



Fraktion Grosser Stadtrat

MOTION

WENIGER PFlichtGESTALTUNGSPLÄNE UND RASCHERE REALISIERUNG VON WOHNBAUPROJEKTEN

Der Grosse Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 18. September 2025 einen Sonderkredit von 6 Mio. Franken für die Aufgaben und Ressourcen der Dienstabteilung Städtebau bewilligt. Damit soll u. a. auch eine dringend notwendige Beschleunigung des Gestaltungsvorfahrens erreicht werden.

Insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, wie sie in den nächsten Jahren gerade auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau geplant sind, besteht oft eine Gestaltungsplanpflicht. Davon betroffen sind beispielsweise die Areale Längweiher/Udelboden, Urnerhof, Grenzhof und Kleinhatt-/Bireggstrasse. Gesamthaft ergibt eine Auswertung auf Basis des im Oktober 2022 öffentlich aufgelegten Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern, dass für 46 Ordnungsnummern eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Davon befinden sich 16 in der Wohn- und Arbeitszone und 22 in der Wohnzone. Die restlichen Ordnungsnummern befinden sich in der Arbeits-, der Tourismus- oder der Allmendzone.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Erarbeitung von Gestaltungsplänen und deren Bewilligungen teilweise viele Jahre in Anspruch genommen hat. Damit werden wichtige Projekte für den Wohnungsbau jahrelang verzögert und Wohnraum verteuerzt; denn zum einen ist die Erarbeitung von Gestaltungsplänen mit (hohen) Kosten verbunden, es fallen Gebühren für deren Bewilligung an, und zum anderen verursachen die langen Verfahren Kapitalkosten (z. B. Baurechtszinsen); als Folge der Teuerung steigen teilweise auch die Baukosten markant an. All dies schlägt sich auf die Mietpreise der Wohnungen nieder, was unerwünscht ist.

Wenn weniger Pflichtgestaltungspläne erstellt werden müssten, könnte dies zu einer massgebenden Beschleunigung der Verfahren führen, indem im konkreten Fall der langwierige Prozess umgangen und die in der Verwaltung vorhandenen Ressourcen auf weniger Gestaltungspläne fokussiert werden könnten.

Die Unterzeichnenden fordern deshalb den Stadtrat auf, die Anzahl der Pflichtgestaltungspläne nach Möglichkeit zu reduzieren und Pflichtgestaltungspläne nur dort zu verlangen, wo dies aufgrund rechtlicher Vorgaben zwingend erforderlich ist oder andere, besonders wichtige Interessen gegenüber einer möglichen Beschleunigung des Verfahrens überwiegen. Bevor auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird, sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören. Falls sie an einer Gestaltungsplanpflicht festhalten wollen, ist dies bei der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion