

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 21. April 2026

Medienmitteilung Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung Stadtteile Littau und Luzern: 2. Öffentliche Auflage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) legt fest, wo und wie in der Stadt Luzern gebaut werden darf. Nach der Rückweisung des ersten Entwurfs durch das Parlament liegt die revidierte BZO vom 28. April bis 27. Mai 2026 zum zweiten Mal öffentlich auf. In einem intensiven Austausch mit der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission konnten zukunftsgerichtete und tragfähige Lösungen für die kritisierten Punkte gefunden werden. Ab sofort können Baugesuche nach der neuen BZO geplant und eingegeben werden.

Änderungen der Dichtebestimmungen

Neu gilt eine einheitliche Gesamthöhe für Hanglagen und die Ebene. Der bisherige «Hangbonus» entfällt. Die Gesamthöhe bis 17 Meter wird um einen Meter erhöht und es erfolgt keine Differenzierung mehr zwischen den Dachformen, wodurch die Systematik vereinfacht wird. Als Kompensation zur Erhöhung darf das Gelände entlang der talseitigen Fassaden künftig nicht mehr abgegraben werden. Die Überbauungsziffer wird generell bei jedem Grundstück um 10 Prozent erhöht. Damit diese Zusatzfläche auch zur Erhöhung der Wohnqualität beiträgt und grössere Balkone weiterhin realisiert werden, gelten neu Mindestflächen für Aussenräume: 5 Quadratmeter für kleinere und 9 Quadratmeter für grössere Wohnungen. Diese Flächen können einzelnen Wohnungen oder als Gemeinschaftsflächen zugeordnet werden.

Weitere Anpassungen im Reglement

Die Bestimmungen zu den Ortsbildschutzzonen wurden überarbeitet und präzisiert. Neu ist ein Abbruch von erhaltenswerten Gebäuden in der Zone B ausnahmsweise zulässig, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird der Bonus für gemeinnützige Wohnbauträger von 5 auf 10 Prozent erhöht, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum gezielt zu fördern. Die lichte Mindesthöhe für Wohn- und Schlafräume soll neu wieder 2.3 Meter betragen. Auf die ursprünglich geplante Erhöhung auf 2.4 Meter wird verzichtet. Der vorgesehene Artikel zur Flexibilisierung der Grenzabstände wurde vom Kanton als nicht genehmigungsfähig beurteilt und wird deshalb gestrichen, alternative praxistaugliche Lösungen liegen derzeit nicht vor. Die Regelungen zur Dachbegrünung und Solarpflicht wurden sprachlich an das kantonale Energiegesetz angepasst, wobei die strengeren städtischen Vorgaben zur Erreichung der Klima- und Energiestrategie beibehalten werden.

Umzonungen für mehr Flexibilität

Die Gelegenheit der zweiten öffentlichen Auflage nutzt der Stadtrat dazu, auch verschiedene Umzonungen, für welche ein hohes und dringliches öffentliches Interesse besteht, ins Verfahren mit aufzunehmen. Um den steigenden Bedarf an Schulraum und Betreuung künftig ausreichend abzudecken, werden mehrere Schul- und Sportanlagen von der Sport- und Freizeitzone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Diese bietet mehr Flexibilität in Bezug auf die zulässigen Nutzungen. Kantonale Liegenschaften, die durch die Konzentration der Verwaltung in Emmenbrücke nicht mehr benötigt werden, sollen künftig für Arbeits- und Wohnnutzungen zur Verfügung stehen und werden deshalb von der Zone für öffentliche Zwecke in die gemischte Wohn- und Arbeitszone umgezont. Im Gebiet Rotsee-Hintergopplismoos soll mit einer Umzonung eine Verdichtung mit Fokus auf gemeinnützigen Wohnungsbau und quartierbezogene Nutzungen ermöglicht werden.

Verfahren öffentliche Auflage und weiteres Vorgehen

Die überarbeiteten Entwürfe des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans liegen vom 28. April bis 27. Mai 2026 öffentlich im Stadthaus Luzern auf. Die Unterlagen sind während der Öffnungszeiten des Stadthauses, von 7.45 bis 12 Uhr und von 13.15 bis 17 Uhr, im Warteraum beim Empfang des Stadthauses einsehbar sowie online unter www.bzo.stadtluzern.ch verfügbar. Mit einem Schreiben (Flyer) erhalten alle Haushalte bzw. Grundeigentümerschaften in der Stadt Luzern einen Überblick über die Themen und Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage.

Einsprachen gegen die Änderungen der zweiten Auflage können während der Auflagefrist schriftlich und begründet eingereicht werden. Es können Einsprachen zu denjenigen Änderungen gemacht werden, die Bestandteil der zweiten Auflage sind. Nach der Behandlung der Einsprachen soll der Grosse Stadtrat Ende 2026 über die neue BZO entscheiden. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist Mitte 2027 zu erwarten.

Für Baubewilligungen bis zur Genehmigung müssen sowohl die aktuelle als auch die neue BZO (2. Auflage) eingehalten sein, wobei jeweils die strengere Regelung massgebend ist. Alternativ können Baugesuche ab sofort auch nur nach der neuen BZO geplant und eingegeben werden. Eine Bewilligung kann in diesen Fällen unmittelbar nach der Genehmigung der BZO (voraussichtlich Mitte 2027) erfolgen.

Der Stadtrat ist sehr erfreut, dass der Prozess seit der Rückweisung des Parlaments zielführend unter Einbezug von Fachpersonen und der zuständigen Kommission vorangetrieben werden konnte. Er bedankt sich bei allen Beteiligten und insbesondere auch beim Kanton für die speditive und im Grundsatz positiv ausgefallene Vorprüfung. Der Stadtrat ist zuversichtlich, dass mit der nun revidierten BZO eine tragfähige Grundlage für künftige Bauvorhaben in der Stadt Luzern vorliegt.

Weitere Informationen: www.bzo.stadtluzern.ch