

Seeburg-Gutachten sorgt für Wirbel

HOCHHAUS Das in der Seeburg geplante Hochhaus ist umstritten. Ein nun vollständig veröffentlichtes Gutachten sagt: Der Standort ist o. k., aber nur mit Auflagen.

LUCA WOLF
luca.wolf@luzernerzeitung.ch

Das umstrittenste Geschäft, über das die Luzerner am 9. Juni abstimmen, ist das Hochhaus beim Hotel Seeburg. Als Ersatz des Bettentrakts könnte vor den Felshang ein 40-Meter-Gebäude gebaut werden. Mit Hotelzimmern und Luxuswohnungen. Dies, um das defizitäre Hotel zu erhalten. Mit einem Teil aus den Einnahmen soll für zehn Millionen Franken der benachbarte und historisch wertvolle Jesuitenhof restauriert werden. Die Seeburg ist einer von vier in der Bau- und Zonenordnung (BZO) definierten Hochhausstandorte. Weiter sind



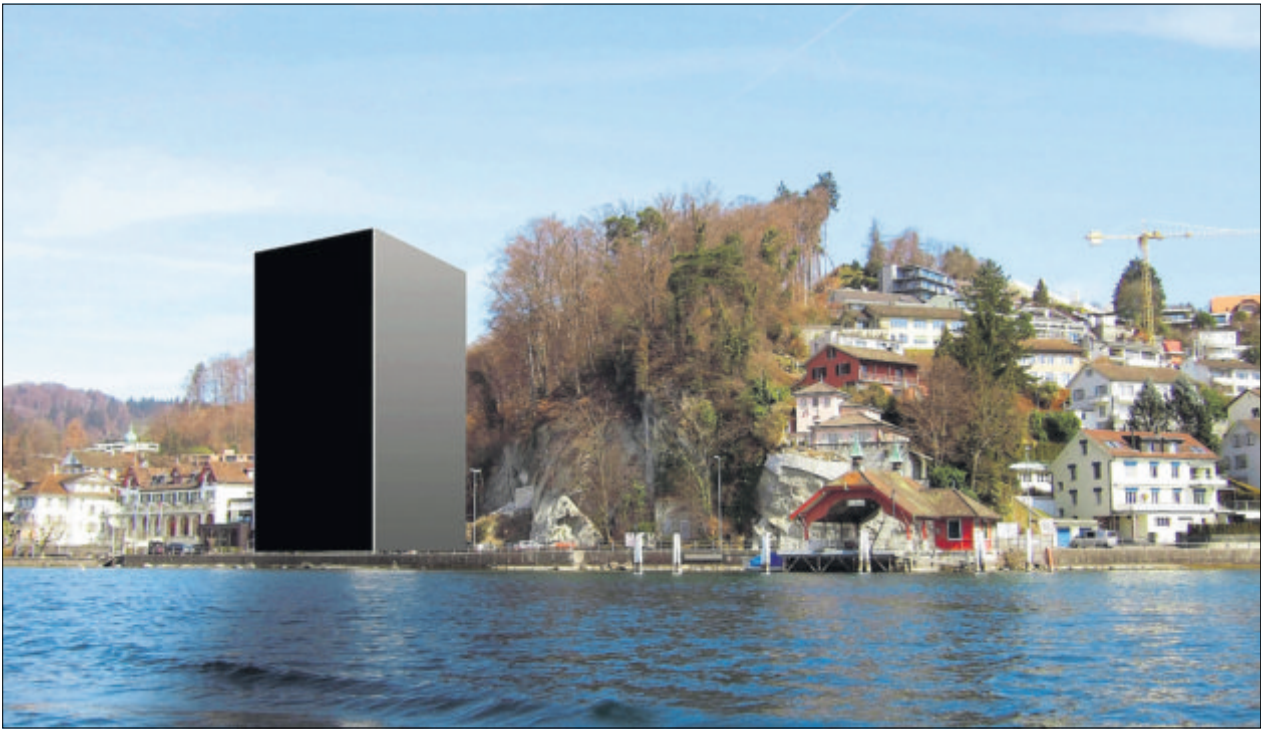
9. Juni 2013

Abstimmung

da der Steghof (45 Meter) sowie der Bundes- und Pilatusplatz (35 Meter). Das Volk kann über die Gesamt-BZO abstimmen plus separat über die Standorte Seeburg und Steghof.

