

Öffentliche Auflage

Die neuen Entwürfe des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans liegen gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 28. April bis 27. Mai 2026 beim Empfang des Stadthauses, Hirschengraben 17, öffentlich auf. Die Unterlagen können von Montag bis Freitag während der Öffnungszeiten des Stadthauses, von 7.45 bis 12.00 Uhr und 13.15 bis 17.00 Uhr, eingesehen werden. Alle Unterlagen und weitere Informationen finden sich auch im Internet: www.bzo.stadtluzern.ch

Einsprachen

Die Einsprachen gegen die Änderungen der 1. Auflage vom Herbst 2022 bleiben bestehen. Es sind keine Erweiterungen der Einsprachen zu unveränderten Inhalten möglich. Gegen die nun vorliegenden Änderungen in der 2. Auflage der Bau- und Zonenordnung kann Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern geregelt. Einsprechende müssen darlegen, inwiefern sie durch die geänderten Vorschriften in ihrem schutzwürdigen Interesse verletzt sein könnten, sofern dies nicht ohne Weiteres erkennbar ist. Allfällige Einsprachen sind mit einem Antrag und dessen Begründung innert der Auflagefrist vom 28. April bis spätestens 27. Mai 2026 schriftlich und im Doppel, mit einer eindeutigen Absenderadresse und Mailadresse (falls vorhanden), an den Stadtrat von Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, zu richten.

Weiteres Verfahren

Nach der Auflage werden die Einsprachen geprüft und die Einspracheparteien werden zum Gespräch eingeladen. Dies wird etwa ein halbes Jahr dauern. Geplant ist, dass der Grosse Stadtrat Ende 2026 über die neue Bau- und Zonenordnung entscheidet. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist frühestens Mitte 2027 zu erwarten. Bis zu dieser Genehmigung müssen Baugesuche sowohl den Bestimmungen der heute geltenden als auch der neuen BZO (Version zweite Auflage) entsprechen. Es ist jeweils die strengere Vorgabe einzuhalten.

Stadt Luzern
Stadtplanung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
T 041 208 85 18
stadtplanung@stadtluzern.ch
www.bzo.stadtluzern.ch

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern

2. Öffentliche Auflage
28. April bis 27. Mai 2026



Liebe Stadtbevölkerung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) legt fest, wo und wie in der Stadt Luzern gebaut werden darf. Sie bestimmt zum Beispiel, wie dicht und wie hoch gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird, wo Arbeitsplätze entstehen können und wo Frei- und Grünräume vorgesehen sind. Die BZO ist somit eine zentrale Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt – für heutige und zukünftige Generationen.

Seit der Fusion von Littau und Luzern gelten in der Stadt Luzern zwei verschiedene BZO. Bereits seit mehreren Jahren läuft deshalb ein politischer Prozess, um die beiden Regelwerke zusammenzuführen. Im März 2024 hat der Grosse Stadtrat den damaligen Entwurf zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Zentrale Frage dabei war, ob die neuen Regeln teilweise zu einer geringeren baulichen Dichte führen würden. Der Grosse Stadtrat vertrat dabei die Ansicht, dass der ursprüngliche Entwurf zu stark auf städtebauliche und architektonische Aspekte ausgerichtet war und eine hohe bauliche Dichte stärker gewichtet werden müsse.

Der Stadtrat hat die Rückmeldungen aufgenommen und in einem intensiven Austausch mit der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission an Verbesserungen gearbeitet. Die Anliegen des Grossen Stadtrates wurden aufgenommen. Zusätzlich flossen weitere dringliche Themen in die Überarbeitung ein, die für die Entwicklung der Stadt von grosser Bedeutung sind und für die ein hohes öffentliches Interesse besteht. Die überarbeitete BZO liegt nun vor und gilt ab Beginn der öffentlichen Auflage am 28. April 2026 als neue Planungsgrundlage.

Diese Broschüre gibt Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Themen und Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage. Mit der neuen BZO, die ab zirka Mitte 2027 rechtskräftig sein wird, wird das Baubewilligungsverfahren vereinfacht. Bauwillige können sich wieder auf klare und verlässliche Regeln verlassen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass damit eine sinnvolle Verdichtung möglich wird und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität in der Stadt Luzern erhalten bleibt.

Stadträtin Korintha Bärtsch
Baudirektorin

Ausgangslage/ politischer Prozess

Für die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung, bewilligte der Grosse Stadtrat im Jahr 2015 einen Rahmenkredit von 1,7 Mio. Franken. Daraufhin wurde das Raumentwicklungskonzept REK 2018 erstellt und vom Grossen Stadtrat zur Kenntnis genommen. Basierend darauf entstand ein Entwurf für eine gesamtstädtische BZO.

Dabei standen folgende Themen im Zentrum:

- Das Bau- und Zonenreglement wurde auf die aktuelle kantonale Planungs- und Baugesetzgebung abgestimmt. Gemäss der kantonalen Vorgabe wird das maximalzulässige Bauvolumen auf einem Grundstück mit der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe definiert. Aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe wurden Gestaltungspläne auf ihre Vereinbarkeit mit dem neuen Recht geprüft und gegebenenfalls aufgehoben oder angepasst.

- Aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes wurden Gewässerräume festgelegt, um den Hochwasserschutz und die ökologische Funktion der Gewässer sicherzustellen.

- Um die Erreichung der Ziele der Klima- und Energiestrategie zu unterstützen, wurden fossile Heizsysteme partiell verboten. Zusätzlich wurde festgelegt, dass neue und wesentlich geänderte Flach- und Schrägdächer energetisch genutzt und begrünt werden müssen. Zur Anpassung an den Klimawandel wurden diverse Massnahmen gegen Hitzebelastung wie Begrünung, Entsiegelung, verstärkter Baumschutz oder Grünzonen mit extensiver Nutzung eingeführt.

- Um eine Verdichtung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu ermöglichen, wurden diverse städtische Grundstücke umgezont. Zur Stärkung von Quartierzentren wurde in bestimmten Erdgeschossen eine publikumsorientierte Nutzung vorgeschrieben, wie etwa Läden, Gastronomie oder Dienstleistungen mit Laufkundschaft. Reine Büronutzungen sind dort künftig unzulässig.

Ende 2021 erfolgte eine breite Mitwirkung. Im Herbst 2022 fand darauffolgend die öffentliche Auflage statt. Nach der Bearbeitung der Einsprachen wurde die erste Version der zusammengeführten BZO im Dezember 2023 dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

Der Grosse Stadtrat hat die neue Bau- und Zonenordnung an seiner Sitzung vom 21. März 2024 behandelt und zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Laut der Mehrheitsmeinung der Baukommission sollen bestimmte Themen wie Dichtebestimmung und Grenzabstände nochmals bearbeitet werden. In Zusammenarbeit mit der zuständigen Kommission hat der Stadtrat Lösungen für die kritisierten Punkte gefunden.

Dichtebestimmungen

Gleiche Gesamthöhe für alle Dachformen

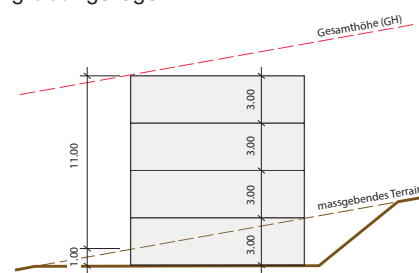
In der ursprünglichen Version der zusammengeführten BZO wurde mit der Regelung zur Abgrabung zwischen der Ebene und der Hanglage differenziert. Im Hang durfte das massgebende Terrain bis um einen Meter unter die talseitige Fassadenlinie abgegraben werden, was zu einem «Hangbonus» geführt hätte. In der politi-

schen Diskussion wurde entschieden, diese Abgrabungsbestimmung nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wird die zulässige Gesamthöhe in den Kategorien bis und mit viergeschossig generell um einen Meter erhöht. Die Gesamthöhen gelten zudem neu für alle Dachformen, indem auf die Differenzierung der Gesamthöhe nach Flach- und Schrägdach verzichtet wird. Die Gesamthöhen ändern sich somit wie folgt:

Geschossanzahl BZO 2013	Gesamthöhe bisher BZO 2022 (1. Auflage)		Gesamthöhe neu (2. Auflage)
Kategorie	Flachdach	Schrägdach	Flach- und Schrägdach
zweigeschossig	11	12	12
dreigeschossig	14	15	15
viergeschossig	17	18	18
fünfgeschossig	20	21	20
sechsgeschossig	23	24	23
siebengeschossig	26	27	26

Harmonisierung der Abgrabungsbestimmungen

In diesem Zusammenhang werden auch die Abgrabungsbestimmungen im Art. 64 BZR (Terraingestaltung) angepasst. Der bisherige «Hangbonus» fällt weg: Das massgebende Terrain entlang der talseitigen Fassadenlinie darf auch im Hang nicht mehr abgegraben werden. Unabhängig vom Terrain und dessen Neigung gelten somit neu für alle Grundstücke dieselben Abgrabungsregeln.

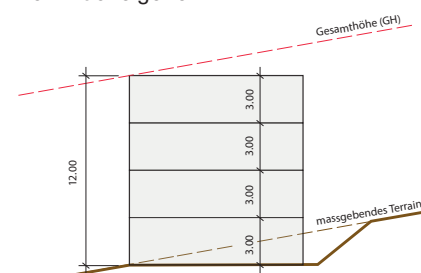


Bisher: Abgrabung entlang der talseitigen Fassade um einen Meter (1. Auflage 2023).

Damit können in der Ebene und im Hang gleich hohe Gebäude realisiert werden.

Generelle Erhöhung der ÜZ

Weiter wird die Überbauungsziffer (ÜZ) generell um 10 Prozent erhöht und zugleich mit einem neuen Artikel eine Mindestfläche für Balkone, Loggien oder Terrassen vorgeschrieben. Dadurch können grössere Balkone im Sinne der Wohnqualität realisiert werden, ohne dass diese zu Lasten der Wohnfläche gehen.



Künftig: Anstelle der Abgrabung Erhöhung der GH um einen Meter.

Umzonungen

Ergänzend zur ersten Auflage werden Umzonungen vorgenommen, für welche ein hohes und dringliches öffentliches Interesse besteht.

Umzonungen Schul- und Sportanlagen Stadt Luzern

In der Stadt Luzern steigt die Zahl der Lernenden und mit der Einführung des Tagesschulmodells braucht es mehr Raum für den Unterricht und die Betreuung. Da viele Schulanlagen bereits ausgelastet oder überlastet sind, werden bauliche Erweiterungen und Neubauten geprüft. Um mehr Flexibilität für öffentliche Nutzungen wie Betreuung, Feuerwehr oder Schulraumerweiterung zu schaffen, sollen mehrere Sport- und Freizeitzone in Zonen für öffentliche Zwecke umgezont werden. Bestehende Nutzungen bleiben dabei erhalten und werden im Zonenzweck der neuen Zonierung ebenfalls berücksichtigt.

Auf- und Umzonung im Gebiet Rotsee-Hintergopplismoos

Im Gebiet Rotsee-Hintergopplismoos sollen zusätzliche gemeinnützigen Wohnungen und verschiedene Nutzungen für die Quartierbevölkerung geschaffen werden. Zudem soll die Jugendherberge verlegt werden und ihr bisheriges Gebäude flexibel umgenutzt werden. Die Wohnsiedlung der Holzbaugenossenschaft soll verdichtet werden. Die Zonenplanänderung schafft die nötigen baurechtlichen Grundlagen, indem sie die gemäss Machbarkeitsstudie sinnvolle ÜZ und Gesamthöhe rechtlich festlegt. Die zwei schützenswerten städtischen Gebäude beim Fussweg zum Rotsee sollen saniert und für quartierorientierte Nutzungen wie Betreuung, Gemeinschaftsräume oder Kunstateliers genutzt werden. Dafür ist eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone vorgesehen.

Umzonung von Grundstücken im Eigentum des Kantons Luzern

Durch die Konzentration der kantonalen Verwaltung beim Seetalplatz in Emmenbrücke entfällt der Eigenbedarf für mehrere kantonale Liegenschaften. Da für diese Gebäude kein Bedürfnis für andere öffentliche Nutzungen mehr besteht, sollen das Finanzdepartement und das Bildungs- und Kulturdepartement an der Bahnhofstrasse sowie die Pädagogische Hochschule an der Pfistergasse neu der gemischten Wohn- und Arbeitszone zugewiesen werden. Damit wird grössere Flexibilität für Nachnutzungen geschaffen. Geplant sind vor allem Büro- und Gewerbenutzungen. Wohnnutzungen sind je nach Gebäude nur teilweise oder gar nicht realisierbar.



Foto Gebiet Rotsee-Hintergopplismoos

Weitere Änderungen

Ortsbildschutzzonen (Art. 28 und Art. 32)

Die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) zu den Ortsbildschutzzonen A und B wurden aufgrund der Diskussion im Grossen Stadtrat in Bezug auf den Zweck (Art. 28 BZR) und die Zulässigkeit von Abbrüchen (Art. 32 BZR) überarbeitet. 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. Damit dürfen erhaltenswerte Gebäude in der Ortsbildschutzzone B neu ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Gestaltungsplanpflicht (Art. 58)

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.

Lichte Höhe (Art. 61)

Gemäss Planungs- und Baugesetz müssen Wohn- und Schlafräume eine lichte Höhe von mindestens 2.3 m aufweisen. Auf eine bisher vorgesehene Erhöhung der minimalen lichten Höhe auf 2.4 m wird verzichtet.

Grenzabstände (Art. 62)

Mit Art. 62 BZR war vorgesehen, dass für die Festlegung des Grenzabstands gemäss Planungs- und Baugesetz die bewilligte Gesamthöhe massgebend ist. Der Kanton hat nachträglich mitgeteilt, dass Art. 62 nicht genehmigungsfähig ist und daher gestrichen werden muss. Folglich ist die im BZR festgelegte Gesamthöhe für den Grenzabstand massgebend. Alternative und praxistaugliche Möglichkeiten zur Verringerung des Grenzabstands liegen nicht vor.

Dachbegrünung und Solarpflicht (Art. 77)

Die bestehenden Bestimmungen im BZR werden auf die Systematik und Begrifflichkeit der kantonalen Regelungen angepasst. Trotz der vom Kantonsrat am 17. Juni 2024 vorgenommenen Änderung des Kantonalen Energiegesetzes (KE nG) sollen die ergänzenden Regelungen im BZR inhaltlich beibehalten werden, um die städtischen Energie- und Klimaziele zu erreichen. Der Vergleich der städtischen und kantonalen Bestimmungen zeigt, dass die Regelungen des Kantons weniger weit gehen als die öffentlich aufgelegten Vorgaben der Stadt Luzern.



Foto Ortsbildschutz