Begründung:

Die Überbauungsziffer von 0.3 mit 4 Vollgeschossen mutet denkmalpflegerische Absichten an, obwohl solche nie erwähnt wurden. Sie entspricht mehrheitlich den bestehenden Bauten und bestätigt damit die geringste Dichte entlang der Maihofstrasse an zentralster Lage.

#### Antrag:

Das Dichtemass(Nr.19) der Parzellen Maihofstrasse 2-14 sollte überarbeitet und mit dem REK in Einklang gebracht werden. Andernfalls sind die im Zonenplan2010 gewünschten "publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen" nicht zukunftsfähig.





STEN

Herr  
Jürg Burger  
~~Kasimir-Pfyffer-Strasse 20a~~  
6003 Luzern

**Revision der Bau- und Zonenordnung  
Antrag 222**

Luzern, 17. Juni 2011  
sg

Sehr geehrter Herr Burger

Mit Ihrem Schreiben vom 19. November 2010 haben Sie sich im Rahmen der Mitwirkung zum Entwurf der BZO-Revision geäussert. Sie haben folgende Änderung für die Maihofstrasse 2-14 beantragt:

- Anhebung des Dichtemasses.

Aktuell werden die Stellungnahmen und Anträge aus der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung behandelt. Infolge der Überprüfung der neuen Bau- und Zonenordnung sind wir zum Schluss gekommen, dass Ihrem Änderungsantrag entsprochen werden kann.

Aufgrunddessen wird in der neuen BZO für die öffentliche Planaufgabe folgende Änderung vorgenommen:

- Für die Maihofstrasse 2-26 wird eine neue Dichtebestimmung festgelegt mit Überbauungsziffer 0.5 und 5 Vollgeschossen.

Wir weisen darauf hin, dass alle Baugesuche, welche nach Beginn der öffentlichen Planaufgabe durch den Stadtrat genehmigt werden, bis zur regierungsrätlichen Genehmigung der BZO sowohl die heute geltende, wie auch die künftige Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen haben, wobei jeweils die strengere Festlegung anzuwenden ist.

Wir danken Ihnen für Ihre Stellungnahme zur BZO-Revision.

Stadt Luzern  
Stadtentwicklung  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 85 73  
Fax: 041 208 85 17  
E-Mail: sarah.grossenbacher@stadtluzern.ch  
www.stadtentwicklung.stadtluzern.ch



# 0.4

## Historischer Plan 1880



© 2017 Geoinformation Kanton Luzern. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich. Pixelkarten PK 25, 50 und 100: © swisstopo (DV033409).





