

Stellungnahme zum Postulat 160

Einführung «Gebäudetyp E» für die Stadt Luzern

Luzi Andreas Meyer namens der Mitte-Fraktion vom 19. Januar 2026

Antrag des Stadtrates: Erheblicherklärung, StB 406 vom 27. Mai 2026

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 25. Juni 2026 erheblich erklärt

Ausgangslage

Der Postulant legt dar, dass die Stadt Luzern mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen will, dieses Vorhaben jedoch durch steigende Baukosten, immer komplexere Normen und einen erhöhten Planungsaufwand erschwert werde. Das in Deutschland entwickelte Konzept des Gebäudetyps E («E» für einfaches/experimentelles Bauen) zeige Wege auf, wie kostengünstiger und schneller gebaut werden kann, ohne die grundlegenden Sicherheits- und Hygienestandards zu gefährden. Der Bund Schweizer Architekten (BSA) fordere in seinem Positionspapier 2024 «einfach besser bauen», das Konzept des Gebäudetyps E in der Schweiz zu erproben. Laut dem Postulanten bietet der Gebäudetyp E die Chance auf einfachere und ressourcenschonende Konstruktionen, reduzierte Baukosten, eine schnellere Realisierung sowie ein Verständnis des suffizienten Wohnens als Teil unserer Baukultur. Er bittet den Stadtrat zu prüfen:

1. Ob und wie die Stadt Luzern für städtische oder gemeinnützige Wohnbauten ein Modellprojekt Gebäudetyp E initiieren könnte, insbesondere bei städtischen Liegenschaften und/oder Projekten der Denkmalpflege / Sanierungsprojekte.
2. Welche Spielräume bereits innerhalb des geltenden Rechts bestehen (PBG/PBV, SIA-Normen, Werkvertragsrecht) und wo Anpassungen oder Ausnahmen – insbesondere bei Umbauten – möglich/erforderlich wären.
3. Ob die Machbarkeit eines Pilotprojekts mit definierten Zielgrössen (Kosten, Zeit, Energieverbrauch, Nutzerfeedback) möglich und zweckmässig wäre.
4. Wie die Ergebnisse eines solchen Pilotprojekts ausgewertet, dokumentiert und auf ihre Übertragbarkeit geprüft werden könnten.

Erwägungen

Der Stadtrat ist grundsätzlich bereit zu prüfen, ob und in welchem Rahmen ein städtisches Pilotprojekt zur Anwendung des Gebäudetyps E initiiert werden kann.

Beim Gebäudetyp E handelt es sich um ein Konzept für einfaches und experimentelles Bauen, das mehr Freiheit für innovative Planung zulässt. Der Kern des Konzepts ist, eine neue Praxis des Planens und Bauens zu etablieren und dadurch ressourcenschonend zu bauen, den Umbau im Bestand zu erleichtern und gesetzte Klimaziele zu erreichen. Durch die gezielte Nichteinhaltung von nicht sicherheitsrelevanten Normen (beispielsweise bezüglich Schallschutz, Gebäudetechnik oder Parkierung) sollen die Baukosten gesenkt werden. Dabei wird bewusst auf gewisse Ausstattungs- und Komfortstandards verzichtet. Planende und die Bauherrschaft entscheiden gemeinsam, von welchen Normen abgewichen werden soll, ohne dafür später rechtlich belangt werden zu können. Abweichungen von technischen Normen sind in der Schweiz mittels Nutzungsvereinbarungen bereits heute möglich, das Konzept des Gebäudetyps E soll die Komplexität diesbezüglich reduzieren, indem bei sinnvollen Abweichungen keine Ausnahmen mehr beantragt werden müssen. Inwiefern das Bauen mit dem Gebäudetyp E vom bestehenden Vorgehen mittels Nutzungsvereinbarungen und Ausnahmefällen abweichen kann und ob dies zu einer schnelleren Realisierung, tieferen Baukosten und schliesslich günstigeren Wohnungspreisen führt, ist im Rahmen des Pilotprojekts zu untersuchen.

