

## **Angaben zur Stellungnahme**

**Thematik:**

Verordnungspaket Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement 2024

**Teilnehmerangaben:**

Stadt Luzern  
Stadt Luzern  
Hirschengraben 17  
6030 Luzern

**Kontaktangaben:**

Kanton Luzern  
Bahnhofstrasse 15  
6002 Luzern

E-Mail-Adresse: [buwd@lu.ch](mailto:buwd@lu.ch)

Telefon: 041 228 51 55

**Teilnehmeridentifikation:**

159571

## Text-Rückmeldungen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
A) Allgemeine Würdigung	Allgemeine Würdigung der Vernehmlassungsvorlage	<p>Zusätzlich zum Verordnungspaket beantragt die Stadt Luzern die folgenden Änderungen der PBV, der Wasserbauverordnung und des PBG:</p> <p>Änderung § 25 Abs. 2 PBV Gemäss § 25 Abs. 2 PBV bestimmt sich der Verkehrswert nach den Nutzungsmöglichkeiten gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan. Wird einer Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, bestimmt er sich nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Fallbeispiel im Kapitel 2.8 der Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung, BUWD, beschreibt eine «solidarische» Reduktion der Bauzone oder die Konzentration der zulässigen Nutzung. Dabei erhält jede Eigentümerin und jeder Eigentümer prozentual zum Altbestand gleichviel Grundeigentum sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen. Gemäss Kapitel 5.5.4 der Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung, BUWD, ist Folgendes ausgeführt: "Bei einer reinen Wertumlegung ist eine umfassende Bewertung in zwei Phasen erforderlich: Eine Bewertung des alten Bestandes (Situation vor der Neuzuteilung) und eine Bewertung des Bodens nach der Neuzuteilung. Diese Ulegungsmethode steht bei solchen Landumlegungen im Vordergrund, bei denen mit der Umlegung gleichzeitig die gesamte Erschliessung neu geplant oder geändert wird (z. B. im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans) und bei denen hohe Bodenwerte im Spiel sind." Bei einer Landumlegung mit Sondernutzungsplan und eventuell mit Zonenplanänderung müsste für die Verteilung der Wert vor Planungsmassnahme massgebend sein und die Werte nach Planungsmassnahme proportional dazu verteilt werden. Es wird dafür eine Präzisierung von § 25 PBV beantragt.</p> <p>Änderung § 31a PBV: Es sollte präzisiert werden, wann bei einem Verkauf eines Miteigentumsanteils die Mehrwertabgabe anfällt. Es liegt der konkrete Fall vor, dass ein Alleineigentümer 2/3 Miteigentumsanteile an seinen zwei Grundstücken mit einem Gebäude an zwei neue Miteigentümer verkauft hat. Ist die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Verfügung zu 2/3 oder ganz geschuldet? Ist die Mehrwertabgabe auch geschuldet, wenn ein Anteil von unter 50 Prozent verkauft wird?</p> <p>Neu soll in die Wasserbauverordnung aufgenommen werden: Gleich wie bei den Verkehrszonen gemäss § 11 Abs. 4 PBV (Änderung der Erschliessung) sollte das Vorgehen für die Gewässerräume geregelt werden, falls im Rahmen einer Gesamtüberbauung ein Wasserbauprojekt mit Gewässerverlegung und Baulinien genehmigt wird. Diese Änderung sollte auch im Rahmen der nächsten Änderung der Nutzungsplanung bereinigt werden können.</p> <p>Auch nicht Gegenstand des Verordnungspaketes ist die Anpassung von § 112a Abs. 2 lit. h PBG, die bereits mit der städtischen Stellungnahme vom 28. März 2023 zur Änderung des PBG beantragt worden ist. Dieser ist wie folgt anzupassen: "Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus. Offene vorspringende Gebäudeteile (Balkone) dürfen bis 2 m über die Fassadenflucht hinausragen." So soll zur Verminderung der lokalen Hitzebelastung und zur Produktion von Elektrizität das Gebäude besser vor Hitzeeinwirkung geschützt werden können. In Umsetzung von Ziffer 3.4</p>	

