

# Arbeitshilfe

## Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten



**Juli 2011**

## Vorwort

Die haushälterische Bodennutzung, die Erstellung von qualitätvollen Siedlungen und damit die Sicherstellung der Lebens- und Standortqualität sind Herausforderungen, denen sich die Gemeinden heute angesichts der zunehmenden Bodenknappheit und Zersiedelung vermehrt stellen müssen. Der Kanton Luzern hat mit seinem Richtplan 2009 wesentliche Schritte zur Bewältigung dieser Aufgaben festgelegt.

Angesichts dieser Herausforderungen haben in letzter Zeit schon mehrere Gemeinden ein neues Vorgehen gewählt und durchgeführt, indem sie zuerst Bebauungskonzepte entwickelt und - gestützt darauf - erst anschliessend über Ein- und Umzonungen entschieden haben. Dieses neue Vorgehen wird mit der vorliegenden Arbeitshilfe „Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten“ dargestellt; es liegt jedoch weiterhin vollumfänglich im Ermessen der Gemeinden, ob sie dieses Vorgehen wählen wollen. Die Arbeitshilfe versteht sich somit als Hilfsmittel für interessierte Gemeinden - insbesondere für solche mit Zentrumsfunktionen und solche im Bereich der Hauptentwicklungssachse - und die beauftragten Ortsplaner mit dem Ziel, einen Orientierungsrahmen zu geben, ob und falls ja wie das Verfahren mit Bebauungskonzepten durchgeführt werden soll. Die Arbeitshilfe entfaltet keinesfalls Weisungscharakter und wird seitens Kanton nicht als Voraussetzung für allfällige Einzonungsvorhaben der Gemeinden vorgegeben. Dementsprechend können auch Dritte keine Rechtsansprüche aus der Arbeitshilfe ableiten.

In der vorliegenden Arbeitshilfe werden das zweckmässige Vorgehen zur Erarbeitung von Bebauungskonzepten als wesentliche Grundlage von Ein- oder Umzonungen vorgestellt sowie die minimalen Elemente für die verbindliche Umsetzung aufgezeigt. Zudem werden die relevanten Inhalte von solchen Konzepten erläutert und - anhand von bisherigen Erfahrungen aus der Praxis - anschauliche Beispiele gezeigt. Einige Kapitel enthalten sowohl grundlegende als auch optionale Anforderungen, die beim neuen Vorgehen resp. mit den Bebauungskonzepten zu erfüllen sind.

Die grundlegenden Anforderungen sind jeweils grau hinterlegt.

Als wesentliche Instrumente für die verbindliche Sicherung der Bebauungskonzepte können die zu den **Sondernutzungsplänen (SNP)** gehörenden **Bebauungspläne (BP)** und **Gestaltungspläne (GP)** festgelegt werden. In der Arbeitshilfe wird in der Regel der Oberbegriff Sondernutzungsplan verwendet.



Mike Siegrist  
Abteilungsleiter Raumplanung  
Tel direkt 041 228 51 89  
[mike.siegrist@lu.ch](mailto:mike.siegrist@lu.ch)



Dr. Sven-Erik Zeidler  
Dienststellenleiter

Herausgeber:

**KANTON LUZERN**  
**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation**  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
[rawi@lu.ch](mailto:rawi@lu.ch) / [www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch)  
Download:  
<http://www.rawi.lu.ch/index/download.htm>

Enge Begleitung der Erarbeitung:

**VERBAND LUZERNER GEMEINDEN (VLG)**

Tribtschenstrasse 7  
6005 Luzern  
Telefon 041 368 58 10

Bearbeitung

**PLANTEAM S AG**

Bahnhofstrasse 19a  
6203 Sempach-Station  
Telefon 041 469 44 44

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>VORWORT</b>	<b>2</b>
<b>1 EIN NEUER ANSATZ – DIE MOTIVATION</b>	<b>4</b>
<b>2 GRUNDPRINZIP/ABLAUF DES NEUEN VORGEHENS</b>	<b>6</b>
<b>3 DIE CHANCEN UND RISIKEN DES NEUEN VORGEHENS</b>	<b>8</b>
<b>4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES NEUEN VORGEHENS</b>	<b>10</b>
<b>5 VORAUSSETZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>12</b>
5.1 Grundsatzentscheide der Gemeinde	12
5.2 Vorgängige Abklärungen	13
5.3 Konzeptionelle Vorstellungen der Gemeinde	14
5.4 Abklärung und Stellungnahme des Kantons	15
<b>6 UMFANG UND INHALT DER KONZEPTE</b>	<b>16</b>
<b>7 VERFAHREN ZUR KONZEPTERARBEITUNG</b>	<b>18</b>
<b>8 RECHTLICHE VERANKERUNG DER KONZEPTE</b>	<b>19</b>
8.1 Zonenplan und Bau- und Zonenreglement	19
8.2 Notwendige Verträge	21
<b>9 WEITERFÜHRENDES BEISPIEL</b>	<b>23</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>25</b>

# 1 EIN NEUER ANSATZ – DIE MOTIVATION

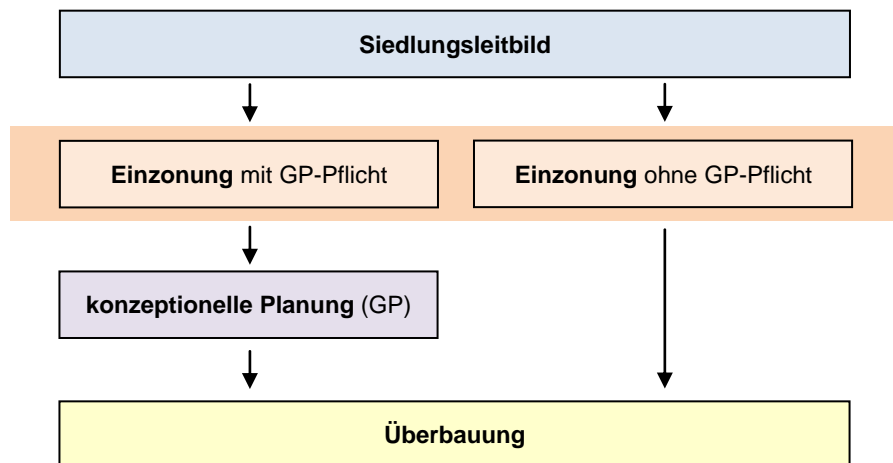
Ein neuer Ansatz in der Ortsplanung schafft Transparenz und Qualität. Anstelle von Ein- oder Umzonungen, bei denen noch nicht bekannt ist, wie die Gebiete anschliessend überbaut werden, tritt neu eine volumenbezogene konzeptionelle Planung, die für Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar ist und die anschliessend mit einer auf dieses Konzept zugeschnittenen Bauzone gesichert wird. Die Gemeinde erhält Klarheit über die künftige Siedlungsentwicklung, die Eigentümerschaft eine hohe Planungs- und Realisierungssicherheit.

## Das bisherige Vorgehen – „2-dimensional“

Die Ein- oder allenfalls Umzonungsgebiete werden auf Basis des Siedlungsleitbilds bestimmt und in der Regel einem schon bestehenden Bauzonentyp zugeteilt. Die Zonenvorschriften bestehen vornehmlich aus metrischen Vorgaben wie Bauziffern, Geschosszahl, Gebäudelänge/-höhe usw. und gelten für alle Gebiete desselben Zonentyps gleichermassen.

Bei erhöhten räumlichen und architektonischen Anforderungen wird das Ein- oder allenfalls Umzonungsgebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans können Abweichungen und Boni für besondere Qualitäten gewährt werden.

- Die konzeptionelle Planung des Gebiets erfolgt – wenn überhaupt – erst nach der Einzonung.

