

## Öffentliche Auflage

Die Entwürfe des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans liegen gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 24. Oktober bis 22. November 2022 im Lichthof des Stadthauses, Hirschengraben 17, öffentlich auf. Die Unterlagen können von Montag bis Freitag während der Öffnungszeiten des Stadthauses, von 7.45 bis 17 Uhr (Donnerstag bis 18.30 Uhr), eingesehen werden. Alle Unterlagen und weitere Informationen finden sich auch im Internet: [www.bzo.stadt Luzern.ch](http://www.bzo.stadt Luzern.ch)

### Einsprachen

Gegen die Änderungen in der Bau- und Zonenordnung kann Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern geregelt. Einsprecherinnen und Einsprecher 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 24. Oktober bis spätestens 22. November 2022 schriftlich und im Doppel an den Stadtrat von Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern, zu richten.

### Politischer Prozess

Nach der Auflage werden die Einsprachen behandelt. Dies wird etwa ein halbes Jahr dauern. Geplant ist, dass der Grosse Stadtrat Ende 2023 über die neue Bau- und Zonenordnung entscheidet, sodass 2024 die Volksabstimmung durchgeführt werden kann. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist frühestens Ende 2024 zu erwarten. Bis zu dieser Genehmigung müssen Baugesuche sowohl den Bestimmungen der heute geltenden als auch der neuen BZO entsprechen.

Stadt Luzern  
Stadtplanung  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
T 041 208 85 18  
[stadtplanung@stadt Luzern.ch](mailto:stadtplanung@stadt Luzern.ch)  
[www.bzo.stadt Luzern.ch](http://www.bzo.stadt Luzern.ch)

Stadt  
Luzern

# Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern

Öffentliche Auflage  
24. Oktober bis 22. November 2022

## Liebe Luzernerinnen, liebe Luzerner

Luzern entwickelt sich, die Stadt wächst. Bis 2035 dürfte die Bevölkerungszahl von heute 83'000 Personen auf rund 87'000 ansteigen. Im gleichen Umfang wird die Anzahl der Arbeitsplätze zunehmen. Damit die Entwicklung qualitativ erfolgt, gilt es, die richtige Balance zwischen den Interessen von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu finden. Eine wichtige Grundlage dafür ist die Bau- und Zonenordnung (BZO). Sie besteht aus einem Zonenplan und einem Bau- und Zonenreglement, ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und regelt, wo und wie in der Stadt Luzern gebaut werden darf. So ist zum Beispiel festgelegt, wie dicht und wie hoch gebaut werden darf, ob in einem Quartier mehrheitlich gewohnt wird und wo Arbeitsplätze angesiedelt werden können.

Seit der Fusion von Littau und Luzern gibt es in der Stadt zwei Bau- und Zonenordnungen. Nun werden sie zusammengeführt. 2015 hat der Grosse Stadtrat für den mehrjährigen Prozess einen Rahmenkredit von 1,7 Mio. Franken bewilligt. In einem ersten Schritt hat die Stadt ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, das 2018 vom Grossen Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Es zeigt, wie sich Luzern in den nächsten 15 Jahren entwickeln soll. Auf der Basis dieses Konzepts wurde ein Entwurf für eine gesamtstädtische BZO erarbeitet. Ende 2021 fand eine öffentliche Mitwirkung statt, während der Interessierte Stellung zum Entwurf nehmen konnten. Der nun finalisierte Entwurf liegt vom 24. Oktober bis 22. November 2022 öffentlich auf.

Mit dieser Broschüre erhalten Sie einen Überblick über den Prozess. Zudem informieren wir Sie über die wichtigsten Themen und Änderungen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der zusammengeführten BZO ein geeignetes Instrument geschaffen wurde, um Luzern als lebenswerte Stadt weiterzuentwickeln.



Stadträtin Manuela Jost  
Baudirektorin



## Vorgaben und Baubegriffe

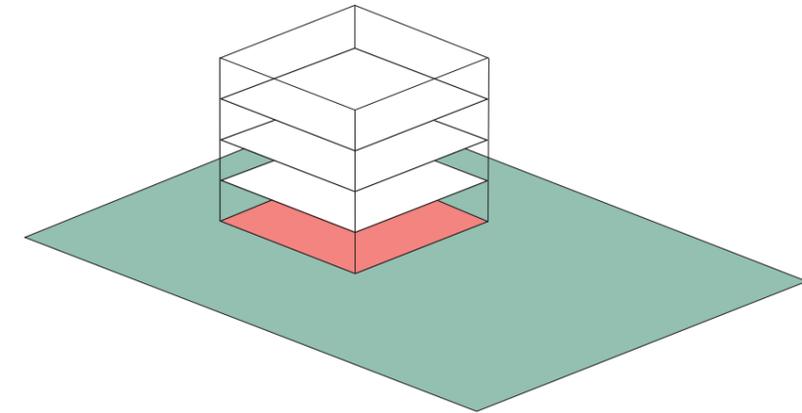
Das Raumentwicklungskonzept von 2018 zeigt, wie sich die Stadt Luzern entwickeln soll. Es ist somit die Basis für die neue Bau- und Zonenordnung (BZO). Bei der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern müssen aber nicht nur die Ziele des Raumentwicklungskonzepts, sondern auch die übergeordneten kantonalen Vorgaben umgesetzt werden. Das Bau- und Zonenreglement muss auf die aktuelle kantonale Planungs- und Baugesetzgebung abgestimmt, in der Systematik revidiert und formell bereinigt werden.

### Der Fussabdruck eines Gebäudes

Als zentrale kantonale Vorgabe gilt, dass das maximal zulässige Bauvolumen auf einem Grundstück primär mit der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu definieren ist. Die Überbau-

ungsziffer, kurz ÜZ, bestimmt, wie viel Fläche ein Gebäude auf einem Grundstück einnehmen oder – etwas anders gesagt – welchen «Fussabdruck» das Gebäude auf dem Grundstück hinterlassen darf. Ein Wert von 0,2 zum Beispiel entspricht 20 Prozent der Grundstücksfläche. Zusammen mit der Gesamthöhe definiert die Überbauungsziffer das Bauvolumen, das auf einem Grundstück erstellt werden kann.

Neben den Vorgaben zu den baurechtlichen Begriffen und Messweisen müssen mit der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen von Littau und Luzern weitere übergeordnete Vorgaben umgesetzt werden. Dazu gehören unter anderem die Festlegung der Gewässerräume, die Überprüfung der Gestaltungspläne und die Einführung der Verkehrszonen.



■ «Fussabdruck» des Gebäudes  
■ Grundstücksfläche

## Stadtteil Littau und Reussbühl

**Gesamtrevision und neue Systematik**  
Die Bau- und Zonenordnung für Littau/Reussbühl wurde letztmals 2008 überarbeitet. Sie wird deshalb gesamthaft revidiert. Dazu wird das Grundsystem der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern übernommen. Eine wesentliche Änderung sind die neuen Nutzungsmasse. Zur Berechnung der maximal zulässigen Dichte werden nicht mehr die Ausnützungsziffer und die Geschosszahl, sondern neu die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe herangezogen. Für die Festlegung der neuen Werte wurden neben den heute geltenden Nutzungsmassen auch die Gegebenheiten vor Ort betrachtet. Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe für die einzelnen Grundstücke wurden so festgelegt, dass bestehende Qualitäten erhalten und gleichzeitig Entwicklungen ermöglicht werden können, wo dies gemäss Raumentwicklungskonzept vorgesehen ist. Grundsätzlich soll im Sinne der Verdichtung nach innen zumindest dasjenige Nutzungsmass, das heute zulässig ist, auch zukünftig realisiert werden können.

### Entwicklungen anstossen

Damit die Stadt wachsen und gleichzeitig die Lebensqualität erhalten und erhöht werden kann, setzt der Stadtrat auf innere Verdichtung. Grosse Potenziale für Verdichtungen gibt es vor allem im Gebiet Thorenberg und beim Bahnhof Littau. Der Abschnitt von der Brücke über die Kleine Emme bis zum Kreisel Bodenhof im Gebiet Thorenberg ist seit der Fusion von Littau und Luzern einer von mehreren Stadteingängen. Aufgrund dieser Bedeutung und der heutigen Bebauungsstruktur besteht Potenzial für eine parzellenübergreifende

städtebauliche Entwicklung. Deshalb wird über den ganzen Perimeter beidseitig der Strasse eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Das Gebiet um den Bahnhof Littau wird von der Arbeits- in die gemischte Wohn- und Arbeitszone umgezont. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, neue Wohnungen und Arbeitsplätze zu realisieren und den Bahnhof umzugestalten. Ziel ist, ein Quartierzentrum mit Nahversorgungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu entwickeln.

### Landschaftspark

Weitere Anpassungen in der BZO ermöglichen, dass auf den städtischen Arealen Staffelntäli, Längweiher-Udelboden und Grenzhof gemeinnützige Wohnungen mit einer hohen städtebaulichen Qualität erstellt werden können. Dabei werden auch übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen verfolgt. Beispielsweise sollen mit der Entwicklung des Gebietes Längweiher-Udelboden unter anderem die Quartiere Matt und Udelboden verbunden und entlang des Waldes ein Landschaftspark errichtet werden.