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		IVHB sieht § 112a Abs. 2 lit. h PBG vor, dass vorspringende Gebäudeteile in ihrer Tiefe und Breite begrenzt werden. Die Stadt Luzern beantragt eine Anpassung dieser Bestimmung, damit vorspringende offene Gebäudeteile auf der ganzen Fassadenlänge zugelassen und nicht mehr auf 1/3 beschränkt werden. Die vorspringenden Gebäudeteile würden nach dem Vorschlag der Stadt Luzern in der Tiefe auf 1,5 m und in der Breite auf die jeweilige Fassadenbreite begrenzt. Damit stünde die neue Bestimmung nach wie vor im Einklang mit Ziffer 3.4 IVHB. Da ebenfalls infolge der Klimaveränderung erhöhte Bedürfnisse an Aussenräume und Balkone in der Bevölkerung spürbar sind, wird um die Prüfung zur Erhöhung der Balkontiefe gebeten. Zudem sollen "Brise-de-soleil" - Vordächer (allenfalls mit Solarpanels) oder eine Fassadenbegrünung nicht der Überbauungsziffer angerechnet werden.	
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	a) § 1 Absatz 1bis Verfahren	Die Formulierung ist wie folgt zu präzisieren: ..", kann die Dienststelle Raum und Wirtschaft von Amtes wegen oder auf Gesuch der Gemeinde eine Berichtigung der aktuellsten, genehmigten Version vornehmen."	Die Umstellung von Papierplänen auf die elektronische Form wird begrüsst. Aus dem Verordnungstext ist ohne Beizug der Erläuterungen nicht klar, auf was sich die Berichtigung bezieht. Wir empfehlen, dies zu präzisieren, z.B. mit "eine Berichtigung der aktuellsten, genehmigten Version."
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	b) § 6a Absatz 2 Kaufrecht der Gemeinde	Kein Antrag.	Die Präzisierung wird begrüsst.
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	c) § 7 Absatz 2bis Form und Inhalt	Die Pflicht des Kantons Luzern ist aufzunehmen, die Fahrtenzahlen zu definieren, soweit das übergeordnete Strassennetz betroffen ist.	Dieser Absatz schafft die Rechtsgrundlage, um Unterlagen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr verlangen zu können, was zu begrüssen ist. Es ist die Pflicht des Kantons Luzern aufzunehmen, Gesamtüberlegungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu machen und entsprechende Fahrtenzahlen zu definieren, soweit das übergeordnete Strassennetz betroffen ist.
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	d) § 11 Absatz 4	Es ist die Präzisierung aufzunehmen, dass auch die bestehende Verkehrszone gemäss Zonenplan in den entsprechenden Abschnitten von Gebäuden überbaut werden könnte.	Die Änderung ist zu begrüssen und schafft Rechtssicherheit. Es wird davon ausgegangen, dass es nicht nur um die Anrechenbarkeit geht, sondern dass auch die bestehende Verkehrszone gemäss Zonenplan in den entsprechenden Abschnitten von Gebäuden überbaut werden könnte.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	e) § 14 Absatz 1a Ziffer 3 und Absatz 1b Ziffer 3 Energiebonus	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es ist zu prüfen, ob der Energiebonus beibehalten werden soll.</li> <li>2. Wird der Energiebonus beibehalten: Weil der Sinn des Energiebonus trotz der vorgeschlagenen Ergänzung nicht eingeschränkt werden soll, wird die verbindliche Festsetzung von Mindestnoten für die energiebezogenen Kriterien des SNBS-Standards in der PBV beantragt.