Streit um Gutachten des Bundes

Von grosser Bedeutung beim Seeburg-Hochhaus ist die Haltung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK). Diese hat zusammen mit der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) ein Gutachten über den Seeburg-Standort erstellt. Denn sehr heikel ist vorab die Lage direkt am See. Weil Hochhäuser einen grossen Einfluss aufs geschützte Landschaftsbild haben, hat die Stadt ihren Entscheid vom Gutachten der ENHK abhängig gemacht. Dieses ist seit dem 8. März 2012 unter Verschluss, die Stadt hat bislang erst Auszüge daraus veröffentlicht. Demnach stellt sich die ENHK nicht gegen den Seeburg-Standort, wenn diverse Auflagen erfüllt würden. Ganz anders interpretiert der Verein Stadtbild das Gutachten. «Eindeutig ablehnend» habe sich die Kommission gegenüber dem Seeburg-Standort geäussert, sagt der Verein, der die ganze BZO ablehnt. Mit entsprechenden Aussagen steigt der Verein nun auch in den Abstimmungskampf. Wer hat Recht? Gestern hat die



Oben: So stellt der Verein Stadtbild das geplante Seeburg-Hochhaus dar. Diese Visualisierung ist laut Pro-Komitee «falsch und irreführend». Unten: So könnte das Hochhaus gemäss einer Architekturstudie aussehen. Bilder PD/Scheitlin Syfrig Architekten

Stadt das Dokument freigegeben. Fazit: Die Stadt liegt näher an der Wahrheit.

45 Meter «deutlich zu hoch»

Eins vorneweg: Begeistert ist die ENHK nicht. In der Schlussfolgerung schreibt sie aber: «Sofern die Auflagen eingehalten werden, widerspricht das Hochhaus nicht in schwerwiegender Art

den Schutzzielen für Landschaft und Ortsbild.» Ausdrücklich begrüsst sie hingegen die damit verknüpfte Restaurierung «des historischen Erbes der Seeburg», also des Jesuitenhofs. Als Auflagen werden genannt: Die ursprünglich geplante Höhe von 45 Meter ist «deutlich zu hoch» und soll mittels Konkurrenzverfahren reduziert werden. Zudem soll

der Gestaltungsplan den ganzen Bereich der Seeburg umfassen, also inklusive des Hochhauses, der schützenswerten Bauten und der Gartenanlage beim See. Frischknecht sagt dazu: «Die wichtigsten Forderungen der ENHK haben wir bereits in die BZO aufgenommen. Die Auflagen betreffend Restaurierung des Jesuitenhofs sind dort grundeigen-

SVP für Hochhäuser

PAROLEN yp. Die SVP der Stadt Luzern hat gestern Abend die Ja-Parole zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) beschlossen. Auch den beiden Hochhausstandorten Seeburg und Steghof stimmten die Parteimitglieder zu. Eindeutig abgelehnt wurde die Zwischennutzungsinitiative der Juso, zur Siedlungsentwässerung sagt die SVP Ja. FDP, Grüne und Grünliberale haben zur BZO und allen Hochhausstandorten die Ja-Parole beschlossen. Die SP befürwortet die BZO-Revision und das Hochhaus Steghof, lehnt aber das Hochhaus Seeburg ab. Die CVP fasst heute Abend ab 19.30 Uhr im Hotel Seeburg die Parolen. Der Anlass, inklusive Podiumsdiskussion zum Seeburg-Hochhaus, ist öffentlich.

tümlich festgeschrieben, womit sich auch künftige Besitzer dran halten müssen.» Ohne diese Zusicherung werde für das Hochhaus keine Baubewilligung erteilt. Die anderen Auflagen seien später Grundlage für den Gestaltungsplan. «Ob die maximal 40 Meter nicht immer noch zu hoch sind, haben wir mit der ENHK nicht besprochen.» Eine nicht für die Öffentlichkeit bestimmte Studie habe aber aufgezeigt, dass es etwa diese Höhe brauche, um wirtschaftlich zu rentieren. «Letztlich werden aber der Gestaltungsplan und das konkrete Projekt aufzeigen müssen, inwiefern Volumen und Höhe passend sind.» Auch Ronald Joho vom Pro-Seeburg-Komitee sagt: «Weiter runter als auf die 40 Meter können wir aus wirtschaftlichen Gründen nicht.»

Angst vor Präzedenzfall

Vom Verein Stadtbild nimmt Theodor Wydler Stellung. Ihre Aussage, das ENHK-Gutachten sei «eindeutig ablehnend», betreffe vorab die Höhe des Hochhauses. «Der Kommission sind 45 Meter «deutlich zu hoch». Das ist doch ein Hohn, wenn nun immer noch 40 Meter erlaubt werden.» In der Seeburg sei das Ortsbild zwar nur mässig beeinträchtigt. «Aber hier gehts um einen Präzedenzfall! Die Seeburg-Eigentümer wollen die Liegenschaft verkaufen und am Hochhaus verdienen. Das weckt Begierlichkeiten und öffnet weiteren Hochhäusern Tür und Tor.» Zumal die Seeburg im regionalen Hochhauskonzept explizit als Ausschlussgebiet definiert sei.



Das Gutachten der ENHK finden Sie unter www.luzernerzeitung.ch/bonus

NEUE LUZERNER ZEITUNG

IMPRESSUM

Herausgeberin: Neue Luzerner Zeitung AG, Mailhofstrasse 76, Luzern. Verleger Erwin Bachmann, Präsident des Verwaltungsrates, E-Mail: leitung@lzm Medien.ch

Verlag: Jürg Weber, Geschäfts- und Verlagsleiter; Ueli Kaltenrieder, Lesemarkt; Bruno Hegglin, Werbemarkt; Edi Lindegger, Anzeigenmarkt.

Ombudsmann: Andreas Z'Graggen, andreas.zgraggen@luzernerzeitung.ch

Redaktionsleitung Neue Luzerner Zeitung und Regionalausgaben: Chefredaktor: Thomas Bornhauser (TbB), Stv. Chefredaktor: Jérôme Martinu (jm, Leiter regionale Ressorts/Reporterpool, Dominik Buholzer (bu, Leiter Zentralschweiz am Sonntag), Gruppe Gesellschaft und Kultur: Arno Renggli (are), Sport: Andreas Ineichen (ain), Leiter Gestaltung, Bild und Illustration: Loris Succo (ls), Visuelle Blattmacher: Sven Gallinelli (sg), Stadt/Region: Benno Matti (bem), Leiterin überregionale Ressorts: Nelly Keune (ny, Leiterin Markt/Wirtschaft), Online: Robert Bachmann (bac).

Dienstchef: Nathalie Ehrenzweig (nez).

Ressortleiter: Politik: Jan Flückiger (fij), Newsdesk: Pascal Imbach (pi), Stadt/Region: Benno Matti (bem), Kanton Luzern: Lukas Nussbaumer (nus), Zentralschweiz: Cyril Aregger (ca), Sport/Journal: René Leupi (le), Kultur: Arno Renggli (are), Piazza: Hans Graber (hag), Dossier: Flurina Valsecchi (flu), Services/Apero: Natalie Ehrenzweig (nez), Foto/Bild: Lene Horn (LH).

Adresse und Telefonnummern: Mailhofstrasse 76, Postfach 3359, 6002 Luzern.

Redaktion: Telefon 041 429 51 51, Fax 041 429 51 81, E-Mail: redaktion@luzernerzeitung.ch

Abonnemente und Zustelldienst: Telefon 041 429 53 53, Fax 429 53 83, E-Mail: abo@lzm Medien.ch

Billետovorverkauf: Tel. 0900 000 299 (60 Rp./Min.).

Anzeigen: Publicitas AG, LZ Corner, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern, Telefon 041 227 56 56, Fax 041 227 56 57, Inserate online aufgeben: www.publicitas.ch Postadresse: Publicitas AG, Mailhofstrasse 76, 6002 Luzern.

Technischer Kundendienst Anzeigen: Telefon 041 227 56 56. Für Todesanzeigen an Sonn- und Feiertagen (bis 16 Uhr): E-Mail: inse-rate@lzm Medien.ch oder Fax 041 429 51 46.

Auflage: 118 924 Exemplare (Wemf-beglaubigte Gesamtauflage). **Abonnementspreis:** 12 Monate Fr. 424.–/6 Monate Fr. 220.– (inkl. 2,5% MWST).

Technische Herstellung: Neue Luzerner Zeitung AG, Mailhofstr. 76, Postfach, 6002 Luzern, Tel. 041 429 52 52, Fax 041 429 52 89. Die irgendwie geartete Verwertung von in diesem Titel abgedruckten Anzeigen oder Teilen davon, insbesondere durch Einspeisung in einen Online-Dienst, durch dazu nicht autorisierte Dritte ist untersagt. Jeder Verstoß wird gerichtlich verfolgt.

«Das ‹Opera›-Urteil hat Präjudiz-Charakter»

LÄRMSCHUTZ Ein Rechtsprofessor äussert sich zum Urteil gegen den Ausgehclub. Die Lärmtoleranz habe in letzter Zeit «eher abgenommen».

hb. Der Club Opera in Luzern muss ab Juli samstags schon um 0.30 Uhr schliessen – statt wie bisher um 5 Uhr. Das Bundesgericht bestätigte vor kurzem ein entsprechendes Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern (Ausgabe vom 3. Mai). Wir baten einen Rechtsprofessor um eine Einschätzung.

Peter Hettich, hat das Urteil Präjudiz-, also Vorbildcharakter?

Peter Hettich*: Das Bundesgerichtsurteil selber eher nicht, denn darin geht es nur noch um Verfahrensfragen. Interessanter ist das Urteil des Verwaltungsgerichts, das sich ausführlich mit den Lärmfragen auseinandersetzt. Zu Ausgehclubs in der Innenstadt gab es bisher in der Schweiz nicht viele Urteile. Das «Opera»-Urteil hat deshalb Präjudiz-Charakter. Ich gehe davon aus, dass es in ähnlichen Fällen künftig herangezogen wird.

