

Luzern, 13. Mai 2026 (Version 8)

Das vorliegende Dokument beschreibt den aktuellen Stand der Praxis. Die Planungshilfen für die Luzerner Vollzugspraxis werden nach Bedarf aktualisiert. Sie tragen deshalb eine Versionsnummer. Die aktuellsten Versionen finden Sie auf der [Webseite der Dienstabteilung Baubewilligungen der Stadt Luzern](#) unter: «Energie/Luft/Lärm/Deponien UWS».

## Planungshilfe Verbot fossiler Wärmeerzeugung (Art. 79 BZR)

In der Stadt Luzern sind im Jahr 2023 rund 5'200 fossile Feuerungsanlagen in Betrieb. Sie verursachen etwa die Hälfte der Treibhausgas-Emissionen auf Stadtgebiet und sind damit die wichtigste Quellengruppe. Damit die Zielsetzungen des städtischen Energiereglements erreicht werden können, müssen diese fossil betriebenen Feuerungsanlagen bis spätestens im Jahr 2040 vollständig durch erneuerbare Systeme ersetzt werden. Da die Lebensdauer solcher Feuerungsanlagen rund 20 Jahre beträgt, soll die Installation neuer fossiler Wärmeerzeuger bereits heute, soweit möglich, vermieden werden.

Aus diesem Grund werden fossile Wärmeerzeuger mit Art. 79 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern (BZR) dort untersagt, wo mit Erdwärme eine erprobte, breit akzeptierte und wirtschaftlich tragbare erneuerbare Alternative vorhanden ist, welche individuell und damit ohne Abhängigkeit von Dritten jederzeit realisiert werden kann. Ausnahmsweise zulässig sind fossile Wärmeerzeuger zur Abdeckung von Spitzenlasten, als Übergangslösung im Hinblick auf den Anschluss an ein Wärmenetz, falls fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich beziehungsweise wirtschaftlich nicht verhältnismässig sind oder als Provisorium bei einem Notfallersatz.

Dieses Merkblatt beschreibt, wie der Vollzug dieses Gesetzes abläuft. Insbesondere ist hier festgehalten, welche Unterlagen benötigt werden, um zu beurteilen, ob fossile Wärmeerzeuger weiterhin zulässig sind.

### **Art. 79 BZR: Verbot fossiler Wärmeerzeugung**

*1 In Gebieten, in denen Erdwärmesonden bewilligungsfähig sind, sind mit fossilen Energieträgern betriebene Wärmeerzeuger für Heizzwecke oder zur Bereitstellung von Brauchwarmwasser nicht zulässig.*

*2 Fossile Wärmeerzeugung ist ausnahmsweise zulässig:*

*a. Zur Abdeckung von Spitzenlasten, wenn maximal 25 % des jährlichen Wärmebedarfs fossil erzeugt werden;*

*b. Als Übergangslösung längstens bis 31. Dezember 2040, wenn eine von der Eigentümerschaft der Liegenschaft und von einem konzessionierten Betreiber eines Wärmenetzes unterzeichnete Anschlussbestätigung an das zu mindestens 75 Prozent mit erneuerbarer Energie versorgte Wärmenetz vorliegt. Der Anschluss an das Wärmenetz hat zu erfolgen, sobald dieser möglich ist;*

*c. Wenn fossilfreie Lösungen technisch nicht möglich oder über die gesamte Lebensdauer gerechnet wirtschaftlich nicht verhältnismässig sind;*

*d. Als provisorischer Ersatz für einen unerwartet ausgefallenen Wärmeerzeuger. Die Frist für die Nutzung des Provisoriums beträgt maximal ein Jahr und dauert längstens bis 31. Dezember 2040.*

**Wichtig:** Art. 79 BZR kommt nur bei einer Neuinstallation oder dem Ersatz eines fossilen Heizkessels zur Anwendung. Fossile Heizkessel, welche bereits in Betrieb sind, dürfen weiter genutzt werden, solange

diese Anlagen andere gesetzliche Vorgaben, wie zum Beispiel die Grenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung, einhalten.

