



**Stadt  
Luzern**

Städtebau

**A-Post**

SBA

FANGAN Architekten  
Herr Juerg Burger  
Hammerstrasse 107  
8032 Zürich

**Machbarkeitsstudie**

**Maihofstrasse 8  
Grundstück 112/995  
Gebäude 101.47UU, 101.47UU1**

**Neu- bzw. Erweiterungsbau**

Luzern, 6. Februar 2018 RZ

Sehr geehrter Herr Burger

Die Liegenschaft Maihofstrasse 8 liegt im Geltungsbereich des Teilzonenplans 5 Maihof, Wohn- und Arbeitszone, Überbauungsziffer 0.50, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, überlagert mit «publikumsorientierter Erdgeschossnutzung».

Wo die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben ist, müssen die seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) der Gebäude bis auf 12 m Tiefe und dürfen auch ohne Zustimmung der Nachbarn bis auf 25 m Tiefe, beides von der Baulinie angerechnet, auf oder an die Grenze gestellt werden. Wird nicht in der ganzen erlaubten Tiefe an die Grenze gebaut, beträgt der seitliche Abstand, gemessen ab der Fassade beziehungsweise allfälligen weiter vorspringenden Gebäudeteilen, ohne Rücksicht auf die Höhe der Gebäude mindestens 3,50 m von der Grenze und 7 m vom Nachbargebäude (§ 129 Abs. 1 PBG).

Aufgrund der von Ihnen erarbeiteten Machbarkeitsstudie stellt sich vorab die Frage, ob bei einer Neuüberbauung oder bei Ergänzungsbauten in dieser Zone die seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) an die Grundstücksgrenzen gestellt werden sollen oder ob eine «offene Bebauung» mit jeweils 3,50 m Grenzabstand anzustreben ist.

Die Realisierung von Ersatzneubauten oder Ergänzungsbauten mit Grenzabständen von 3,50 m bzw. Gebäudeabständen von 7 m würde zu einer faktisch offenen Bauweise mit dazwischenliegenden Erschliessungsgassen führen. Die so entstehenden Ein-/Ausfahrten in die Kantonsstrasse (Maihofstrasse) wären aus Sicht der Verkehrssicherheit äusserst problematisch und deshalb kaum baubewilligungsfähig. Eine offene Bebauung dieser Häuserzeile erweist sich aber auch aus städtebaulicher Sicht als problematisch, weil der noch verfügbare Aussenraum zu einem grossen Teil von Verkehrs- bzw. Erschliessungsflächen beansprucht würde. Demgegenüber ermöglicht die

Stadt Luzern  
Städtebau  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 86 50  
E-Mail: [rudolf.zihlmann@stadtluzern.ch](mailto:rudolf.zihlmann@stadtluzern.ch)  
[www.staedtebau.stadtluzern.ch](http://www.staedtebau.stadtluzern.ch)

Realisierung von Neu- und Ergänzungsbauten in geschlossener Bauweise die Schaffung lärmgeschützter Aussenräume auf der Hangseite der Häuserzeile.

In diesem Sinne ist aus städtebaulicher Sicht sowohl ein Ersatzneubau als auch ein Ergänzungsbau auf der Liegenschaft Maihofstrasse 8, Grundstück 112/995 mit seinen seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) auf der ganzen vorgeschriebenen bzw. erlaubte Tief auf oder an die Grenze zu Grundstück 112/995 zu stellen. Dasselbe gilt selbstverständlich auch für künftige Projekt auf angrenzenden und in derselben Zone liegenden Grundstücken.

Freundliche Grüsse



Rudolf Zihlmann  
Bereich Baugesuche  
Sachbearbeiter Team Nord