</li> </ol>	<p>Es fragt sich, ob der Ausnützungsbonus betreffend Energie noch zeitgemäss ist. Die Innenverdichtung muss oberstes Gebot sein und dies bereits bei der Festlegung der Bauziffern in der Grundordnung. Die einzuhaltenden Standardvorschriften aus dem Energiegesetz wurden seit der Einführung des Energiebonus mehrmals verschärft und sind mittlerweile Pflicht. Ein Bonus sollte nur für Aspekte gesprochen werden, die über das übliche Mass hinausgehen. Auch ist zu untersuchen, ob der Energiebonus nicht eher kontraproduktiv bezüglich der Einsparung von grauer Energie ist (erfordert beispielsweise eine grössere Menge an Material für Dämmung). Aus städtischer Sicht wäre ein Bonus über das gesamte Gemeindegebiet in anderen Bereichen relevanter und zielführender, wie beispielsweise für gemeinnützigen Wohnungsbau.</p> <p>Beim freiwilligen Gestaltungsplan wird eine maximale Erhöhung der Überbauungsziffer von 10 Prozent und bei Gestaltungsplanpflicht von 20 Prozent zugelassen. Der Gestaltungsplanbonus darf gestützt auf § 14 PBV nicht um weitere 5 Prozent überschritten werden. Wird also ein Energiebonus von 5 Prozent auf die zonengemässe Überbauungsziffer gewährt, beträgt der Gestaltungsplanbonus für den freiwilligen Gestaltungsplan nur noch maximal 5 Prozent, bei Gestaltungsplanpflicht 15 Prozent auf die Überbauungsziffer. Der freiwillige Gestaltungsplan wird mit einem Gestaltungsplanbonus von nur 5 Prozent bedeutungslos, weil im Normalfall der Energiebonus zu gewähren ist.</p> <p>Soll der Energiebonus beibehalten werden:</p> <p>Mit der vorgeschlagenen Ergänzung, dass künftig auch Sanierungen nach dem SNBS in den Genuss des Energiebonus kommen sollen, wird das mit dem Energiebonus angestrebte Ziel verwässert. Die Anforderung an die Zertifizierung nach SNBS-Hochbau kann bereits mit dem Zertifizierungslevel Silber und so mit einer Durchschnittsnote von 4 über alle 35 Kriterien (mit maximal 3 ungenügenden Noten) erfüllt werden. Es wäre künftig also möglich, in den energiebezogenen Kriterien des SNBS-Standards nach dem gesetzlichen Minimum zu bauen und trotzdem die erhöhte Überbauungsziffer zu erhalten. Da sogar das Zertifizierungslevel Silber ausreicht, müssen diese Kriterien auch nicht mit höheren Noten in den Bereichen Gesellschaft und Wirtschaft kompensiert werden.</p> <p>Soll sichergestellt sein, dass dieser Bonus in der Überbauungsziffer an eine energetische Verbesserung der Gebäude gekoppelt ist, müssten in den entsprechenden Kriterien Mindestnoten gefordert werden. Dies wäre in § 14 Abs. 1a Ziff. 3 und Abs. 1b Ziff. 3 Planungs- und Bauverordnung festzuschreiben, ähnlich, wie dies die Stadt Luzern in Art. 2b der Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard (sRSL 7.1.2.1.4) unlängst umgesetzt hat. Eine andere Möglichkeit bestünde darin, in der PBV vorzugeben, dass das zu erreichende Zertifizierungslevel Platin oder aber zumindest Gold sein müsste. Dies würde zwar nicht garantieren, dass alle energiebezogenen Kriterien über dem gesetzlichen Minimum lägen, jedoch gegenüber der derzeit vorgeschlagenen Formulierung immerhin ganzheitlich nachhaltigere Projekte sicherstellen.</p>
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	h) § 54 Absatz 2bbis Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energetische Sanierungen sind nicht von der Baubewilligungspflicht auszunehmen.</li> <li>2. Für die in Buchstabe d von § 54 Abs. 2 PBV erwähnten Heizungsanlagen</li> </ol>	<p>Eine Bestimmung, wonach alle energetischen Sanierungen künftig nicht mehr baubewilligt werden müssten, stellt ein grosses Problem dar. Energetische Sanierungen können einen grossen Einfluss auf die Aussengestaltung und die</p>

