

Stellungnahme zur Motion 173

Mehr Wohnraum durch weniger Regulierung schaffen

Anna-Sophia Spieler namens der FDP-Fraktion, Patrick Zibung namens der SVP-Fraktion, Luzi Meyer namens der Mitte-Fraktion sowie Daniel Lütolf namens der GLP-Fraktion vom 3. März 2026

Antrag des Stadtrates: Erheblicherklärung als Postulat, StB 621 vom 19. August 2026

Mediensperrfrist: 22. September 2026, 11.00 Uhr

Der Vorstoss thematisiert das Baubewilligungsverfahren in der Stadt Luzern. Er macht die zunehmende Komplexität der Baugesuche und die vielen Vorschriften für die langen Bearbeitungszeiten mitverantwortlich. Gefordert wird, dass in der aktuellen Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mögliche Vereinfachungen von Vorschriften geprüft werden. Diese Überprüfung soll zu keiner relevanten Verzögerung (maximal 3 Monate) der laufenden BZO-Revision führen. Dabei sei zum Beispiel an die detailreichen Bestimmungen zu Schrägdachbauten in Art. 63 BZR oder die als mindestens teilweise empfundenen unnötigen Vorgaben in Art. 67 BZR zu denken. Im Hinblick auf zukünftige Teilrevisionen wird der Stadtrat beauftragt, einen Planungsbericht zu erstellen. Dieser soll eine Übersicht bieten, in welchen Bereichen des städtischen Bau- und Planungswesens unter Berücksichtigung weiterer relevanter Bestimmungen für die Bautätigkeit eine Deregulierung möglich ist. Weiter soll aufgezeigt werden, in welchen Bereichen Vollzugsrichtlinien der Baudirektion bestehen, die den Bewilligungsprozess potenziell verlangsamen. Mögliche Deregulierungen sollen extern geprüft werden.

Erwägungen

Der Stadtrat teilt das Anliegen, das Baubewilligungsverfahren generell zu beschleunigen und dafür die planerischen Instrumente praxistauglich und zielgerichtet weiterzuentwickeln. Entsprechende Überlegungen sind laufend in die aktuelle Revision der Bau- und Zonenordnung eingeflossen. Im mehr als zehn Jahre dauernden Prozess wurden mögliche Vereinfachungen im politischen Prozess mehrfach diskutiert. Dabei wurden auch die Bevölkerung, Grundeigentümerschaften, kantonale Behörden und verschiedene Fachleute einbezogen. Bei der Zusammenführung wurde jeder Artikel auf seine Zweckmässigkeit geprüft und nur ins neue BZR übernommen, wenn eine wesentliche Wirkung und ein konkreter Bedarf erkennbar waren. Zudem wurde darauf geachtet, den Handlungsspielraum der Grundeigentümerschaften möglichst weit zu halten. Dies zeigt sich beispielhaft bei den Bestimmungen zur Hitzebelastung (Art. 75 BZR) und zur Durchlüftung (Art. 76 BZR): Es können Vorgaben gemacht oder eine mikroklimatische Analyse verlangt werden. Solche Anforderungen sind in der Regel nur bei grösseren Bauvorhaben sinnvoll. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wurde deshalb bewusst darauf verzichtet, detailliert festzulegen, welche Massnahmen bei welchen Bauten umzusetzen sind. Ebenso wurde aus pragmatischen Gründen auf eine parzellenscharfe Definition der Lüftungskorridore verzichtet. Der Stadtrat geht davon aus, dass die neue Bau- und Zonenordnung voraussichtlich Mitte 2027 rechtskräftig wird.

Die wachsenden Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, die Klimaanpassung und die Sicherung von Wohnraum erfordern insbesondere im städtischen Raum zusätzliche Vorgaben in der BZO. Damit soll sichergestellt werden, dass eine bauliche Verdichtung nicht zulasten von Grünräumen, der Aufenthaltsqualität oder eines sozial ausgewogenen Wohnraumangebots erfolgt. Gleichzeitig sind auch

immer mehr nachbarschützende Aspekte zu berücksichtigen, beispielsweise der Nachweis der Blendwirkung einer Photovoltaikanlage mithilfe eines geeigneten Fachtools. Teilweise ergeben sich diese Anforderungen aus übergeordnetem nationalem oder kantonalem Recht, oder Gerichtsentscheide verlangen eine Anpassung der Vollzugspraxis.

Zusätzliche Anforderungen stammen von verschiedenen städtischen Vernehmlassungsstellen und sind wichtig. Der Stadtrat anerkennt jedoch, dass deren Summe beträchtlich ist. Neben den Bestimmungen der BZO sind bei einem Baugesuch auch die Normen und Merkblätter der Vernehmlassungsstellen – namentlich von Stadtgrün, Umweltschutz, Siedlungsentwässerung, Städtebau, Denkmalpflege und Mobilität – zu berücksichtigen. In einem extern moderierten Prozess will der Stadtrat deshalb die heutigen Anforderungen und Abläufe der verschiedenen Vernehmlassungsstellen systematisch überprüfen. Ziel ist es, die Anforderungen nach Möglichkeit zu reduzieren, besser aufeinander abzustimmen und zu vereinfachen, unnötige Doppelspurigkeit zu vermeiden und dadurch sowohl die Einreichung von Baugesuchen als auch deren anschliessende Prüfung zu vereinfachen.

Die Ergebnisse des Überprüfungsprozesses sollen direkt in künftige Teilrevisionen der BZO einfließen. Allfällige Anpassungen der Normen und Merkblätter werden nach Projektabschluss direkt bei der Arbeit der Vernehmlassungsstellen umgesetzt. Aus Sicht des Stadtrates ist ein umfassender Planungsbericht jedoch nicht notwendig. Dies auch deshalb, weil dessen Erarbeitung zu viele Ressourcen binden würde. Die mit der Motion verfolgten Absichten einer Entschlackung der Bestimmungen und einer Beschleunigung werden mit dem aufgezeigten Verfahren effizienter umgesetzt. Zudem bleibt so eine zügige und vollständige Inkraftsetzung der BZO im Fokus.

Festzuhalten ist zudem, dass auch ein Prozess zur Deregulierung nicht automatisch alle Probleme löst. Neben den Anforderungen der BZO tragen insbesondere der hohe Koordinations- und Prüfungsaufwand zu den langen Bewilligungsverfahren bei. Dies gilt vor allem für komplexe Vorhaben, bei denen zahlreiche Fachstellen involviert sind und Einsprachen eingehen oder planungsrechtlich komplexe Fragestellungen bestehen.

Folgekosten

Durch eine Erheblicherklärung der Motion als Postulat wird mit Folgekosten von rund Fr. 60'000.– für die externe Prozessbegleitung gerechnet. Die weiteren Arbeiten können mit den bestehenden Ressourcen bewältigt werden, und es müssen keine anderen Arbeiten zurückgestellt werden.

Fazit

Der Stadtrat hat im Rahmen der laufenden Revision der BZO jeden Artikel auf seine Zweckmässigkeit geprüft und nur diejenigen Bestimmungen in die neue BZO übernommen, bei denen sich eine wesentliche Wirkung und ein konkretes Erfordernis zeigten. Oberste Priorität hat nun die zügige und vollständige Inkraftsetzung der BZO. Anpassungen vor deren Rechtskraft lehnt der Stadtrat daher ab. Gleichwohl unterstützt der Stadtrat das Anliegen, das Baubewilligungsverfahren unter anderem zugunsten einer verstärkten Wohnraumproduktion zu beschleunigen und die planerischen Instrumente praxistauglich sowie zielgerichtet weiterzuentwickeln. Er beantragt deshalb, die Motion als Postulat erheblich zu erklären und einen extern moderierten Prozess zu starten, um die Anforderungen und Abläufe der verschiedenen Vernehmlassungsstellen systematisch zu überprüfen.