Stadt Luzern

Merkblatt
Erhebung Vorabklärungs- und Beratungsgebühren

Luzern, 17. November 2026

Autorin: Dienstabteilung Baubewilligungen

Bauberatungen sind informelle Beratungen, welche eingeholt werden können, bevor ein formelles Verfahren zu einem Bauprojekt (Vorabklärung oder Baugesuch) gestartet wird. Sie können Unklarheiten bei der Rechtsanwendung, bei Denkmalschutzthemen oder bei der Projekterarbeitung betreffen. Die Bauberatung erfolgt ausserhalb eines formellen Verfahrens.

Grundsatz der Gebührenpflicht

Die Bauberatung ist grundsätzlich gemäss Art. 33a Reglement über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben vom 12. September 1991 (Baugebührenreglement, sRSL 7.2.4.1.1) gebührenpflichtig. Auf eine Gebührenerhebung kann bei einfachen Auskünften und Abklärungen sowie in begründeten Fällen ganz oder teilweise verzichtet werden (Art. 33a Abs. 2 des Baugebührenreglements). Es liegt im Ermessen der Beratungsstelle bei einfachen Anfragen sowie in begründeten Fällen, ganz oder teilweise auf die Gebührenerhebung zu verzichten (siehe S. 3). Die Bauberatung erfolgt durch Fachpersonen der Dienstabteilung Baubewilligungen. Je nach Komplexität der Fragestellung kann die Baubehörde weitere Fachpersonen beiziehen, deren Aufwendungen weiterverrechnet werden. Anfragende Personen können auch an weitere Fachstellen verwiesen werden, deren direkte Rechnungsstellung vorbehalten bleibt.

Baugebührenreglement Stadt Luzern

Höhe der Gebühr

Die Beratung wird nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt gemäss den Stundenansätzen von Art. 5 Abs. 2 des Baugebührenreglements. Der Zeitaufwand beinhaltet die Beratungszeit, den Zeitaufwand für Abklärungen, allfällige Reisezeit und ein allfälliger Vor- und Nachbereitungsaufwand. Die Rechnungstellung der Gebühr erfolgt unabhängig von der Eingabe eines Baugesuchs. Abklärungen und Beratungen, die im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens getroffen werden, werden im Bewilligungsverfahren abgerechnet.

Leistungen

Das Ressort Beratungen ist zuständig für Projekte in der Stadt Luzern und erbringt folgende Leistungen:

- Beraten und unterstützen von Bauherrschaften, Planenden, Grundeigentümerschaften bei ihren Bauvorhaben bis zur Einreichung des Baugesuches.

- Beraten und unterstützen bei Unklarheiten zu den rechtlichen Grundlagen und Unterstützung bei der Anwendung und/oder Umsetzung.

- Aufzeigen von Knackpunkten, die es bei gewissen Grundstücken zu beachten gilt. Zum Beispiel befindet sich das Objekt an einem hitzebelasteten Ort, befindet es sich in einer Schutzzone oder ist das Objekt als schützenswert eingestuft. Auf dieser Basis geben wir entsprechend Empfehlungen und Hinweise auf die relevanten Gesetzesartikel.

- Klären von gestalterischen und architektonischen Fragen.

- Koordination zwischen Dienstabteilungen und den Bauherrschaften, Planenden und Grundeigentümerschaften.

- Erstellen von Checklisten auf der Grundlage der eingereichten und besprochenen Vorprojekte. Aus den Checklisten kann entnommen werden, welche Unterlagen für das Baugesuch benötigt werden. Zusätzliche Unterlagen können auch während des Bewilligungsverfahrens nachgefordert werden.

- Für die Beratung von Planenden wird die Kenntnis der baurechtlichen Grundlagen (BZR, PBG, PBV usw.) vorausgesetzt.

Gebührenpflichtige Beratungen gemäss Art. 33a Abs. 1 Baugebührenreglement Stadt Luzern sind beispielsweise:

Art	Erläuterung / Beispiele
Allgemeine baurechtliche Fragen	Eine allgemeine Zusammenstellung von baurechtlichen Grundlagen. Dazu gehören Beispiele wie Auszüge aus dem Bau- und Zonenreglement und Zonenplan wie auch aus den kantonalen Gesetzen (PBG und PBV). Es handelt sich hierbei um Abklärungen, welche durch die Planenden selbst erbracht werden können.
Formelle Kontrolle vor Baueingabe	Wird eine formelle Prüfung vor der Baueingabe gewünscht, wird eine entsprechende Gebühr erhoben. Die formelle Prüfung bedeutet, dass die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen gemäss der ausgestellten Checkliste geprüft wird.
Materielle Kontrolle vor Baueingabe	Wird eine materielle Prüfung vor der Baueingabe gewünscht, wird eine entsprechende Gebühr erhoben. Die materielle Prüfung beinhaltet eine baurechtliche Prüfung des Projekts. Die Beurteilung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens sowie nicht erkannte baurechtliche Verstösse und tangierte private Rechte bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gebührenfreie Beratungen gemäss Art. 33a Abs. 2 Baugebührenreglement Stadt Luzern sind beispielsweise:

Art	Erläuterung / Beispiele
Baurechtliche Unklarheiten	Die Auslegung der unterschiedlichen baurechtlichen Gesetzgebungen ist nicht immer eindeutig. Die Erläuterung und Klärung gehören daher in den Bereich der Beratung.
Themen Denkmalpflege	Aspekte zur Denkmalpflege bedürfen einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Objekt. Dies beinhaltet auch Begehungen und Besprechungen vor Ort. Vorbehalten bleiben direkte Rechnungsstellungen der zuständigen Fachstellen.
Themen Umweltschutz	Die Themen zum Umweltschutz sind der Stadt Luzern ein grosses Anliegen. Eine entsprechende Beratung, sofern die Abklärungen nicht vom Planenden selbst vorgenommen werden können (Merkblätter, Gesetzesartikel), sind darum gebührenfrei. Vorbehalten bleiben direkte Rechnungsstellungen der zuständigen Fachstellen.
Auskunft Dritter	Falls die Stadt Luzern nicht Wissensträgerin ist, kann auf weitere Dienstleistungserbringende verwiesen werden. Zum Beispiel: – Hindernisfreies Bauen – Gastgewerbepolizei

	– Kantonale Dienststellen: Landwirtschaft und Wald, Verkehr und Infrastruktur oder Umwelt und Energie Liste nicht abschliessend zu verstehen Vorbehalten bleiben direkte Rechnungsstellungen der zuständigen Dienstleistungserbringenden

Die obgenannten Auflistungen sind nicht abschliessend. Die Erhebung der Gebühr gemäss Art. 33a des Baugebührenreglements wird im Einzelfall geprüft und beurteilt.

Erreichbarkeit

Telefonisch ist das Ressort Beratungen zu diesen Öffnungszeiten erreichbar:

Vormittag: Montag, Mittwoch und Freitag 09.30 – 11.00 Uhr
Nachmittag: Dienstag und Donnerstag 13.30 – 15.00 Uhr

Via Mail bauberatungen@stadtluzern.ch von Montag bis Freitag