## Ablauf

Der Ersatz eines Wärmeerzeugers muss laut § 13 Abs. 3 Kantonales Energiegesetz (KEng; SRL Nr. 773), unabhängig davon, ob die Installation eines fossilen Heizkessels oder eines Systems mit erneuerbaren Energiequellen geplant ist, spätestens 20 Tage **vor Beginn der Arbeiten** auf [www.energiemeldung.lu.ch](http://www.energiemeldung.lu.ch) gemeldet werden. Soll ein neuer Wärmeerzeuger im Rahmen eines Umbaus oder Neubaus installiert werden, muss eine neue Heizungsanlage im Baugesuchsformular aufgeführt werden.

Wird eine fossile Wärmeerzeugung deklariert, beurteilt die Baubewilligungsbehörde anschliessend, ob die jeweilige Anlage vom Verbot fossiler Wärmeerzeugung betroffen ist (siehe «Für welche Grundstücke gilt das Verbot für fossile Wärmeerzeugung?»). Sollte dies der Fall sein, ist eine fossile Wärmeerzeugung nur in Ausnahmen zulässig. Für die Gewährung einer Ausnahme ist eine Baubewilligung nötig. Dabei müssen weitere Unterlagen nachgereicht werden, wie unten beschrieben. Anschliessend wird geprüft, ob der fossile Wärmeerzeuger zulässig ist. Bei Ersatz des Wärmeerzeugers muss nach Abschluss der Arbeiten eine unterschriebene Ausführungsbestätigung eingereicht werden. Bei einem Um- oder Neubau wird die korrekte Ausführung bei der Schlusskontrolle überprüft.

**Hinweis:** Ist die Installation eines fossilen Heizkessels in einem vom Verbot betroffenen Gebiet geplant, wird empfohlen das Vorhaben mit dem Team Bauberatung im Rahmen einer Vorprüfung zu besprechen.

Stadt Luzern  
Dienstabteilung Baubewilligungen  
Bereich Baugesuche  
T +41 41 208 88 44  
[Kontaktformular](#)

## Für welche Grundstücke gilt das Verbot für fossile Wärmeerzeugung?

Vom Verbot fossiler Wärmeerzeugung bzw. Art. 79 BZR betroffen sind Grundstücke, welche zumindest teilweise in einem Gebiet liegen, auf dem Erdwärmesonden bewilligungsfähig sind. Diese Gebiete sind unter <https://www.geo.lu.ch/map/erdwaermenutzung/> als «zulässig», «zulässig mit Auflagen» oder «vorabklären» gekennzeichnet. Zudem kann es sein, dass Aufgrund der geltenden Abstandsregelungen eine Erdwärmesonde auf einem Grundstück nicht bewilligungsfähig ist. Sollte dies der Fall sein, muss ein massstabsgetreuer Plan des ganzen Grundstückes eingereicht werden, auf dem ersichtlich ist, wieso eine Erdwärmesonde nirgendwo installiert werden kann. Eine Übersicht der Richtlinien, welche bei der Nutzung von Erdwärme zu berücksichtigen sind, ist unter [https://uwe.lu.ch/-/media/UWE/Dokumente/Themen/Gewaesser/Erdwaerme\\_Geothermie/Informationen\\_Erdwrme.pdf](https://uwe.lu.ch/-/media/UWE/Dokumente/Themen/Gewaesser/Erdwaerme_Geothermie/Informationen_Erdwrme.pdf) zu finden.

## Liegt eine Ausnahme vor?

In Art. 79 Abs. 2 BZR sind vier Ausnahme-Möglichkeiten vorgesehen, mit welchen eine fossile Wärmeerzeugung dennoch zulässig ist. Ausnahmen von Art. 79 BZR sind baubewilligungspflichtig. Bitte besprechen Sie das Vorgehen beim Einreichen des Baugesuches mit dem «Ressort Bauberatungen» (T 041 208 88 44, [bauberatungen@stadtluzern.ch](mailto:bauberatungen@stadtluzern.ch)). Um zu prüfen, ob eine Ausnahme vorliegt, müssen seitens Bauherrschaft mit der Baueingabe entsprechende Nachweise eingereicht werden.

