



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

**Per E-Mail:**  
Stadtrat Luzern

Luzern, 9. Juni 2021 CL / JAD  
2021-294

## **Stadt Luzern; Bebauungsplan B 142 Littau West, 2021**

### **Ergänzung Dichteregelung; Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Bericht vom 22. Oktober 2020 und einer Ergänzung vom 20. November 2020 haben wir zum Bebauungsplan B 142 Littau West Stellung genommen. Im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten hat sich gezeigt, dass die festgelegten Überbauungsziffern wenig Spielraum für eine Staffelung der Gebäudehöhe lassen. Dies soll korrigiert werden. Zudem werden weitere punktuelle Präzisierungen an den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

#### **1. Beurteilungsdokumente**

Ergänzend vorzuprüfen sind die Änderungen der Sonderbauvorschriften (SBV) vom April 2021. Als Grundlage für die Beurteilung dient die Aktennotiz vom 30. April 2021. Die eingereichten Unterlagen sind verständlich und zweckmässig dargestellt.

#### **2. Beurteilung**

Mit den vorliegenden Anpassungen der Sonderbauvorschriften soll eine massvolle Flexibilisierung der Gebäudehöhe mittels Kompensationsfaktor pro Baubereich ermöglicht werden: Grundsätzlich wird die Dichte pro Baubereich mit der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) und einer maximalen Höhenkote festgelegt (Art. 7 SBV). Wird die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 m unterschritten, wird die aGbF um einen bestimmten Kompensationsfaktor erhöht. Diese Erhöhung der aGbF ist limitiert auf 10 % der aGbF. Der Aussenraum wird dadurch nicht zu stark tangiert. Das Terrain sowie die realisierbare Gebäudehöhe wurden bei der Festlegung des jeweiligen Kompensationsfaktors pro Baubereich differenziert berücksichtigt.

Die Planungsverantwortlichen haben die ursprüngliche Studie von 2014 vertieft und in einzelnen Punkten überarbeitet. Gestützt auf diese Erkenntnisse ist die vorliegende Lösung für eine flexiblere Dichteregulierung entstanden. Zugleich sind Vorgaben vor allem für den Städtebau und die Baubereiche ergänzt worden. Zu den einzelnen Artikeln äussern wir uns wie folgt:

*Art. 3: Ziele*

Wir empfehlen eine ergänzende Zielformulierung hinsichtlich der Erfüllung quartierspezifischer Aufgaben (bspw. Erstellung eines Kindergartens) zu prüfen.

*Art. 7: Bau- und Nutzungsmasse Baubereiche*

Wir stellen fest, dass bei Erhalt der bestehenden Scheune im Baubereich F (Absatz 1) sowie bei der Erstellung eines Sockelgeschosses mit einer Gesamthöhe von max. 5 m im Baubereich B (Absatz 5) die zulässige aGbF respektive Geschossfläche (orientierend) nicht bestimmt vorgegeben werden. Wir beantragen, die entsprechenden BZR-Bestimmungen zu konkretisieren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dem Kompensationsfaktor pro Baubereich eine flexible Höhenbeschränkung zugunsten einer idealen Besonnung der Baukörper erreicht werden kann. Diese wird aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht begrüsst. Wir weisen darauf hin, dass die Gesamtdichte der Wohnzone «Littau West» im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen der Stadtteile Littau und Luzern zu prüfen und den Gegebenheiten anzupassen ist. Der Planungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.

### 3. Ergebnis

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Änderung der Sonderbauvorschriften in der nun vorliegenden, überarbeiteten Form mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durch den Grossen Stadtrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Rechtsdienst

Kopie an (digital):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement