

Luzern, 11. Juni 2025

**Leitfaden  
Gestaltungspläne**  
– Anforderungen und Ablauf

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Einführung</b>	<b>2</b>
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
2.1 Gesetzlicher Rahmen (Kurzfassung)	2
2.2 Zuständigkeiten	2
2.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren	2
2.4 Flächenanforderungen, Unterlagen und Kosten	3
<b>3 Gestaltungsplan und Spielräume</b>	<b>3</b>
3.1 Gestaltungsplanbonus	3
3.2 Was ist ein wesentlicher Zusatznutzen?	3
<b>4 Gesuch und Kontakt</b>	<b>4</b>
<b>Anhang 1 Gesetzliche Grundlagen (PBG und BZR)</b>	<b>5</b>
<b>Anhang 2: Ablauf schematisch</b>	<b>6</b>
<b>Anhang 3: Anforderungskriterien der Stadt Luzern</b>	<b>7</b>
3.1 Siedlungs- und Bauökologie	7
3.2 Architektur und Städtebau	7
3.3 Aussenflächen	7
3.4 Energie	8
<b>Anhang 4 Ansprechpersonen</b>	<b>9</b>
<b>Anhang 5 Formular Genehmigungsgesuch</b>	<b>10</b>

# 1 Einführung

Dieser Leitfaden richtet sich an Planungsbüros und Grundeigentümerschaften, die in der Stadt Luzern einen Gestaltungsplan erarbeiten. Ziel ist es, frühzeitig Fragen zu Anforderungen, Verfahrensschritten, Spielräumen und Zuständigkeiten zu klären. Im Zentrum steht eine qualitätsorientierte Planung mit Mehrwert für Quartier und Stadt – insbesondere in Gebieten mit Verdichtungs- oder Transformationspotenzial.

Werden erhöhte Qualitätsanforderungen erfüllt und die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen, kann mit einem Gestaltungsplan eine begrenzte Mehrausnutzung gegenüber der Bau- und Zonenordnung angestrebt werden.

*Hinweis: Dieser Leitfaden ist eine Orientierungshilfe. Die Beurteilung von Qualität, Bonusvoraussetzungen und Zusatznutzen erfolgt im konkreten Verfahren durch die Stadt Luzern.*

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Gesetzlicher Rahmen (Kurzfassung)

Gestaltungspläne und die nachfolgenden Informationen dazu stützen sich auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) sowie auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Stadt Luzern. Relevante Artikel und Gesetzesauszüge sind im Anhang 1 aufgeführt.

### 2.2 Zuständigkeiten

Die Grundeigentümerschaft ist verantwortlich dafür, einen Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern und aufzuheben (§ 74 Abs. 1 PBG). Es wird empfohlen für die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen ein qualifiziertes Fachbüro beizuziehen.

Gestaltungspläne sind zwar private Planungsinstrumente, dennoch muss die Stadt Luzern frühzeitig in den Prozess miteinbezogen werden. Sie klärt die Anforderungen und Möglichkeit eines Bonus so früh wie möglich. Auch bei positiver Beurteilung durch die Stadt Luzern erhöhen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und/oder zu einem Bebauungsplan das Einspracherisiko. Die Stadt begleitet den Prozess, prüft die Einhaltung der Anforderungen und beurteilt die Qualität und den möglichen Zusatznutzen eines Projekts. Die Koordination erfolgt durch die Dienstabteilung Baubewilligungen, Ressort Städtebau. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme wird empfohlen. Weitere zuständige Fachstellen sind im Anhang 4 aufgeführt.

Wenn sich mehrere Grundeigentümerschaften nicht einigen können, kann die Stadt auf Gesuch hin einen erarbeiteten Gestaltungsplan trotzdem öffentlich auflegen (§ 74 Abs. 2 PBG). Bei Untätigkeit kann sie dies auch ohne Gesuch veranlassen – auf Kosten der Grundeigentümerschaft.

### 2.3 Ablauf Gestaltungsplanverfahren

Die Stadt Luzern begleitet und koordiniert den Genehmigungsprozess eines Gestaltungsplans. Zu Beginn werden städtische Interessen und Bedürfnisse am Gestaltungsplanperimeter geklärt. Der Prozess umfasst u. a. die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, sowie die Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen für die Vorprüfung und das Genehmigungsverfahren. Der vollständige Ablauf ist in Anhang 2 zu finden.

Das gesamte Verfahren dauert in der Regel 1 bis 2 Jahre. Nach dem Versand des Stadtratsbeschlusses sind Beschwerdeverfahren möglich. Baugesuche können erst nach Rechtskraft des Gestaltungsplans eingereicht werden.

