

Luzern, 31. März 2026

STELLUNGNAHME ZU POSTULAT**P 479**

Nummer: P 479
Eröffnet: 16.06.2025 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Antrag Regierungsrat: 31.03.2026 / Teilweise Erheblicherklärung
Protokoll-Nr.: 401

Postulat Kurmann Michael und Mit. über den Aufbau eines Monitorings und weiterer Massnahmen, um die Ausschöpfung des Verdichtungspotentials zu verbessern

Unser Rat ist ebenfalls der Ansicht, dass die Ermöglichung von genügend Wohnraum eine zentrale Aufgabe der Raumplanung darstellt und die Förderung der inneren Verdichtung ein wesentliches Element einer wirkungsvollen Siedlungsentwicklung ist. Dieses Ziel ist sowohl im Bundesrecht (Raumplanungsgesetz), im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735) als auch im kantonalen Richtplan fest verankert.

Die Einschätzung, wonach die Rückzonungsstrategie auf unzureichenden oder rein theoretischen Annahmen beruhe, teilen wir hingegen nicht. Die Festlegung der Rückzonungsflächen basiert auf klaren Grundlagen, welche unter [Rückzonung - Kanton Luzern](#) transparent dokumentiert sind. Die betroffenen Flächen sind aus verschiedenen, nachweisbaren Gründen nicht für die Innenentwicklung geeignet. Im Weiteren ist festzuhalten, dass bei der Berechnung des Entwicklungspotenzials der überbauten Bauzonen lediglich ein Drittel des rechtlich maximal zulässigen Potenzials angerechnet wird. Dieses Vorgehen entspricht der Methodik des Bundes und trägt der Tatsache Rechnung, dass die Entwicklung auf überbauten Arealen ein langwieriger Prozess ist und modellhaft angenommen wird, dass die volle Ausschöpfung der Potenziale drei Planungsperioden (entspricht 45 Jahren) dauert. Nicht überbaute Grundstücke oder Areale sind während einer Planungsperiode zu überbauen. Die kantonale Planungspraxis steht damit im Einklang mit den bundesrechtlichen Vorgaben und wurde auch vom Bundesgericht bestätigt.

Zur Erreichung der eingangs erwähnten Zielsetzung greift der Kanton auf verschiedene Instrumente zurück und setzt, wo nötig, zielführende Massnahmen um. So ist der aktuelle Entwurf des kantonalen Richtplan mit dem [«Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit»](#) des Bundes abgestimmt und nimmt im Postulat formulierte Massnahmen bereits auf. Der Richtplan sieht unter anderem vor:

- eine aktive Unterstützung der Gemeinden bei der Innenentwicklung (z. B. gemeinsame Planungen von Entwicklungsschwerpunkten, Entwicklung von Zentrumsgebieten, Beratung bei Ortsplanungen, Erarbeitung von Arbeitshilfen und Wegleitungen),

- die Schaffung von Voraussetzungen zur besseren Verfügbarkeit von Bauflächen (z.B. punktuelle Erweiterungen der Bauzonen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum oder Arbeitsflächen),
- den Ausbau von Monitoring und Controlling der baulichen Entwicklung sowie der Zielerreichung.

Die erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung ist jedoch nicht allein eine Frage planerischer Instrumente, sondern darüber hinaus auch von ökonomischen, politischen und kommunikativen Faktoren abhängig. Grundsätzlich entscheidet die Eigentümerschaft über den Zeitpunkt der Bebauung ihres Grundstücks. Der Gemeinde kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft hat ein unterstützendes [Merkblatt zur Baulandverfügbarkeit](#) publiziert. Darin werden verschiedene Massnahmen aufgezeigt, mit denen bereits eingezontes, aber nicht oder nur schlecht genutztes Land für Wohn- und gewerbliche Nutzungen baulich verfügbar gemacht und neu eingezontes Bauland rasch einer Überbauung zugeführt werden kann. Die erfolgversprechendsten Massnahmen sind der Dialog mit der Grundeigentümerschaft und die intensive Überzeugungsarbeit derselben. Zudem: Die Innenentwicklung ist komplex und überfordert viele Beteiligte. Sind die Planungen nicht breit abgestützt, fallieren diese oft bei Abstimmungen. Damit gehen auch hohe Aufwände der Projektträger, aber auch der Gemeinden und des Kantons verloren. Darum unterstützt der Kanton die Gemeinden mit Testplanungen, Überbauungs- oder Machbarkeitsstudien bei der Innenentwicklung. Diese Prozesse sind oft zeit- und ressourcenintensiv, was bisher eine strikte Priorisierung des kantonalen Engagements erfordert. Mit dem Voranschlag 2026 erhält der Aufgabenbereich Raumordnung zusätzliche Ressourcen, welche neben der Stärkung des digitalen Baubewilligungsprozesses für die Verstärkung des Bereichs Raumentwicklung genutzt werden sollen. Diese zusätzlichen Ressourcen werden es – sobald die entsprechenden Stellen erfolgreich besetzt sind – dem Kanton ermöglichen, dass er die beschriebene Unterstützung der Gemeinden, Planenden und Grundeigentümerschaften intensivieren kann.

Ein weiteres Unterstützungsinstrument des Kantons ist das kantonale [Bauzonenanalysetool \(LUBAT\)](#). Mit ihm werden die Verdichtungspotenziale rechnerisch ermittelt. Die Berechnung erfolgt automatisiert. Kartografisch visualisiert werden durch den Kanton lediglich die [nicht überbauten Areale](#). Das LUBAT setzt aber Fachwissen voraus und ist deshalb besser für die Kommunikation mit Planenden und Gemeinden geeignet. Für die Kommunikation mit der breiten Bevölkerung sind hingegen andere Ansätze gefragt. Auf eine Visualisierung der Nachverdichtungspotenziale und eine für die Bevölkerung anschauliche Aufarbeitung der Bebauungsmöglichkeiten musste bisher aus Ressourcengründen jedoch verzichtet werden. Diese Aufgabe haben darum einige Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevisionen vorgenommen. Mit der bereits erwähnten Ressourcenaufstockung im Zuge des Voranschlags 2026 wird der Kanton auch in diesem Bereich weitergehend unterstützen können. Etwa indem die Innenentwicklungspotenziale auf einer zentralen Plattform anschaulich aufbereitet, für die Bevölkerung zugänglich gemacht und damit mehr Transparenz bei den baulichen Potenzialen geschaffen werden kann.

Die Ausführungen zeigen, dass wir einen Teil der beantragten Massnahmen bereits in Vorbereitung haben und unsere Bestrebungen zur Ermöglichung von genügend Wohnraum im Kontext der Raumplanung ausbauen. Mit der personellen Besetzung der im Voranschlag 2026 bewilligten Vollzeitstellen im Verlauf des Jahres 2026 können die Umsetzungsarbeiten

an den dargestellten Massnahmen vollends beginnen und Wirkung entfalten. Zusätzliche Kosten fallen durch die teilweise Erheblicherklärung des Postulats keine an.

Bei alledem bleibt aber festzuhalten, dass es vor allem Aufgabe der Gemeinden ist, mit den ihnen zur Verfügung gestellten Instrumenten Bauland verfügbar zu machen. Auch das Monitoring liegt in ihrem Aufgabenbereich. Diese Aufgabenteilung soll so bestehen bleiben, weshalb unser Rat eine teilweise Erheblicherklärung des Postulats beantragt. Wir sind überzeugt, dass sich damit auch die wesentlichen Ziele des vorliegenden Vorstosses erreichen lassen.

Wir beantragen Ihnen deshalb im Sinne der Ausführungen, das Postulat teilweise erheblich zu erklären.