



## **Postulat Nr. 255 2012/2016**

Eingang Stadtkanzlei: 13. März 2015

### **Verdichtungspotenziale bei Gestaltungsplänen besser nutzen**

Mit der neuen Bau- und Zonenordnung, welche 2014 in Kraft getreten ist, strebt die Stadt Luzern insbesondere einen haushälterischen, qualitätsbewussten Umgang mit dem Boden durch innere Verdichtung an. Als Energiestadt setzt die Stadt zudem auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen und fördert erneuerbare Energien.

Mit dem Mittel des Gestaltungsplanes können diese Ziele auf optimale Weise erreicht werden. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern sieht nämlich vor, dass der Gestaltungsplan vom Bau- und Zonenreglement abweichen kann, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonenplan um höchstens 15 Prozent überschreiten. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz kann vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden wenn:

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung <sup>[SEP]</sup> eingliedert,
- c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende <sup>[SEP]</sup> Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden, <sup>[SEP]</sup>
- d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt, <sup>[SEP]</sup>
- e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden. <sup>[SEP]</sup>

Der Kanton räumt den Gemeinden im Bau- und Zonenreglement das Recht ein, weitere Anforderungen zur Gewährung von Abweichungen vorzusehen.

Der Stadtrat hat in einem Merkblatt die Anforderungen an Gestaltungspläne transparent zusammengefasst. Die Anforderungskriterien bei Abweichungen von den Bauvorschriften sind im Kapitel 3 zusammengefasst. Um in den Genuss einer höheren Dichte zu kommen, muss ein Gestaltungsplan Vorgaben in den Bereichen Siedlungs- und Bauökologie, Architektur- und

Städtebau, Aussenflächen sowie Energie erfüllen. Für gemeinnützigen Wohnungsbau wird noch ein separater Bonus von 5 Prozent erteilt. Eine höhere Nutzungsziffer wird allerdings nur gewährt, wenn sämtliche Kriterien kumulativ erfüllt sind.

Das Anforderungskriterium Energie sieht vor, dass die Gebäude im Standard Minergie-P (Eco) oder Minergie-A (Eco) erstellt werden müssen. Alternativ können die Gebäude gemäss SIA-Effizienzpfad Energie erstellt werden. Dass es sich bei diesen Vorgaben um sehr hohe Anforderungen handelt, zeigt sich insbesondere anhand der bisher in der Stadt Luzern im Standard Minergie-P bzw. Minergie-A erstellten Gebäude (vgl. [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)).

In der Stadt Luzern wurde demzufolge bisher erst ein einziges Mehrfamilienhaus von einer privaten Bauherrschaft im Minergie-A Standard erstellt (SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern). Im Standard Minergie-P wurden in den letzten zehn Jahren in der Stadt Luzern fünf Einfamilienhäuser gebaut, davon zwei im Standard Minergie-P Eco. Dieser Vergleich zeigt, dass es sich bei den gewählten Standards offensichtlich um höchste Anforderungen handelt, die bisher nur in Einzelfällen umgesetzt wurden.

Durch die Festlegung sehr hoher Anforderungen an die Energieeffizienz im Merkblatt über Gestaltungspläne verhindert der Stadtrat, dass das vorhandene Verdichtungspotenzial optimal ausgenutzt wird. Das Anliegen der Bau- und Zonenordnung, einen haushälterischen, qualitätsbewussten Umgang mit dem Boden durch innere Verdichtung zu ermöglichen, wird dadurch behindert.

Ein Vergleich mit verschiedenen anderen Gemeinden zeigt zudem, dass in der Regel mit deutlich geringeren energetischen Anforderungen Ausnützungsboni gewährt werden. Oftmals ist hierzu maximal der Minergie-Standard vorgesehen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich offensichtlich um einen klassischen Zielkonflikt. Zum einen soll mittels Gestaltungsplänen ein haushälterischer, qualitätsvoller Umgang mit der knappen Ressource Boden erzielt werden und andererseits wird eine hohe Energieeffizienz angestrebt. Die vorhandene Regelung führt in der Praxis dazu, dass private Bauherrschaften darauf verzichten, einen Bonus in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall werden allerdings beide angestrebten Ziele verfehlt. Wir bitten deshalb den Stadtrat zu prüfen, ob die erwähnten Ziele der Stadt Luzern mit einer Reduktion der Anforderungen zum Thema Energie besser erreicht werden können. Wir bitten den Stadtrat, gleichzeitig zu prüfen, ob allenfalls abgestufte Anforderungen möglich sind. So könnte der maximale Bonus wie bisher an die Standards Minergie-A (Eco) bzw. Minergie-P (Eco) gebunden werden, während z. B. für den Standard Minergie ein reduzierter Bonus gewährt werden könnte.

Rieska Dommann  
namens der FDP-Fraktion