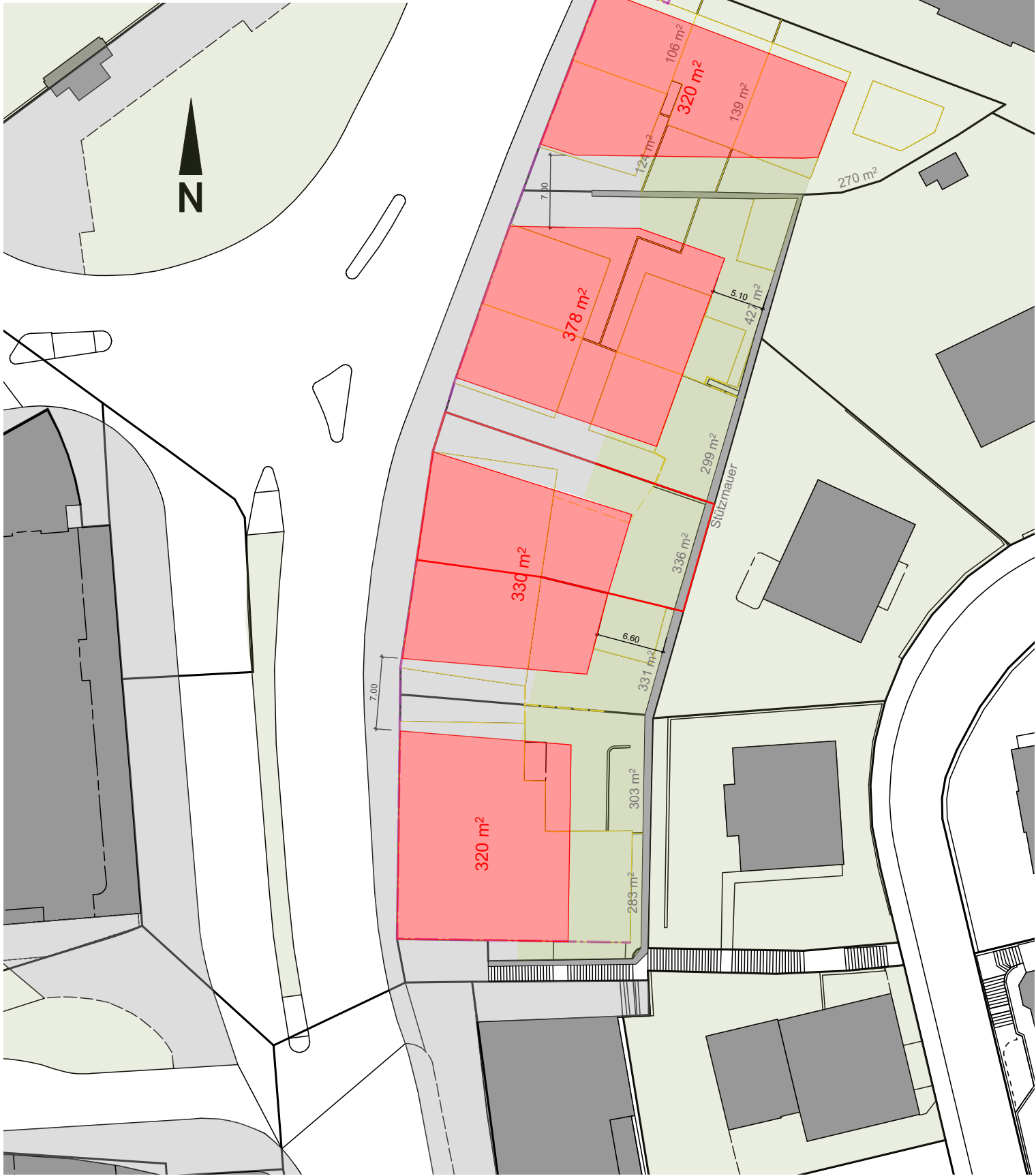






# 2

## offene Bauweise (Neubau)



# 3

## geschlossene Bauweise (Umbau/Erweiterung)



**FANGAN**  
ARCHITEKTEN

Plannummer  
**501.3**

Verfasser  
FANGAN Architekten  
Hönggerstrasse 31, 8037 Zürich  
044 552 09 70

Planinhalt  
**geschlossene Bauweise  
(Umbau/Erweiterung)**

Bauherr  
Boardlocal Bikelocal AG  
Löwenstrasse 7, 6004 Luzern

Projekt  
**Städtebauliche Studie**  
Maihofstrasse 8, 6004 Luzern

Format  
A4

Erstellt  
05.09.17

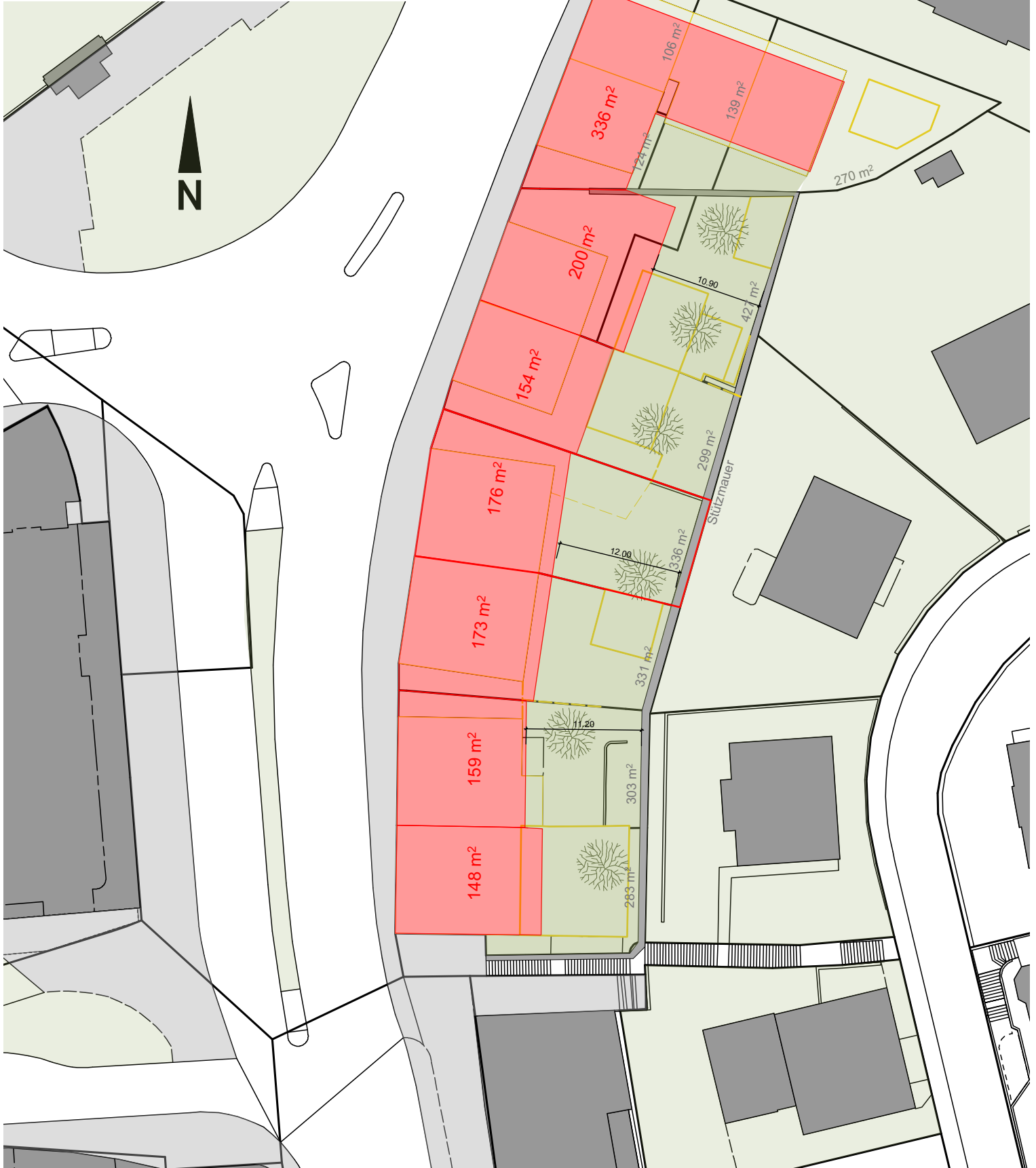
Masstab  
1:500

Geändert

Gezeichnet  
jb

# 4

## geschlossene Bauweise (Neubau)



**FANGAN**  
ARCHITEKTEN

Verfasser FANGAN Architekten  
Hönggerstrasse 31, 8037 Zürich  
044 552 09 70

Planinhalt geschlossene Bauweise  
(Neubau)

Bauherr Boardlocal Bikelocal AG  
Löwenstrasse 7, 6004 Luzern

Projekt Städtebauliche Studie  
Maihofstrasse 8, 6004 Luzern

Format A4

Erstellt 05.09.17

Massstab 1:500

Geändert

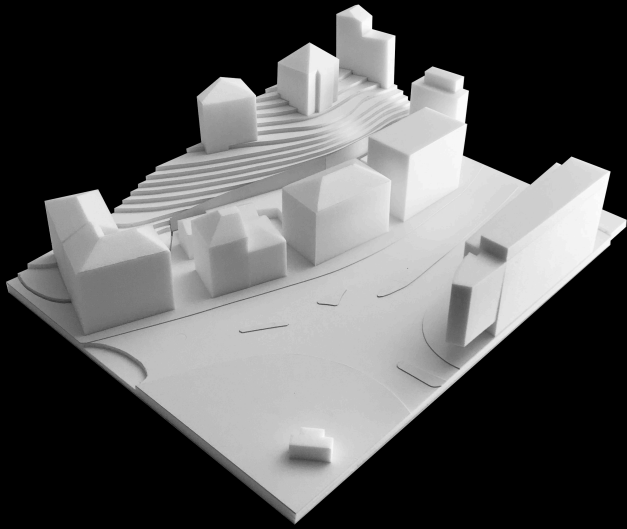
Gezeichnet jb

Plannummer  
**501.4**

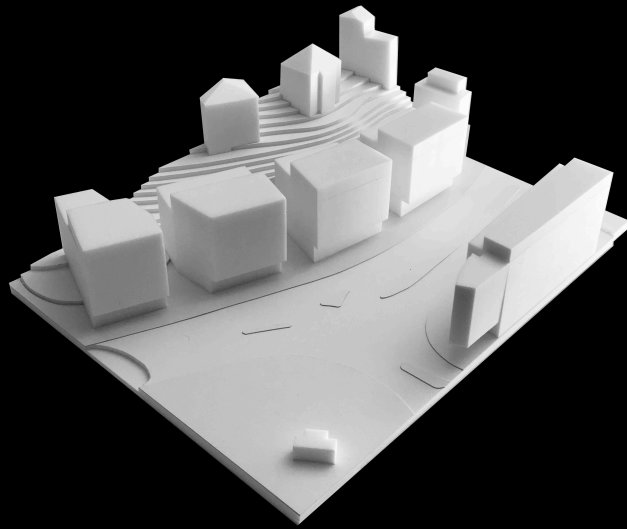
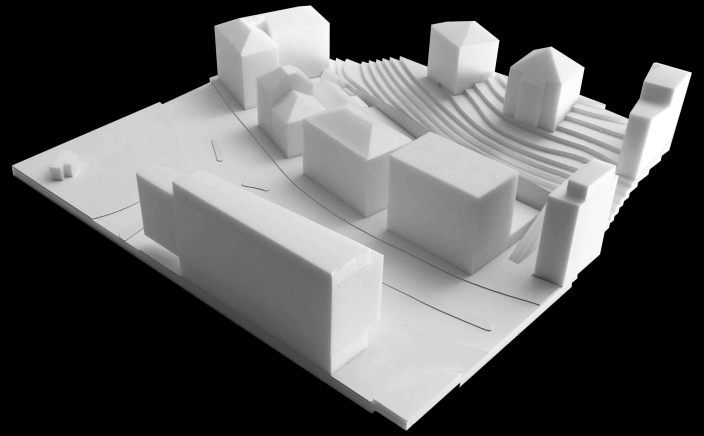


# 5

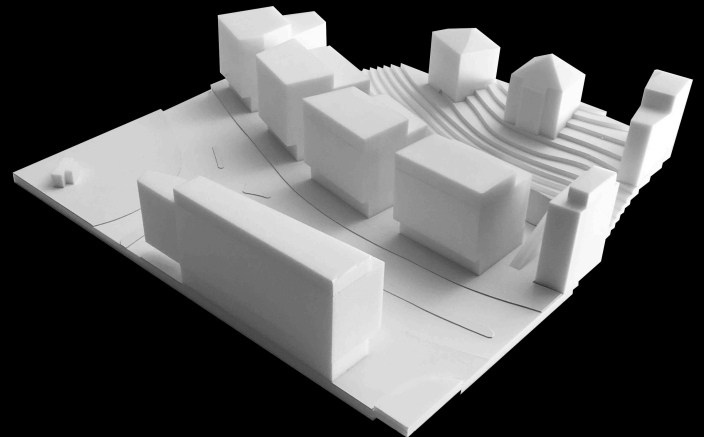
## Modelle



heutige Situation



Neubauten in offener Bauweise (Zwillingshäuser)



Neu- / Umbauten in geschlossener Bauweise

# 6

## Rückmeldung Bauamt

**Von:** Zihlmann Rudolf Rudolf.Zihlmann@StadtLuzern.ch  
**Betreff:** AW: Bauabklärung Maihofstrasse 8  
**Datum:** 1. Dezember 2017 um 17:22  
**An:** J.Burger jb@fangan.ch

ZR

Guten Abend Herr Burger

Ja, wir konnten das Thema am Mittwoch noch besprechen. Wir bleiben grundsätzlich bei unserer Haltung, dass im vorliegenden Fall sowohl bei einem Neubau als auch bei einer Erweiterung (Überformung) des Altbaus die geschlossene Bauweise zwingend ist, also an die Grenze gebaut werden muss.

Hinsichtlich der Frage, ob die Brandmauer Fenster aufweisen darf, verweisen wir auf § 129 Abs. 3 PBG wonach ohne Baubewilligung (ist ja ohnehin klar) und gegen den Willen des Nachbarn an einer Mauer, die auf oder an der Grenze steht, keine Fenster oder Türen angebracht oder später ausgebrochen werden dürfen; das gleiche gilt für Mauern, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten. Falls Sie also in der «Brandmauer» Fensteröffnungen einplanen, ist die Zustimmung des Nachbarn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entweder unterschriftlich auf den Plänen oder mit separater Schriftlichkeit beizubringen.

Das Arbeitsmodell ist bei mir im Büro zur Abholung bereit. Rufen Sie mich aber bitte vorgängig an.

Freundliche Grüsse  
Rudolf Zihlmann  
Ressort Baugesuche  
Stadt Luzern  
Städtebau  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
T: 041 208 86 50  
F: 041 208 85 17

[rudolf.zihlmann@stadtluzern.ch](mailto:rudolf.zihlmann@stadtluzern.ch)  
[www.baugesuche.stadtluzern.ch](http://www.baugesuche.stadtluzern.ch)

Rückmeldung zur Städtebaulichen Studie vom Bauamt nach Besprechung mit Stadtarchitekt Jürg Rehsteiner vom 09.11.2017. Schriftliche Stellungnahme (Bauabklärung) folgt.

# 7

## Projektvisualisierungen



Ansicht von Südwest (Arkade gelbes Haus)

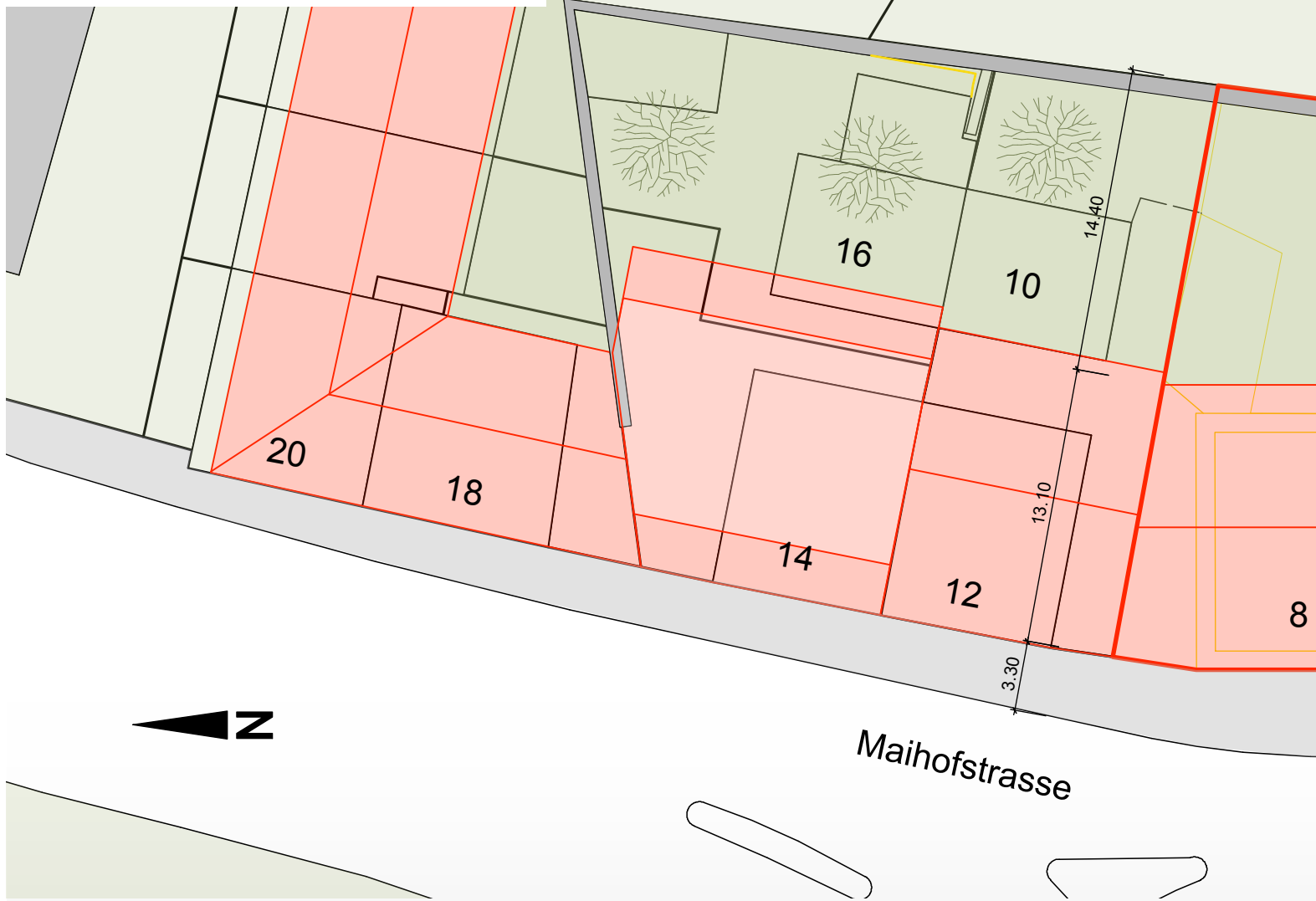


Ansicht von Nordwest (Schulhaus)



# 8

## Projekt Ansicht & Kataster



Ansicht und Kataster des Neubauprojekt an der Maihofstrasse 8.  
Rot eingezeichnet die möglichen Volumina der Nachbarparzellen, mit Sattel- oder Flachdach.



# 9

## Kontakte

**Wir freuen uns auf Ihre Fragen, Meinungen und Ideen:**

**Bauherrschaft:**

Tobias Schär, [tobiasschaer@hotmail.com](mailto:tobiasschaer@hotmail.com), 076 336 69 91

**Architektur:**

FANGAN Architekten, [www.fangan.ch](http://www.fangan.ch)

Jürg Burger (Projektleiter), [jb@fangan.ch](mailto:jb@fangan.ch), 079 414 57 25

**[www.wohnenaufdemschlossberg.ch](http://www.wohnenaufdemschlossberg.ch)**

Auf dieser Webseite finden Sie immer die aktuellsten Informationen rund um das Projekt.