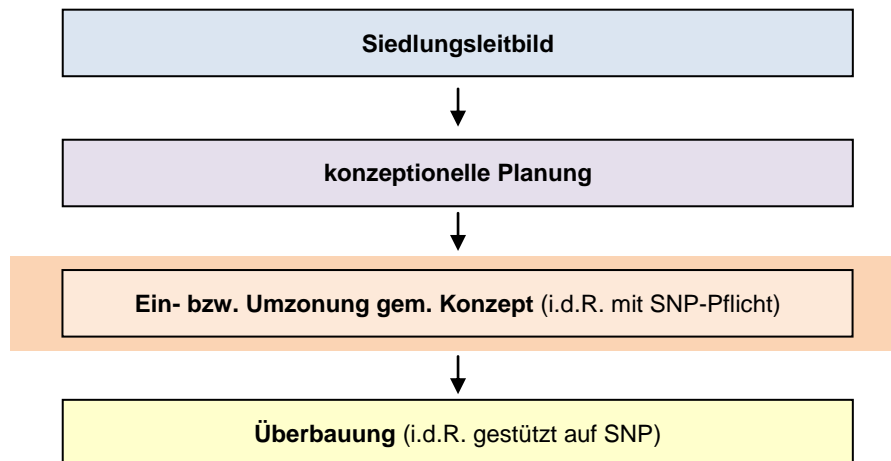


### Der neue Ansatz – „3-dimensional“

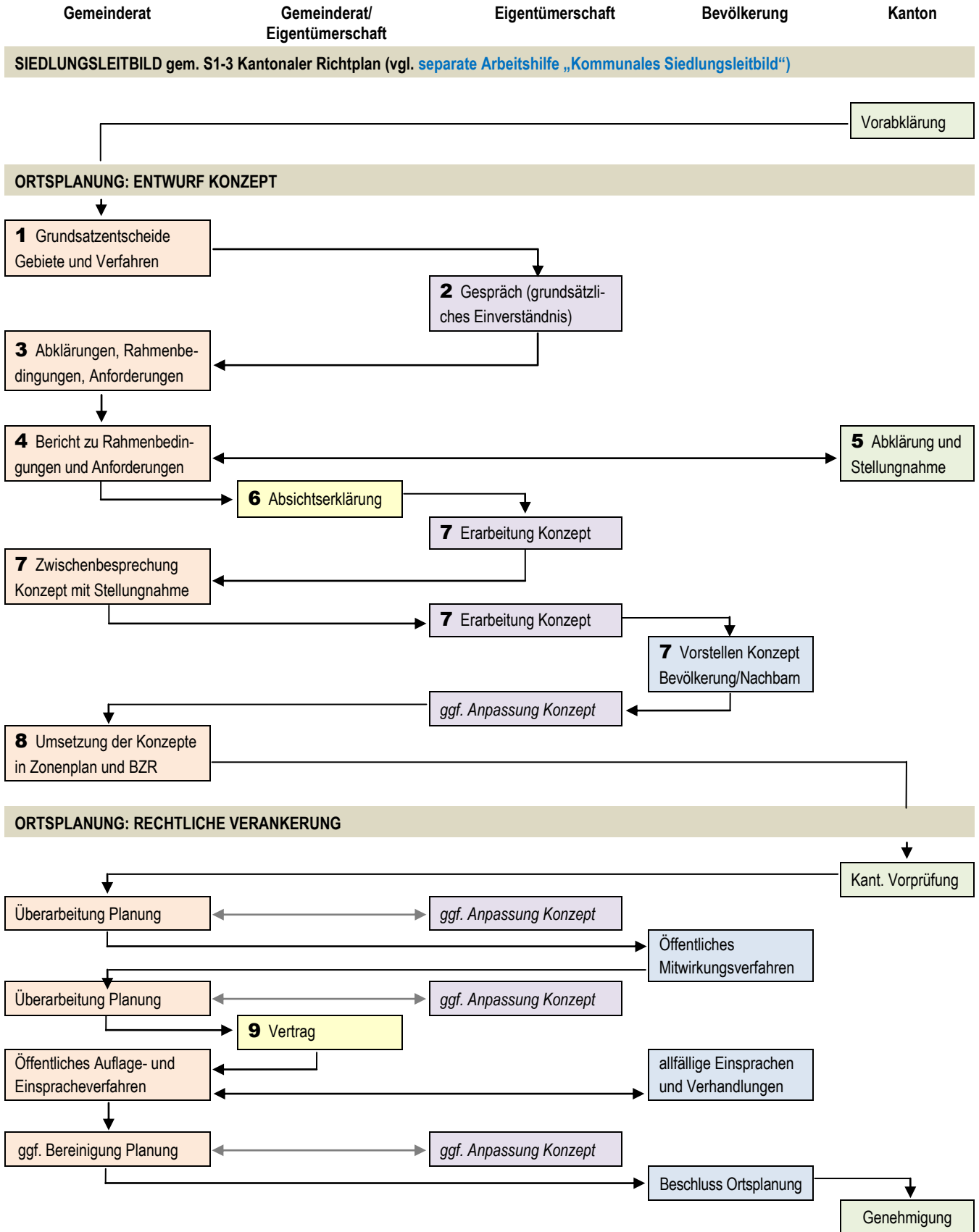
Der neue Ansatz kehrt diese Reihenfolge um.