Müssen andere Clubbesitzer in Luzern oder anderen Schweizer Städten nun ähnliche Konsequenzen befürchten?

Hettich: Nicht direkt. Allenfalls hat das Urteil Auswirkungen auf die Bewilligungspraxis in anderen Innenstädten mit naher

Wohnbevölkerung. Allgemeine Aussagen bei Lärmproblemen sind aber schwierig, jeder Fall ist ein Einzelfall. Die Toleranz gegenüber Lärm ist von Ort zu Ort verschieden. Mein Eindruck ist aber ganz klar: Die Lärmtoleranz hat in den vergangenen Jahren eher abgenommen. Die Leute sind empfindlicher geworden.

Gab es schon ähnliche Urteile?

Hettich: Urteile zum Lärmschutz im weiteren Sinne, also nicht auf Ausgehclubs begrenzt, sind relativ häufig. Sie betreffen Open Airs, Volksfeste, Strassencafés – bis hin zum Lärm von Kirchenglocken, vor allem wegen des Zeitschlags in der Nacht. Was Ausgehclubs betrifft, gibt es einen ähnlichen Fall in St. Gallen. Hier streitet sich der Club Kugl mit einem einzelnen Anwohner seit Jahren vor allen Instanzen.

Wie ist der Stand dort?

Hettich: Das Bundesgericht gab dem Anwohner in einem ersten Durchlauf Recht. Der «Kugl»-Betreiber reichte daraufhin ein neues Baugesuch ein, bei dem es auch um ein neues Betriebskonzept mit zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen, einem erweiterten Sicherheitskonzept

sowie reduzierten Öffnungszeiten geht. Der Fall liegt nun zum zweiten Mal beim Verwaltungsgericht St. Gallen.

Im Fall «Opera» wurde die Gewerbe-freiheit des Clubbetreibers dem Recht auf Ruhe der Anwohner untergeordnet. Wie hoch wird die Gewerbe-freiheit in der Schweiz generell gewertet?

Hettich: Die Wirtschaftsfreiheit ist in der Bundesverfassung verankert. Als Freiheitsrecht geniesst sie einen hohen Stellenwert. Der Schutzzumfang ist umfassend, was weltweit einzigartig ist. Die Wirtschaftsfreiheit kann aber eingeschränkt werden. Von dieser Möglichkeit macht der Gesetzgeber seit einiger Zeit häufig Gebrauch.

In welchen Fällen?

Hettich: In den Wettbewerb zwischen den Unternehmen darf der Staat grundsätzlich nicht eingreifen. Die Wirtschaftsfreiheit darf aber aus polizeilichen und sozialpolitischen Gründen eingeschränkt werden. Dazu gehört etwa der Schutz der Umwelt, der Schutz von Ruhe und Ordnung oder der Konsumentenschutz. Die staatlichen Eingriffe müssen sich auf ein vernünftiges Mass beschränken. Sie dürfen also nicht über das hinausgehen, was unbedingt notwendig ist. Im Bereich des Lärmschutzes bestehen sehr viele Regeln, die die Wirtschaftsfreiheit beschränken. Im Extremfall sind hier auch Betriebs-schliessungen möglich. So etwa, wenn

zusätzliches Sicherheitspersonal die Lärmsituation nicht in den Griff bekommt.

Was halten Sie persönlich von der Lärmproblematik von Ausgehclubs?

Hettich: Die Nachbarn stören sich ja nicht direkt an den Clubs, sondern am Lärm der heimkehrenden Clubbesucher. Wenn möglich, ist dieser zu kanalisieren: Der Ausgang kann manchmal direkt in eine Tiefgarage oder zu einer sonst viel befahrenen Strasse geführt werden. Ganz verhindern lässt sich der Lärm aber nie. Lärm gehört zu einer vibrierenden Stadt.

Leben Sie selber auch in der Nähe eines Ausgehclubs?

Hettich: Ich lebe selbst auch in einer Innenstadt. Da muss man eine gewisse Lärmtoleranz mitbringen oder sonst eben aufs Land ziehen. Ein gutes Angebot an Clubs ist ein legitimes Bedürfnis der jüngeren Bevölkerung. Hier braucht es einen vernünftigen Ausgleich der Interessen. Es kann nicht sein, dass Clubs nur noch in der Industriezone möglich sind.



HINWEIS

* Der 37-jährige Peter Hettich ist Professor für öffentliches Wirtschaftsrecht an der Uni St. Gallen und Rechtsanwalt in Zürich. Er lebt in Zürich.