**Wichtig:** Auch wenn eine fossile Wärmeerzeugung gemäss Art. 79 BZR ausnahmsweise zulässig ist, muss das KEng weiterhin eingehalten werden. Insbesondere ist der Mindestanteil erneuerbarer Wärme von 10 Prozent bei einem Ersatz des Wärmeerzeugers in Bauten mit Wohnnutzung laut § 13 KEng zu beachten. Weiterführende Informationen zu § 13 KEng finden Sie unter <https://uwe.lu.ch/Energiegesetz>.

**Ausnahme gemäss Art. 79 Abs. 2 lit. a: Zur Abdeckung von Spitzenlasten, wenn maximal 25 % des jährlichen Wärmebedarfs fossil erzeugt wird.**

Um diese Ausnahme geltend zu machen, muss in der Energiemeldung unter «Nachweis – Standardlösung» die Option «Grundlast-Wärmeerzeuger erneuerbar mit bivalent betriebem fossilem Spitzenlastkessel» ausgewiesen werden. Die Bedingung von maximal 25 % des Wärmebedarfs aus fossilen Quellen kann wie folgt nachgewiesen werden:

- Der Anteil des erneuerbaren Wärmeerzeugers an der Gesamtleistung beträgt mindestens 50 %. Dies kann unter «Anteil Wärmeleistung Grundlast an Gesamtleistung in %» ausgewiesen werden.
- Beigelegte Berechnungen und Kennzahlen, welche den Gesamtwärmebedarf sowie den fossilen respektive den erneuerbaren Anteil an diesem Wärmebedarf nachvollziehbar belegen.

**Hinweis:** Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass sich die Stadt Luzern mit Annahme der neuen Klima- und Energiestrategie zum Ziel gesetzt hat, energiebedingte Treibhausgasemissionen ab 2040 komplett zu vermeiden. Fossile Wärmeerzeugung zur Abdeckung Spitzenlasten ist nicht mit diesem Ziel vereinbar und wird somit mit grosser Wahrscheinlichkeit zukünftig verboten werden, auch wenn sie nach momentanem Gesetzesstand noch erlaubt ist.

**Ausnahme gemäss Art. 79 Abs. 2 lit. b: Übergangslösung im Hinblick auf den Anschluss an ein Wärmenetz**

In diesem Fall ist die Kopie einer von der Eigentümerschaft der Liegenschaft und von einem konzessionierten Betreiber eines Wärmenetzes unterzeichnete Anschlussbestätigung an das zu mindestens 75 % mit erneuerbarer Energie versorgte Wärmenetz einzureichen. Auf dieser muss festgehalten sein, dass der Anschluss ans Wärmenetz unmittelbar erfolgt, sobald dieser möglich ist. Weiter muss auf der Anschlussbestätigung ersichtlich sein, dass der geplante Anschluss spätestens im Jahr 2040 erfolgt.

Eine Vorlage für die Anschlussbestätigung finden Sie auf der [Webseite der Dienstabteilung Baubewilligungen der Stadt Luzern](#) unter: «Energie/Luft/Lärm/Deponien UWS». Für eine Anschlussbestätigung mit der ewl AG wenden Sie sich bitte an die Stelle «Verkauf Support» (T 041 369 45 00, [waerme@ewl-luzern.ch](mailto:waerme@ewl-luzern.ch)). Anschliessend muss ein Baugesuch für die fossile Übergangslösung eingereicht werden mit einer Kopie der unterzeichneten Anschlussbestätigung als Beilage. Bitte besprechen Sie das Vorgehen beim Einreichen des Baugesuches mit dem «[Ressort Bauberatungen](#)» (T 041 208 88 44, [bauberatungen@stadtluzern.ch](mailto:bauberatungen@stadtluzern.ch)).

**Ausnahme gemäss Art. 79 Abs. 2 lit. c: Technisch nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich**

Gängige erneuerbare Heizungssysteme, welche geprüft werden müssen, sind Erdwärmesonden-Wärmepumpen, Luft/Wasser-Wärmepumpen, der Anschluss an ein erneuerbar betriebenes Wärmenetz und Pellet-Heizungen. Die Beurteilung der technischen Machbarkeit erfolgt im Regelfall durch eine/n Energie-Coach/in wie unter «Beurteilung technische Machbarkeit durch Energie-Coaches» beschrieben. Die Eigentümerschaft kommt dabei für die Kosten der Beurteilung auf. Die folgenden zwei technischen Hindernisse können ohne Beurteilung durch eine/n Energie-Coach/in geltend gemacht werden:

- Der Anschluss an ein Wärmenetz ist nicht möglich, weil das entsprechende Gebiet nicht mit Wärmenetzen erschlossen ist. In diesem Fall im weiter unten beschriebenen Heizkostenrechner bei «Anschluss an ein Wärmenetz möglich» «Nein» auswählen.
- Flächen, auf denen eine Erdwärmesonde bewilligungsfähig wäre, sind vollständig durch fest mit dem Boden verbundene Gebäude bedeckt. Dafür muss ein massstabsgetreuer Plan des ganzen Grundstückes eingereicht werden, auf dem ersichtlich ist, wieso die Erdwärmesonde nirgendwo installiert werden kann.

Für die verbleibenden nicht fossilen Heizungssysteme muss geprüft werden, ob diese über die gesamte Lebensdauer wirtschaftlich verhältnismässig sind. Dies ist der Fall, wenn das jeweilige nicht fossile Heizsystem über einen Zeitraum von 20 Jahren mehr als 20 % teurer ist als die günstigere der beiden

fossilen Varianten Heizöl oder Erdgas. Die Wirtschaftlichkeit wird mit einem stadteigenen Heizkostenrechner beurteilt. Siehe dazu [Webseite der Dienstabteilung Baubewilligungen der Stadt Luzern](#) → «Energie/Luft/Lärm/Deponien UWS» → «Heizkostenrechner». Weitere Informationen zum Ausfüllen des Heizkostenrechners sind unter dem Punkt «Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit mit Heizkostenrechner» zu finden.

### **Ausnahme gemäss Art. 79 Abs. 2 lit. d: Provisorischer Ersatz für einen unerwartet ausgefallenen Wärmeerzeuger**

Sollte ein Wärmeerzeuger unerwartet aussteigen, darf dieser durch ein fossiles Provisorium für maximal ein Jahr ersetzt werden. Das Provisorium darf sofort in Betrieb genommen werden, ist jedoch dennoch bewilligungspflichtig. Das entsprechende Baugesuch muss so schnell als möglich nachträglich eingereicht werden. Bitte besprechen Sie das Vorgehen beim Einreichen des Baugesuches mit dem «[Ressort Bauberatungen](#)» (T 041 208 88 44, [bauberatungen@stadtluzern.ch](mailto:bauberatungen@stadtluzern.ch)).

### **Beurteilung technische Machbarkeit durch Energie-Coaches**

Die Beurteilung der technischen Machbarkeit von erneuerbaren Heizsystemen erfolgt gemeinsam mit einem der unten aufgeführten Energie-Coaches nach Wahl und auf Kosten der Eigentümerschaft (sofern der Energie-Coach dem Auftrag zustimmt). Die Beurteilung der technischen Machbarkeit darf maximal 5 Arbeitsstunden inklusive einer Begehung vor Ort in Anspruch nehmen. Der Stundenansatz beträgt CHF 157.- exkl. MWSt. Sollten relevante technische Hindernisse bei der Erstbeurteilung durch den Energie-Coach nicht berücksichtigt worden sein, können diese Bedenken direkt beim Energie-Coach angebracht werden. Die abschliessende Beurteilung der technischen Machbarkeit liegt aber stets beim gewählten Energie-Coach.

Name	Unternehmen	Adresse	Telefon	Email
Stefan Brücker	s.brücker gmbh	Sagenmattstrasse 30 6003 Luzern	041 511 16 15	<a href="mailto:sb@sbruecker.ch">sb@sbruecker.ch</a>
Jörg Stalder	eco-plan architekten	Stirnrütistrasse 45 6048 Horw	041 342 04 22	<a href="mailto:joerg.stalder@eco-plan.ch">joerg.stalder@eco-plan.ch</a>
Josef Gneiss	Gneiss Ingenieure AG	Gerliswilerstrasse 6b 6020 Emmenbrücke	079 825 09 49	<a href="mailto:josef.gneiss@gneiss.ch">josef.gneiss@gneiss.ch</a>
Peter Böhler	Böhler MTU GmbH	Schällenmatt 4 6010 Kriens	079 628 87 90	<a href="mailto:boehler@boehler-mtu.ch">boehler@boehler-mtu.ch</a>

### **Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit mit dem Heizkostenrechner**

Der Heizkostenrechner dient zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit des Verbots fossiler Wärmeerzeugung in Gebieten, in denen Erdwärmesonden bewilligungsfähig sind (Art. 79 Abs. 2 lit. c BZR). Siehe dazu Excel-Dokument «Heizkostenrechner» auf der [Webseite der Dienstabteilung Baubewilligungen der Stadt Luzern](#) unter: «Energie/Luft/Lärm/Deponien UWS».

Der ausgefüllte Heizkostenrechner muss zwingend eingereicht werden, wenn geltend gemacht werden soll, dass der Einbau eines erneuerbaren Heizsystems wirtschaftlich unverhältnismässig ist. Dies ist der Fall, wenn die erneuerbaren Heizsysteme über einen Zeitraum von 20 Jahren mehr als 20 % teurer sind als fossile Alternativen. Bei der Heizkostenberechnung sind sowohl die Raumwärme als auch die Aufbereitung von Brauchwarmwasser zu berücksichtigen.

Leuchtend gelbe Zellen müssen zwingend ausgefüllt werden. Schwachgelbe Zellen können unter Beilage entsprechender Nachweise genutzt werden, um Werte der Standardberechnung zu überschreiben. In allen Kosten muss die Mehrwertsteuer enthalten sein. Folgende fossilfreien Heizsysteme müssen, sofern technisch möglich, geprüft werden (von links nach rechts im Heizkostenrechner):

- Erdwärmesonden-Wärmepumpe;
- Luft/Wasser-Wärmepumpe;

- Holzpellet-Heizung;
- Anschluss an ein Wärmenetz.

Spalten von Heizsystemen, welche technisch nicht möglich sind, dürfen leergelassen werden. Der ausgefüllte Heizkostenrechner ist zusammen mit den in «Beizulegende Dokumente» aufgelisteten Belegen einzureichen. Es ist darauf zu achten, dass die aktuell gültige Version des Heizkostenrechners verwendet wird.

Die Investitionskosten im Heizkostenrechner beinhalten die Kosten für sämtliche Anlagen im Heiztechnikraum inklusive Warmwasserspeicher, Regelung, Brennstofflager/-tank, Umwälzpumpe etc. Dementsprechend müssen die bereits amortisierten Investitionskosten bestehender Anlagen berücksichtigt werden, auch wenn lediglich der Ersatz eines fossilen Heizkessels geplant ist. Dabei werden die Investitionskosten linear abgeschrieben über die Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle. Beispiel: Wird eine Umwälzpumpe, die vor 15 Jahren für insgesamt CHF 1000.– installiert wurde, weiterverwendet, müssen CHF 750.– als nötige Investitionskosten angerechnet werden. Dies weil die Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle 20 Jahre beträgt und die Umwälzpumpe deswegen voraussichtlich in 5 Jahren ersetzt werden muss.

Diese Vollzugshilfe schätzt die Kosten verschiedener Heizsysteme unter Standardbedingungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ab. Für die zukünftigen Energiepreise, die erwartete Teuerung und den zukünftigen Zinssatz wird mit dem Durchschnittswert der letzten vier Jahre gerechnet. Die tatsächlichen Kosten können je nach Gegebenheiten der jeweiligen Liegenschaft und zukünftiger Entwicklung verschiedener Faktoren (z. B. Energiepreise) von der Kostenabschätzung dieser Vollzugshilfe abweichen. Ebenso können offerierte Kosten von Zahlen im Heizkostenrechner abweichen.

Der Heizkostenrechner basiert auf der Vorarbeit des Kantons Zürich (Lebenszykluskostenbestimmung für fossile Heizungen gemäss § 11 KEnG). Wo nötig wurde der Rechner an die Rahmenbedingungen bei der Stadt Luzern angepasst. Aus diesem Grund unterscheiden sich die Resultate des Heizkostenrechners der Stadt Luzern von denjenigen des Kantons Zürich.

### **Weitere Fragen an:**

Stadt Luzern

Umweltschutz

Ronny Meier

T 041 240 18 89

[ronny.meier@stadtluzern.ch](mailto:ronny.meier@stadtluzern.ch)