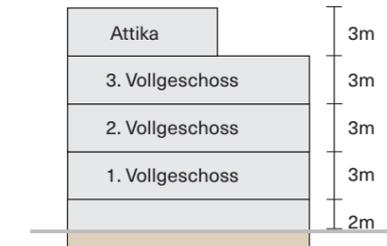
Im Gebiet Thorenberg gibt es ein großes Potenzial für städtebauliche Entwicklungen.

## Stadtteil Luzern

Die BZO für den Stadtteil Luzern wurde 2013 einer Gesamtrevision unterzogen und 2020 teilrevidiert. Deshalb werden im Stadtteil Luzern in der Grundnutzung nur Änderungen vorgenommen, die aus der Aufhebung der Gestaltungspläne resultieren oder Arealentwicklungen betreffen, die ein hohes öffentliches Interesse ausweisen. Das heisst, die bereits 2013 definierten Überbauungsziffern werden grundsätzlich beibehalten.

### Gesamthöhe statt Anzahl Geschosse

Neu ist hingegen, dass aufgrund der kantonalen gesetzlichen Vorgaben die maximal mögliche Höhe eines Gebäudes nicht mehr mit der Anzahl Geschosse, sondern mit einer Gesamthöhe in Metern angegeben wird.



**Bisher:** Die Gebäudehöhe wird über die Anzahl Geschosse definiert: In der dreigeschossigen Wohnzone sind drei Vollgeschosse, ein Attikageschoss und ein zusätzliches Geschoss zulässig, sofern es zu einem Drittel überdeckt ist.

### Ortsbildschutz und Umzonungen

Die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone A wurden redaktionell überarbeitet. Inhaltlich bleiben sie aber gleich. Bei der Ortsbildschutzzone B wurde insbesondere der Schutzzweck präzisiert.

Nachdem das Projekt «Spange Nord» sistiert wurde, kann das Areal Urnerhof umgezont werden. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um rund 200 gemeinnützige Wohnungen zu realisieren. Das Areal Reussinsel beim südlichen St.-Karli-Brückenkopf wird in die Grünzone umgezont, damit dort ein grosser zusammenhängender Freiraum geschaffen werden kann. Dies ist Teil des Entwicklungskonzepts für das Quartier Basel- und Bernstrasse.



**Künftig:** Die zulässige Gesamthöhe wird in Metern angegeben. In der dreigeschossigen Wohnzone sind dies 14 Meter. Geschosse im Untergrund sind nur noch in Hanglagen zulässig.

## Klima und Energie

### Bau- und Zonenreglement

Neben den notwendigen Anpassungen an das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern hat der Stadtrat im Bau- und Zonenreglement zusätzliche Bestimmungen formuliert, damit Entwicklungen mit hoher Qualität im Sinne der strategischen Ziele umgesetzt werden. Zentrales Thema ist dabei die Klima- und Energiestrategie, die von den Stadtluzerner Stimmberechtigten Ende September 2022 gutgeheissen wurde.

### Entsiegeln und durchlüften

Um die Hitzebelastung zu reduzieren, können Vorgaben zu Oberflächen mit geringer Wärmeabsorption, zur Beschattung, Fassadenbegrünung und zum Zugang zum Wasser gemacht werden. Zur besseren Durchlüftung sind auch Vorgaben zur Stellung von Bauten und zur Aufteilung der Gebäudevolumina möglich. Mit Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung sollen versiegelte Umgebungsflächen vermieden und begrünte Flächen gefördert werden.

### Erneuerbare Energie fördern

Die erneuerbare Energie wird gefördert, indem die fossile Wärmeerzeugung und handbeschickte Holzheizkessel partiell verboten werden. Gleichzeitig werden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, neue Flachdächer in Kombination mit der Dachbegrünung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen zu bestücken.

### Gestaltungspläne überprüfen

Die 2014 in der kantonalen Gesetzgebung eingeführten neuen harmonisierten Baubegriffe und neuen Dichtemasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe)

haben direkte Auswirkungen auf die Gestaltungspläne. Alle geltenden Planungen mussten auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüft und entweder angepasst oder aufgehoben werden. Besonderes Augenmerk wurde auf die neueren Gestaltungspläne gelegt, die noch nicht umgesetzt sind.

### Gewässerräume schützen

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Ziel ist die Stärkung der natürlichen Funktionen der Gewässer sowie die Sicherung des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Die Festlegung der Gewässerräume obliegt den Gemeinden. Sie werden als überlagernde Zone ausgeschieden. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen.



Grundeigentümer werden verpflichtet, neue Flachdächer mit Solar- oder Photovoltaikanlagen zu bestücken.