- **Zunächst erfolgt die konzeptionelle Planung des Gebiets, anschliessend die Ein- bzw. Umzonung als spezifische Umsetzung der konzeptionellen Planung.**

Der Gemeinderat bestimmt zuerst die Art der angestrebten Überbauung (Nutzungen, Dichte, Struktur, Erschliessung, Freiräume usw.) in einem volumenbezogenen Konzept und sichert diese anschliessend mittels einer spezifisch aufs Konzept zugeschnittenen Bauzone (in der Regel inkl. Sondernutzungsplanpflicht). Die Stimmberechtigten beschliessen die neue Zone im Wissen um die angestrebte Quartierentwicklung.



## 2 GRUNDPRINZIP/ABLAUF DES NEUEN VOR-GEHENS



Hinweis: Es sind nur die für das konzeptbedingte Vorgehen spezifischen Planungsschritte mit einer Nummer versehen.



## In 9 Schritten zur Ein- bzw. Umzonung

### 1 Grundsatzentscheide der Gemeinde

Die Gemeinde trifft die grundsätzlichen Entscheide zum Vorgehen:

- Konzepte als Basis für Ein- bzw. Umzonungen ab bestimmter Gebietsgrösse
- Bestimmung der Konzeptgebiete auf Basis des Siedlungsleitbilds
- Verfahren zur Konzepterarbeitung (Direktauftrag oder in Konkurrenz)
- Kostenfragen (Kostenträger/-teiler, Finanzierung)

➤ **Kapitel 5.1**

### 2 Protokolliertes Gespräch mit Eigentümerschaft

Die Gemeinde führt mit der Eigentümerschaft der Ein- bzw. Umzonungsgebiete ein Gespräch mit dem Ziel, insbesondere folgenden Fragen zu klären:

- Bereitschaft zur Ein- bzw. Umzonung auf Basis von Konzepten
- Gemeinsame Konzepterarbeitung durch Eigentümerschaft und Gemeinde
- Kostenträger/-teiler, Finanzierung (Anfall der Kosten)
- Grundsätzliches Verfahren zur Konzepterarbeitung
- Vorstellungen der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft erklärt sich mit dem Vorgehen bezüglich Ein- bzw. Umzonungen grundsätzlich einverstanden. Das Gespräch wird protokolliert.

### 3 Abklärungen, Rahmenbedingungen, Anforderungen

Die Gemeinde nimmt die erforderlichen Abklärungen bezüglich Erschliessung, Infrastruktur, Umwelt usw. für die Ein- bzw. Umzonungsgebiete vor.

➤ **Kapitel 5.2**

Die Gemeinde legt die konzeptionellen Anforderungen an die Gebiete fest.