## 2.4 Flächenanforderungen, Unterlagen und Kosten

- **Mindestfläche für freiwillige Gestaltungspläne:** 2'000 m<sup>2</sup> (Wohn- und Arbeitszone), 4'000 m<sup>2</sup> (übrige Zonen)
- **In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht** muss ein Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter erstellt werden (Art. 58 Abs. 1 BZR 2022).
- **Einzureichende Unterlagen** (alle Unterlagen werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt)
  - Situationsplan (mit Unterschrift aller beteiligten Grundeigentümer)
  - Sonderbauvorschriften
  - Planungsbericht
  - Modell 1:500
  - ergänzende Nachweise (vgl. Anhang 2)
- **Kosten:**
  - Trägt die Grundeigentümerschaft (§ 66 Abs. 2 PBG)
  - Abrechnung nach Zeitaufwand

## 3 Gestaltungsplan und Spielräume

Ein Gestaltungsplan in der Stadt Luzern muss zusätzlich zu den gesetzlichen, erhöhten Anforderungen einen wesentlichen Zusatznutzen schaffen – beispielsweise für das Quartier, die Umwelt, das soziale Gefüge oder die Erschliessung. Die Massnahmen für den Zusatznutzen müssen dargestellt werden:

- In den **Sonderbauvorschriften** (verbindliche Festlegungen)
- Im **Planungsbericht** (detaillierte Erläuterung der Qualitäten und Wirkungen)

Die Stadt Luzern prüft im Verfahren anhand der in Anhang 3 detaillierter aufgelisteten Anforderungskriterien, ob die gesetzlich geforderten, erhöhten Anforderungen erfüllt sind.

Bis zum Inkrafttreten der zusammengeführten BZO der Stadtteile Luzern und Littau müssen gemäss § A1-75 PBG besondere Verhältnisse nachgewiesen werden. Dies gilt für Grundstücke:

- im Bereich von Zonengrenzen
- in abgeschlossenen Teilgebieten innerhalb einer Zone.

Abweichungen vom BZR müssen begründet sein – insbesondere, weshalb die gewählte Lösung eine städtebaulich bessere Qualität erzeugt als eine konventionelle Umsetzung in Normalbauweise.

Über eine Befreiung vom qualitätssichernden Verfahren durch Direktbeauftragung entscheidet der Stadtrat frühzeitig auf Antrag der Bauherrschaft.

### 3.1 Gestaltungsplanbonus

Folgende Boni können bei wesentlichen Zusatznutzen gewährt werden (Abstufungen sind möglich):

- **Freiwilliger Gestaltungsplan:** max. +10 % ÜZ, +10 % Gesamthöhe
- **Pflicht-Gestaltungsplan:** max. +10 % ÜZ (+5 % bei Gemeinnützigkeit), +3 m Gesamthöhe

(Hinweis: Die BZO 2022 befindet sich in Überarbeitung / Änderungen sind möglich / bis zur Rechtskraft gilt auch BZO 2013)

### 3.2 Was ist ein wesentlicher Zusatznutzen?

Die Bonusgewährung setzt wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise voraus, die über die gesetzlich geforderte, erhöhte gestalterische Qualität hinausgehen und zusätzlichen Nutzen für Stadt und Quartier bieten.

Welche Vorteile ein Gestaltungsplan bietet, ist im konkreten Kontext individuell zu beurteilen. Mögliche Themenbereiche für Zusatznutzen (nicht abschliessend):

- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Bauten statt Ersatzneubauten und der damit einhergehenden Vernichtung von grauer Energie
- Gemeinnütziger oder preisgünstiger Wohnungsbau

- Steigerung der Wohnungsanzahl gegenüber bestehender Bebauung
- Minimierte durchschnittliche Wohnflächen pro Person
- Erstellung von Quartierinfrastruktur
- Vorbildlicher klima- und energiegerechter Städtebau und vorbildliche Architektur
- Kreislaufgerechtes Bauen
- Attraktives Erdgeschoss als Beitrag an das Areal/Quartier
- Erhalt oder Wiederherstellung sowie Minimierung von Eingriffen in die natürliche Geländeformen
- Offenlegung eingedolter Gewässer
- Öffentliche Paketstation
- Öffentliche Ladestation für E-Mobilität

## 4 Gesuch und Kontakt

Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist komplex. Es wird empfohlen, frühzeitig mit der Stadt Luzern das Verfahren, die Anforderungen und die Abgabeform zu klären. Alle erforderlichen Gestaltungsplanunterlagen müssen zusammen mit dem Gesuchsformular (Anhang 5) eingereicht werden.

Kontakt:

Stadt Luzern

Dienstabteilung Baubewilligungen, Ressort Städtebau

Thomas Zenger

Tel: 041 208 87 05 oder [thomas.zenger@stadtluzern.ch](mailto:thomas.zenger@stadtluzern.ch)

## Anhang 1 Gesetzliche Grundlagen (PBG und BZR)

**Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2025)**

§ 22 PBG regelt die Überprüfung, Anpassung und Aufhebung von Nutzungsplänen.

§§ 65 und 66 PBG regeln Zweck und Kosten von Sondernutzungsplänen.

§§ 74 bis 80 PBG regeln: Den Erlass von Gestaltungsplänen, ihr Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (BZO) und zum Bebauungsplan, das Planungsverfahren sowie ihre Geltungsdauer.

**Bau- und Zonenreglement Stadtteil Luzern, BZR 2022 (Stand Oktober 2022)**

Art. 57 BZR regelt u. a. die Mindestflächen und zusätzlichen Anforderungen für freiwillige Gestaltungspläne, die maximal mögliche Überschreitung der Nutzungsziffer sowie die Vorprüfungspflicht.

Art. 58 BZR regelt u. a. die Erstellung, Schwerpunkte und zusätzlichen Anforderungen bei Gestaltungsplanpflicht (Gebiete sind im Zonenplan definiert), die maximal mögliche Überschreitung der Nutzungsziffer sowie die Vorprüfungspflicht. Bei der Erarbeitung sind die Schwerpunkte im Anhang 5 BZR zu berücksichtigen.

Art. 59 BZR regelt die generellen Qualitätsanforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräumen, die auch bei Gestaltungsplänen einzuhalten sind; und gibt dem Stadtrat die Kompetenz, für städtebaulich wichtige oder quartierrelevante Bauvorhaben qualitätssichernde Konkurrenzverfahren zu verlangen.

## Anhang 2: Ablauf schematisch

(freiwillig oder Gestaltungsplanpflicht)

Phase	Aktivitäten	ungefähre Dauer / Zuständigkeit
a. Vorarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt eröffnen</li> <li>- Städtische Interessen und Bedürfnisse im Bereich des Gestaltungsplanperimeters mit Fachstellen abklären (z. B. Quartierzentrum, Kindergarten, Bachoffenlegung, Paketstation usw.)</li> <li>- Anforderungen betreffend Inhalt, Zuständigkeiten und Ablauf mit Geschützten/Grundeigentümerschaft und Architekturschaffenden/Raumplanenden regeln</li> </ul>	2–4 Wochen Städtebau
b. Studie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlagen erarbeiten</li> <li>- Variantenstudium zur Klärung städtebaulicher Verträglichkeit (Gegenüberstellung verschiedener Dichten, z. B. Normalbauweise / mittlerer / maximaler Gestaltungsplanbonus)</li> <li>- Zusatznutzen aufzeigen</li> <li>- Präsentation Stadtbaukommission mit Umgebungsmodell</li> </ul>	Grundeigentümerschaft mit Planenden
c. Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach SIA-Standard</li> <li>- Städtische Vertretung in der Jury</li> <li>- Weiterbearbeitung Siegerprojekt zu Richtprojekt</li> </ul>	Grundeigentümerschaft mit Planenden
d. Erarbeitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsplan erarbeiten; Konsultation städtischer und kantonaler Fachstellen nach Absprache mit dem Ressort Städtebau</li> <li>- erforderliche Nachweise erstellen</li> <li>- Evtl. Partizipation mit Interessensgruppen (Nachbarschaft, Quartierverein, Landschaftsschutzverband u. a.)</li> <li>- Vorprüfung beantragen</li> </ul>	Grundeigentümerschaft mit Planenden
e. Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorprüfung durch Fachstellen der Stadtverwaltung und des BUWD Kanton Luzern</li> <li>- Vorprüfungsbericht</li> </ul>	2–3 Monate Städtebau
f. Überarbeitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überarbeitung aufgrund Vorprüfungsbericht</li> <li>- Erstellung Auflageunterlagen</li> <li>- Genehmigungsgesuch einreichen</li> </ul>	Grundeigentümerschaft mit Planenden
g. Vorbereitung und öffentliche Auflage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilierung der relevanten Baubereiche</li> <li>- Publikation im Amtsblatt</li> <li>- Öffentliche Auflage (digital während 20 Tagen)</li> <li>- Vernehmlassung kantonale und städtische Fachstellen</li> </ul>	3–4 Monate Städtebau
h. evtl. Einsprachen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfassung, Zustellung</li> <li>- evtl. Einspracheverhandlung durch Stadt Luzern</li> <li>- Stellungnahme Bauherrschaft</li> <li>- Stellungnahme Einsprechende</li> </ul>	Nach Bedarf 3–9 Monate
i. Genehmigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausfertigung Entscheid</li> <li>- Genehmigung Stadtrat (Stadtratsbeschluss)</li> <li>- Zustellung mit Rechtsmittelbelehrung</li> <li>- Beschwerdefrist von 20 Tagen</li> <li>- Anschliessend Rechtskraftbescheinigung</li> <li>- Verrechnung zeitlicher Aufwand an Bauherrschaft gemäss Baugebührenreglement Stadt Luzern</li> </ul>	2–4 Monate Städtebau
j. evtl. Beschwerdeverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evtl. Kantonsgericht</li> <li>- evtl. Bundesgericht</li> </ul>	

Anmerkung: Die Baugesuchunterlagen können erst eingereicht werden, nachdem ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

## Anhang 3: Anforderungskriterien der Stadt Luzern

Gestaltungspläne müssen entsprechend den baugesetzlichen Vorgaben nach § 65 Abs. 2 und § 75 Abs. 3 PBG grundsätzlich in mehrfacher Hinsicht erhöhte Qualitäten aufweisen. Die nachfolgenden Kriterien sind nicht abschliessend, aber zentral für die Beurteilung.

### 3.1 Siedlungs- und Bauökologie

- Erhaltung von vorhandenen Landschaftselementen und Naturobjekten (u. a. Bäume, Hecken usw.)
- Vernetzung von Frei- und Grünräumen sowie Anbindung an bestehende Grünräume
- Minimierung von versiegelten oder unterbauten Flächen. Ökologische Gestaltung der Aussenflächen (naturnahe Grünräume mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung und wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen sowie Begrünung von Stützmauern)
- Klimagerechte Anordnung und Gestaltung der Bauten und Umgebung (z. B. Beschattung, Dach- und Fassadenbegrünung, Wasserspiele, hochstämmige Bäume usw.) sowie Massnahmen zur Reduktion der Hitzebelastung in Gebäuden und Aussenräumen
- Klimagerechte Anordnung und Gestaltung der Bauten und Umgebung zum Erhalt nächtlicher Kaltluftströme
- Massnahmen zur Regenwasser-Rückhaltung (Schwammstadt-Prinzip)
- Vermeidung von Baumaterialien, die schwierig zu entsorgen sind oder die sich nur schwer verwerten lassen und Bevorzugung von Baumaterialien aus erneuerbaren Rohstoffen

### 3.2 Architektur und Städtebau

- Hohe architektonische Qualität im Umgang mit Bestandsbauten und bei Neubauten
- Typologische Einbindung und Eingliederung in das städtebauliche Gefüge
- Erhaltung und gestalterische Integration von historischer Bausubstanz
- Einpassung der Gebäude in das natürliche Terrain
- Differenzierte Wohntypologien (Wohnen im Alter, Mehrgenerationenwohnen, verschiedene Eigentumsverhältnisse u. a.)
- Gemeinschaftsräume für Begegnung und Kommunikation in Wohnsiedlungen
- Funktionale Anordnung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen
- Ausrichtung der Gebäude bezüglich Besonnung und störender Immissionen sowie der Durchlüftung des Stadtkörpers
- Markante Elemente zur räumlichen Orientierung (Eingangssituation u. a.)
- Einpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ins Siedlungsbild

### 3.3 Aussenflächen

- Verkehrsfreie Spielplätze für verschiedene Altersstufen mit Sichtbezug zu den Wohnungen sowie Freizeitanlagen und Treffpunkte in der Grösse von min. 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern
- Räumliche Durchlässigkeit der Siedlung und Einbindung ins Quartier
- Hohe landschaftsarchitektonische Qualität der Freiflächen
- Minimierung der Eingriffe in das natürliche Terrain
- Behinderten- und betagtengerechte sowie kurze Fusswege innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das städtische Wegnetz und an den öffentlichen Verkehr
- Massnahmen zur Kriminalprävention im Aussenraum (Beleuchtung u. a.)
- Zentrale und gedeckte Standorte für die Parkierung von Velos
- Gute Anordnung und Gestaltung der erforderlichen Besuchendenparkierung
- Einpassung der Strassen und Wege in das natürliche Terrain
- Optimaler Verkehrsablauf insbesondere an Schnittstellen zum öffentlichen Aussenraum und kurze Strassenführung zum übergeordneten Netz

### 3.4 Energie

- Ökologisch orientierte Bauweise (Minergie®-P-(Eco), Minergie®-A-(Eco), SIA-Effizienzpfad Energie oder vergleichbare Label als Mindestanforderung)<sup>1</sup>
- Reduktion der Parkfelder auf das gesetzliche Minimum; gemäss Art. 10, Parkplatzreglement Stadt Luzern
- Energieversorgung gemäss den gebietsweisen Prioritäten im «Richtplan Energie» der Stadt Luzern
- Bei Umbau: Einhaltung des Neubau-Heizwärmebedarf-Grenzwerts des gesamten Gebäudes (Systemnachweis)
- Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie
- (Vorrüstung der) Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge nach den Planungsgrundsätzen des SIA 2060-Merkblattes «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden»

---

<sup>1</sup> Wenn das Anforderungskriterium «Ökologisch orientierte Bauweise» nicht erfüllt ist, wird nur eine reduzierte Überschreitung der Nutzungsziffer gewährt (aufgrund StB 821/2008).

Dieses Anforderungskriterium wird nicht angerechnet in Gebieten, wo der erhöhte Energie-Gebäudestandard (gemäss Art. 43 Abs. 3 BZR-Lu) ohnehin gefordert wird. Die Überschreitung der Nutzungsziffer um max. 10 % kann mit den anderen Anforderungskriterien erfüllt werden.

## Anhang 4 Ansprechpersonen

**Verfahrenskoordination**

Dienstabteilung Baubewilligungen (BB)  
Ressort Städtebau  
Thomas Zenger  
041 208 87 05 (Zentrale 041 208 85 68)  
E-Mail: [thomas.zenger@stadtluzern.ch](mailto:thomas.zenger@stadtluzern.ch)

Je nach Bedarf sind weitere Stellen am Verfahren beteiligt (Aufzählung nicht abschliessend):

**Situationspläne**

GIS-Dienstleistungszentrum  
041 208 74 00

**Erschliessung und Parkierung**

Tiefbauamt Stadt Luzern, Mobilität  
041 208 86 86

**Hindernisfrei Bauen (HBLU)**

Hindernisfrei Bauen Luzern  
041 360 79 88

**Öffentlicher Raum**

Stadtplanung Stadt Luzern, Ressort Gebietsentwicklung  
und öffentlicher Raum  
041 208 74 39

**Aussenraumgestaltung, Lärmschutz,  
Luftreinhaltung, Energie**

Umweltschutz Stadt Luzern  
041 208 83 40

**Stadtgrün**

Stadtgärtnerei, Baumsachverständiger  
041 208 86 86

**Feuerwehr/Feuerpolizei**

Städtische Feuerwehr  
041 208 88 18

**Kanalisation/Städtische Gewässer**

Siedlungsentwässerung, Naturgefahren  
041 208 86 86

**Naturgefahren**

Gebäudeversicherung Luzern (GVL), Fachstelle Elementar-  
schadenprävention  
041 227 22 58

**Bauten am Wasser**

Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft  
041 228 59 03

**Bauten im/am Wald**

Kanton Luzern, Dienststelle Landwirtschaft und Wald  
041 925 10 00

**Kriminalprävention**

Stab SOSID, Stelle für Sicherheitsmanagement  
041 208 88 67

**Quartierarbeit**

Quartiere und Integration, Quartierarbeit  
041 208 81 64

# Anhang 5 Formular Genehmigungsgesuch

## Gestaltungsplan G .....

<b>Lage</b>	
<b>Grundstück(e) Nr.</b>	

<b>Gesuchstellende</b> (Name, Adresse und Telefonnummer)	
<b>Planverfassende</b> (Name, Adresse und Telefonnummer)	
<b>Rechnungsadresse</b> (Name und Adresse)	wie Gesuchstellende <input type="checkbox"/>

<b>Unterlagen</b> (digital + Papier)	<p>___ Ex. Plankarte, Massstab 1:500 mit GIS-Originalstempel, unterzeichnet</p> <p>___ Ex. Sonderbauvorschriften, unterzeichnet</p> <p>___ Ex. Planungsbericht</p> <p>Modell, Massstab 1:500</p> <p>Liste der Grundeigentümerschaften mit Grundstücksnummer</p> <p>weitere Unterlagen: _____</p> <p>_____</p>
---	---

**Ort und Datum**

\_\_\_\_\_

**Unterschrift**

**Gesuchstellende**

\_\_\_\_\_

Das Genehmigungsgesuch ist vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans einzureichen an:

Stadt Luzern, Ressort Städtebau, Hirschengraben 17, 6002 Luzern