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
		innerhalb von Gebäuden sei das vereinfachte Baubewilligungsverfahren vorzuschreiben.	<p>Materialisierung haben. Sollten energetische Sanierungen im Grundsatz bewilligungsfrei sein, können städtebauliche Themen oder andere rechtliche Grundlagen nicht mehr geprüft werden. «Keine Baubewilligung» bedeutet zudem «keinen Energienachweis». Hier stellt sich die Frage, wie trotzdem sichergestellt werden kann, dass die energetischen Vorschriften eingehalten werden. Ohne eine Baubewilligungspflicht, sei es allenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 53 Abs. 2 PBV, wäre es in der Stadt Luzern künftig nicht möglich, in der Bewilligung Auflagen zu machen, beispielsweise bezüglich der Ausnahmen gestützt auf Art. 79 des neuen Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern (BZR 2022) oder im Rahmen des Vollzugs der gestützt auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vorgeschriebenen Massnahmen hinsichtlich Schutz von Fledermäusen und Seglern sowie weiterer Arten. Dies gilt auch für die im Rahmen des ökologischen Ausgleichs zu leistenden Massnahmen zur Förderung der betreffenden Artengruppen (Art. 18b Abs. 2 NHG in Verbindung mit Art. 15 Natur- und Heimatschutzverordnung vom 16. Januar 1991 [NHV; SR 451.1] bzw. §§ 5 und 8 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990 [NLG; SRL Nr. 709a].</p> <p>Weiter stellt die Tatsache, dass der Ersatz einer Wärmeerzeugung gemäss § 54 Abs. 2 lit. d PBV in der Regel von einer Baubewilligungspflicht ausgenommen ist, die Stadt Luzern beim Vollzug des kommunalen Verbots fossiler Wärmeerzeugung in Teilgebieten der Stadt, wie dies Art. 79 BZR 2022 vorschreibt, bereits heute vor Herausforderungen. Ein Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen innerhalb eines Gebäudes ist in der Regel ein 1:1-Ersatz von fossilen Heizkesseln. Ein solcher ist jedoch gemäss Art. 79 BZR 2022 in den betroffenen Gebieten nur noch in Ausnahmefällen zulässig. Drei von vier der vorgesehenen Ausnahmesituationen können nur mit Auflagen gewährt werden und bedürfen deswegen eines Baubewilligungsverfahrens. In der Praxis ist in der Stadt Luzern deshalb der Einbau neuer Heizungsanlagen in der Regel nicht mehr baubewilligungsfrei. Gestützt auf Meldungen für einen Ersatz der Wärmeerzeugung gemäss KEnG wird oftmals festgestellt, dass eine Baubewilligung notwendig ist. Dieser Umstand kann bei den Gesuchstellenden zu Unmut führen, weil sie zunächst von einem einfachen Meldeverfahren ausgegangen waren. Hinzu kommt, dass die Meldung bis 20 Tage vor dem vorgesehenen Ausführungsbeginn gemacht werden kann. Wird ein Baubewilligungsverfahren notwendig, reicht diese Zeit nicht aus, um ein Gesuch einzureichen und zu bewilligen. Es kommt zu unvorhergesehenen Verzögerungen. Eine ähnliche Situation wird sich kantonsweit mit der Einführung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2025 (MuKEN 2025) für Wärmeerzeuger ergeben: Auch die MuKEN 2025 lassen eine fossile Wärmeerzeugung nur noch in Ausnahmesituationen und unter Auflagen zu. Um solche schwierigen Situationen zu vermeiden, wird gebeten, für die in Buchstabe d von § 54 Abs. 2 PBV erwähnten Heizungsanlagen innerhalb von Gebäuden das vereinfachte Baubewilligungsverfahren vorzuschreiben.</p> <p>Zudem geht aus den Erläuterungen zu den vorgeschlagenen Ergänzungen von § 54 Abs. 2bbis PBV nicht hervor, welche energetischen Sanierungen künftig baubewilligungsfrei sein sollen. Angesichts der energetischen Sanierungen, die gemäss § 53 Abs. 2 PBV heute im vereinfachten Verfahren baubewilligt werden müssen, beispielsweise die energetische Sanierung der Gebäudehülle gemäss lit. c, ist unklar, wo genau die Abgrenzung erfolgen soll.</p>

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
B) Planungs- und Bauverordnung (PBV)	n) § 63 Absatz 2 Fristen	Auch für das ordentliche Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone sollen 80 Prozent der Fälle im Jahr innerhalb von 80 (statt 60) Arbeitstagen abgeschlossen werden.	Die Annahme für den Abschluss von ordentlichen Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone in 60 Arbeitstagen beruht auf kleineren Gemeinden. Auf eine Unterscheidung zwischen innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist zu verzichten und die Bearbeitungsfrist allgemein auf 80 Arbeitstage zu setzen.
C) Strassenverordnung (StrV)		Keine Antwort	Keine Antwort
D) Wasserbauverordnung (WBV)		Keine Antwort	Keine Antwort
E) Verordnung über den öffentlichen Verkehr (öVV)		Keine Antwort	Keine Antwort
F) Vollzugsverordnung zur Bundesgesetzgebung über die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer		Keine Antwort	Keine Antwort
G) Verordnung über die kontrollierte Ursprungsbezeichnung für Weine		Keine Antwort	Keine Antwort