➤ **Kapitel 5.3**

Die Gemeinde bestimmt die Anforderungen an Inhalt und Umfang der Konzepte.

➤ **Kapitel 6**

Die Gemeinde entscheidet, wie die Konzepte erarbeitet werden. Es stehen grundsätzlich zwei Verfahren zur Disposition: Der Direktauftrag inklusive Variantenstudium an ein Bearbeitungsteam oder ein Konkurrenzverfahren unter mehreren unabhängigen Bearbeitern.

➤ **Kapitel 7**

### 4 Bericht zu den Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Gemeinde erarbeitet den Bericht zu den Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Entwicklungsgebiete und die Konzepte zu Händen der Ein- bzw. Umzonungswilligen und der Bearbeiter. Der Bericht enthält alle Abklärungen, Rahmenbedingungen und Anforderungen nach Schritt 3.

### 5 Abklärung und Stellungnahme des Kantons

Diskussion der erwünschten Ein- bzw. Umzonungsgebiete mit Kanton, insbesondere zu Grösse und Geschwindigkeit der angestrebten Entwicklung (Dichteabschätzung, Bauzonenkapazität). Schriftliche Stellungnahme der Dienststelle rawi.

➤ **Kapitel 5.4**

### 6 Absichtserklärung vor Beginn der Konzepterarbeitung

Die Eigentümerschaft unterzeichnet vor der Konzepterarbeitung eine Absichtserklärung, die insbesondere folgende Punkte enthält:

- Einverständnis zum Vorgehen („Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Entwicklungsgebiete und die Konzepte“, Kosten)
- Bereitschaft zum Vertragsabschluss mit Bauverpflichtung (Sicherung der Realisierung innert Frist) vor der öffentlichen Auflage
- Kenntnisnahme der Konsequenzen bei Nichtunterzeichnung des Vertrags bis spätestens zur öffentlichen Auflage

➤ **Kapitel 8.2**

### 7 Konzepterarbeitung

Die Konzepte werden gemeinsam von Gemeinde und Eigentümerschaft auf Grundlage des Berichts zu den Rahmenbedingungen und Anforderungen erarbeitet; die Gemeinde nimmt an mindestens einer Zwischenbesprechung zum Entwurf Stellung.

Die Konzepte zeigen die Bebauung, Erschliessung, Freiraumgestaltung und Etappierung auf und visualisieren das Ergebnis. Sie werden der betroffenen Nachbarschaft vorgestellt, die dazu Stellung nehmen kann.

### 8 Rechtliche Verankerung im Zonenplan und BZR

Die Gemeinde setzt im ordentlichen Verfahren die Konzepte ganz oder in Etappen im Zonenplan und im BZR mit spezifischen Zonen und Bestimmungen um.

➤ **Kapitel 8.1**

### 9 Vertrag vor öffentlicher Auflage

Gemeinde und Eigentümerschaft schliessen vor der öffentlichen Auflage einen Vertrag ab, der insb. folgende Punkte regelt:

- Planungsverfahren Sondernutzungsplan (Zeitraum der Einreichung, Rahmenbedingungen)
- Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands (z. B. Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde)
- weitere vertragliche Verpflichtungen

➤ **Kapitel 8.2**

### 3 DIE CHANCEN UND RISIKEN DES NEUEN VORGEHENS\*

Das neue Vorgehen bietet allen Beteiligten Chancen

- Der **Kanton** profitiert insgesamt von einer höheren Qualität der Ortsplanungen.
- Die **Gemeinde** erhält eine konkrete Entwicklungsvorstellung für ihr gesamtes Entwicklungsgebiet, das sie je nach Bedarf gesamthaft oder in nun klar bestimmbareren Etappen realisieren kann.
- Die **Eigentümerschaft** erhält eine hohe Planungs- und Realisierungssicherheit durch die frühzeitige Klärung wesentlicher Rahmenbedingungen.
- Die **Bevölkerung** beschliesst Ein- bzw. Umzonungen im Wissen um die konkrete Quartierentwicklung.

