

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 22. August 2025

Medienmitteilung Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung Stadtteile Littau und Luzern: Einreichung zur zweiten kantonalen Vorprüfung

Der Grosse Stadtrat hat die zusammengeführte Bau- und Zonenordnung (BZO) im Frühling 2024 zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. In den letzten Monaten wurden in einem intensiven Austausch mit der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission Lösungen für die kritisierten Punkte gefunden. Der Stadtrat hat die überarbeitete Version nun beim Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht.

«Es freut mich, dass wir dank einem konstruktiven Austausch mit der Baukommission innert nützlicher Frist zu Lösungen gefunden haben. Nach der Vorprüfung durch den Kanton werden wir die neue BZO voraussichtlich im Frühling 2026 zum zweiten Mal öffentlich auflegen. Ich gehe davon aus, dass die Genehmigung durch den Regierungsrat Mitte 2027 erfolgt und die neue BZO dann in Kraft tritt», so Baudirektorin Korintha Bärtsch. Der Stand der ersten öffentlichen Auflage bleibt als Planungszone bis zur zweiten öffentlichen Auflage bestehen. Dies bedeutet, dass Baugesuche sowohl den Bestimmungen der heute geltenden BZO als auch der BZO gemäss erster öffentlicher Auflage 2022 entsprechen bzw. die jeweils strengeren Vorgaben einhalten müssen.

Änderungen der Dichtebestimmungen im Zentrum

Im Zentrum der Diskussionen standen die Dichtebestimmungen. In diesem Zusammenhang werden die erlaubten Gesamthöhen angepasst. Neu soll für die Ebene wie auch am Hang die gleiche Gebäudehöhe gelten. Damit besteht zwischen Hang und Ebene keine Differenz mehr, der «Hangbonus» fällt weg. Die vom Kanton definierten Kategorien der Gebäudehöhen bis 17 m werden um einen zusätzlichen Meter erhöht, die Kategorien ab 20 m bleiben unverändert. Ebenso soll auf eine Differenzierung der Höhen nach Dachform verzichtet werden. Im Zusammenhang mit den Anpassungen der Gesamthöhe werden auch die Abgrabungsbestimmungen im Art. 64 BZR (Terraingestaltung) angepasst. Das massgebende Terrain entlang der talseitigen Fassadenlinie darf nicht mehr abgegraben werden. Diese Änderungen entsprechen den Forderungen der Motion 65 vom 31. März 2025: «Erhöhung der Gesamthöhen um 1 Meter im neuen Bau- und Zonenreglement», welche vom Grossen Stadtrat im Mai 2025 überwiesen wurde.

Weiter wurde eine Erhöhung der Überbauungsziffer (ÜZ) zugunsten von Balkonen beschlossen. Die kantonalen Vorgaben bezüglich der Berechnung der Überbauungsziffer bedeuten, dass grössere Balkone an die Überbauungsziffer angerechnet werden müssen und dies zu Lasten der Wohnfläche geht. Damit

weiterhin grössere Balkone im Sinne der Wohnqualität realisiert werden können, wird die Überbauungsziffer generell um 10 Prozent erhöht und zugleich mit einem neuen Artikel eine Mindestfläche für Balkone, Loggien oder Terrassen vorgeschrieben. Für Wohnungen mit weniger als drei Zimmer sind 5 m² und für Wohnungen mit drei und mehr Zimmern 9 m² Mindestfläche zu realisieren. Die zu realisierenden Flächen sind dabei als Gesamtfläche für das Gebäude zu realisieren und den Wohnungen zuzuordnen und/oder als Gemeinschaftsfläche zu realisieren.

Weitere Änderungen

Nebst den Dichtebestimmungen wurden weitere eingebrachte Kritikpunkte (vgl. [Medienmitteilung](#) der Baukommission vom 28. Februar 2024) nochmals diskutiert. Folgende Entscheide wurden in die Vorprüfung eingegeben:

- Die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) zu den Ortsbildschutzzonen A und B wurden im Rahmen der Zusammenführungen der BZO Luzern und Littau überarbeitet und präzisiert. In der Zwischenzeit zeigte sich, dass weitere kleinere Korrekturen vorgenommen werden sollten. Es sind dies die Bestimmungen zum Zweck (Art. 28 BZR) und zu den Abbrüchen (Art. 32 BZR). Schutzwürdig sind Bauten, wenn sie im kantonalen Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen sind. Aufgrund mangelnder Rechtssicherheit und Praxistauglichkeit wird auf die Bestimmung «oder wenn sie sonst für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung» sind, verzichtet. Ein Abbruch von erhaltenswerten Gebäuden in der Ortsbildschutzzone B ist neu ausnahmsweise möglich, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
- Um gemeinnützige Wohnbauträger stärker zu fördern, wird in Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht der Bonus für Gemeinnützigkeit von fünf auf zehn Prozent erhöht. Damit soll der Bau von gemeinnützigen Wohnungen weiter gefördert werden. Bei einem freiwilligen Gestaltungsplan erfolgt aufgrund des grundsätzlich niedrigen Bonus keine Bevorzugung der Gemeinnützigkeit.
- Gemäss § 154 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz müssen Wohn- und Schlafräume eine lichte Höhe von mindestens 2.3 m aufzuweisen. Auf eine bisher vorgesehene Erhöhung der minimalen lichten Höhe auf 2.4 m wird verzichtet.
- Es wäre wünschenswert, wenn eine gewisse Flexibilität bei den Grenzabständen bestehen würde. Mit dem Art. 62 BZR war vorgesehen, dass für die Festlegung des Grenzabstands gemäss Planungs- und Baugesetz die bewilligte Gesamthöhe massgebend ist. Nachträglich zur positiven kantonalen Vorprüfung äusserte der Kanton Bedenken zur Genehmigungsfähigkeit. In der Zwischenzeit hat er bestätigt, dass Art. 62 nicht genehmigungsfähig ist und daher gestrichen werden muss. Alternative und praxistaugliche Möglichkeiten zur Verringerung des Grenzabstands liegen nicht vor.
- Der Kantonsrat hat am 17. Juni 2024 eine Änderung des Kantonalen Energiegesetzes (KEng) beschlossen. Der Vergleich der städtischen und kantonalen Bestimmungen zeigt, dass die Regelungen des Kantons weniger weit gehen, als die öffentlich aufgelegten Vorgaben der Stadt Luzern und deshalb weiterhin eine ergänzende Regelung im BZR notwendig ist. Die bestehenden Bestimmungen im BZR werden jedoch auf die Systematik und Begrifflichkeit der kantonalen Regelungen angepasst. Nicht mehr generell von der Pflicht zur energetischen Nutzung ausgenommen sind u.a. Schrägdächer in den Ortsbildschutzzonen A und B sowie Flachdächer in der Ortsbildschutzzone A.

Weitere Unterlagen

- [B+A 44](#) vom 6. Dezember 2023: «Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern»
- [Motion 65](#), Anna-Sophia Spieler, Chantal Brauchli und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion vom 31. März 2025: «Erhöhung der Gesamthöhen um 1 Meter im neuen Bau- und Zonenreglement»