Stand der Diskussion in Fachkreisen und Fachperson Graue Energie

Sowohl in der Stadtverwaltung als auch in Fachkreisen wird die Thematik des Gebäudetyps E intensiv diskutiert, konkrete Erfahrungswerte liegen jedoch kaum vor. Die Stadt Luzern ist in regelmässigem Austausch mit den Planer- und Schutzverbänden und stellt dadurch einen gegenseitigen Informationsabgleich zum Thema sicher. Zudem wird gemäss [B+A 26 vom 25. Juni 2025](#): «Graue Energie im Hochbau» in den nächsten Monaten eine Fachperson Graue Energie in der Stadtverwaltung ihre Arbeit aufnehmen. Diese Person wird einerseits private Bauherrschaften in diesem Thema beraten und andererseits städtische Projekte begleiten. Die Thematik des Gebäudetyps E wird ebenfalls zu den Aufgaben der neuen Fachperson gehören.

Erste Überlegungen für ein städtisches Pilotprojekt

Bei der Auswahl eines städtischen Pilotprojekts wird darauf zu achten sein, dass das Objekt möglichst gängige Rahmenbedingungen aufweist, um mit künftigen Projekten vergleichbar zu sein. Objekte der Denkmalpflege sind aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit und den damit einhergehenden individuellen Anforderungen schwierig vergleichbar und eignen sich nicht als Pilotprojekte. Als Pilotprojekt ist beispielsweise eine sanierungsbedürftige, grossmassstäbliche Wohnbausiedlung vorstellbar, die sich mit anderen Objekten vergleichen lässt. In solch einer grösseren Projektierung könnten sowohl Sanierungslösungen in unterschiedlichen Eingriffstiefen als auch Neubauteile geprüft werden. Die Stadt ist ebenfalls daran interessiert, ein Pilotprojekt eines gemeinnützigen Wohnbauträgers zu begleiten. Hierfür wird das Interesse beim G-Net Luzern abgeklärt.

Im Rahmen des Pilotprojekts gilt es auch zu prüfen, wie sich der Gebäudetyp E gegenüber den geltenden, erhöhten Anforderungen für stadteigene Gebäude verhält. Zudem soll berücksichtigt werden, wie sozial benachteiligte Personen vor allfälligen Komforteinbussen geschützt werden. Oft bedeuten Lockerungen von Normen im preisgünstigen Wohnungsbau zusätzliche Komforteinbussen, wie beispielsweise eine verstärkte Schallbelastung, welche die Lebensqualität negativ beeinflussen können.

Wie vom Postulanten ausgeführt, wird die neue Fachperson ebenfalls prüfen, welche Spielräume innerhalb des geltenden Rechts bestehen. Ziel muss sein, die Hürden fürs Weiterbauen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu reduzieren, ohne den Schutz von sozial benachteiligten Personen zu vernachlässigen. Auch Anpassungen zum einfachen Bauen im Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern sind im Rahmen einer Teilrevision denkbar. Dabei werden auch Erkenntnisse aus den entsprechenden Diskussionen im In- und Ausland berücksichtigt.

Auch die weiteren vom Postulanten aufgeführten Prüfaufträge zu den definierten Zielgrössen wie auch zur Auswertung, Dokumentation und Übertragbarkeit der Ergebnisse eines Pilotprojekts werden in den weiteren Prozess aufgenommen.

Folgekosten

Bei einer Erheblicherklärung des Postulats wird die zukünftige Fachperson Graue Energie ein Pilotprojekt prüfen. Für den Einbezug eines externen Planungsbüros sind Folgekosten von ungefähr Fr. 20'000.– zu erwarten.

Fazit

Der Stadtrat unterstützt die Idee des Postulanten, die Anwendung des Gebäudetyps E im Rahmen eines städtischen Pilotprojekts oder bei der Begleitung eines gemeinnützigen Projekts mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum zu prüfen. Ziel muss sein, den gesetzlichen Spielraum auszuloten, um bezahlbaren, suffizienten und ressourcenschonenden Wohnraum zu ermöglichen. Die Fachperson Graue Energie wird sich nach ihrer Einarbeitung diesem Prüfauftrag widmen. In diesem Sinn wird eine Erheblicherklärung des Postulats beantragt.