Wesentliche Chancen

	Kriterium	Kanton	Gemeinde	Eigentümer	Bevölkerung
Siedlungs- und Gemeindeentwicklung (SGE)	Übergeordnete, gesamtheitliche Betrachtung der Ein- und Umzonungsgebiete	○	●		○
	Optimale Eingliederung der Überbauungen ins Siedlungsgebiet und die Umgebung, sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder	○	●		○
	Haushälterischer Umgang mit dem Boden durch eine dem Ort angemessene, verdichtete Bauweise	●	●	○	
	Keine Verfälschung des Zonencharakters durch Gestaltungspläne mit Abweichungen und Boni		●		○
	Sinnvolle Etappierung der Ein- bzw. Umzonungsgebiete	○	●	○	○
	Bauliche und freiräumliche Entwicklung in den Entwicklungsgebieten ist vor der Ein- bzw. Umzonung bekannt	○	○	○	●
	Qualitätsvolle Entwicklung steigert die Standortattraktivität und das Image der Gemeinde	●	●	●	●
Überbauungen	Berücksichtigung vielfältiger Ansprüche wie angestrebte Bevölkerungsstruktur, Städtebau/Architektur, Freiräume, Siedlungsinfrastruktur, Wirtschaftlichkeit	○	●	○	○
	Mitplanung und Sicherung von öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Grün-, Frei-, Spielflächen > Quartier steht im Vordergrund, nicht das Objekt		○	●	●
	Hohe ästhetische Qualität der Überbauungen durch zeitgemässe Architektur und attraktiv gestaltete Grün- und Freiräume		○	●	○
	Wirtschaftliche Infrastrukturlösungen durch frühzeitige Klärung der Rahmenbedingungen		●	●	○
Verfahren	Bündelung der Interessen unterschiedlicher Eigentümerschaft möglich z. B. durch Arrondierungen		○	●	
	Hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und insb. der Nachbarschaft („man weiss was kommt“)		○	●	●
	Hohe Planungs- und Realisierungssicherheit durch frühzeitige Klärung möglicher Konfliktpunkte		●	●	
	Frühzeitige Mitwirkung der Bevölkerung und Nachbarschaft möglich, Beitrag zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten		○	●	●

● / ○ hoch / normal



Das neue Vorgehen birgt aber auch Risiken

- Die **Gemeinde** trägt – je nach Art der Finanzierung – ein finanzielles Risiko mit für den Fall, dass die Ein- bzw. Umzonung von den Stimmberechtigten abgelehnt wird. Durch die Diskussion am konkreten Konzept können Verfahren verzögert werden.
- Die **Eigentümerschaft** trägt – je nach Art der Finanzierung – ein finanzielles Risiko mit für den Fall, dass die Ein- bzw. Umzonung von den Stimmberechtigten abgelehnt wird. Sie muss sich schon im Rahmen der Ein- bzw. Umzonung auf ein Überbauungskonzept festlegen, welches bei geänderter Marktnachfrage nur mit gewissem Aufwand geändert werden kann

Mögliche Risiken

	Kriterium	Kanton	Gemeinde	Eigentümer	Bevölkerung
SGE	Geringere Flexibilität für Entwicklung innerhalb der Ein- bzw. Umzonungsgebiete (Konzeptänderungen nicht ohne Weiteres möglich)		○	●	
	Aufwändigeres Verfahren der Ortsplanung durch Vorarbeiten (Abklärungen usw.) und Verträge		●	○	
Verfahren	Höhere Aufwendungen für Ortsplanungsrevision durch Begleitung der Konzeptphasen		●		
	Je nach Art der Finanzierung: Kostenrisiko der Konzepterarbeitung für Eigentümerschaft und/oder Gemeinde ohne Anspruch auf Ein- bzw. Umzonung		○	●	
	Höhere „Erwartungshaltung“ hinsichtlich der Ein- bzw. Umzonung seitens der Eigentümerschaft	○	●	○	
	Evtl. Konflikt Gleichbehandlung der Eigentümerschaft und unterschiedliches Vorgehen für Gebiete		●	○	

● / ○ hoch / normal

\* Die Chancen und Risiken des neuen Vorgehens stellen weitgehend die „umgekehrten“ Risiken und Chancen des bisherigen Vorgehens dar; letztere werden daher nicht nochmals gesondert aufgeführt.

## **4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES NEUEN VORGEHENS**

### **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)**

Das Vorgehen „Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten“ unterstützt die Umsetzung der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes.

Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 1 und 3 RPG, die gefördert werden:

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten
- Beachtung der natürlichen Gegebenheiten
- Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
- Schaffung wohnlicher Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft
- Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung

Information und Mitwirkung nach Art. 4 RPG erfolgen bereits vor der Ein- bzw. Umzonung; Anliegen der Bevölkerung werden in den Konzepten berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für die Ausscheidung von Bauzonen gemäss Art. 15 RPG – Eignung des Entwicklungsgebiets für die Überbauung, Bedarf und Erschliessung – können am konkreten Konzept geprüft und umgesetzt werden.

### **Planungs- und Baugesetz (PBG)**

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern steht dem Vorgehen nicht entgegen.

§ 74 Absatz 3 PBG verlangt im Grundsatz für Gebiete ab einer Mindestgrösse einen Gestaltungsplan und damit eine konzeptionelle Planung als Grundlage. Dies gilt insbesondere für ortsbildlich und landschaftlich schützenswerte Gebiete.

Analog kann für grössere Gebiete die Erarbeitung eines Bebauungsplanes als zweckmässig beurteilt werden.

### **Aktuelle Rechtsprechung zu den Abweichungen von Gestaltungsplänen**

Gemäss neuester Rechtsprechung von Bundesgericht und Verwaltungsgericht in Bezug auf die Qualität von Gestaltungsplänen sind Abweichungen von der Normalbauweise im Rahmen von Gestaltungsplänen insbesondere nur zulässig, wenn Vorteile gegenüber der Normalbauweise resp. besondere Qualitäten nach § 75 Absatz 3 PBG nachgewiesen werden.

Abweichungen erfordern in der Regel ein Arbeiten in Varianten und eine qualifizierte Beurteilung durch Fachpersonen. Werden neu die Zonenbestimmungen spezifisch so festgelegt, dass die Umsetzung der Konzepte die Normalbauweise darstellt, entfällt diese Problematik.

### **Kantonaler Richtplan 2009**

Das Vorgehen „Ortsplanungen mit Bebauungskonzepten“ entspricht den Zielen des Kantonalen Richtplans 2009 und setzt insbesondere die folgenden Koordinationsaufgaben zweckmässig um:

- S1-3 (Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung): Siedlungsleitbild = Grundlage der Konzepte; Einzonungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf (5 Jahre) erfolgen anhand eines etappierbaren Konzeptes, das auch die langfristige Entwicklung berücksichtigt.
- S1-5 (Neueinzonungen und kompensatorische Auszonungen): Konzepte stellen sicher, dass die Anforderungen an Neueinzonungen erfüllt sind (Übereinstimmung mit Siedlungsleitbild und Erschliessungsrichtplan, Erschliessbarkeit, Überbauung innert Frist).
- S1-6 (Vertragliche Regelungen für neue Bauzonen): Erschliessung und Überbauung im Sinne der Konzepte werden über vertragliche Regelungen mit der Eigentümerschaft sichergestellt.
- S2-2 (Sondernutzungsplanungen und Landumlegung): Konzepte bilden gesicherte Grundlagen für Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie optimale Parzellenstrukturen und erleichtern dadurch das Landumlegungsverfahren.
- S2-3 (Verdichtung und Erneuerung von Quartieren): Konzepte können zu angepassten Zonenvorschriften im BZR führen und damit eine Siedlungsentwicklung nach Innen begünstigen.
- S2-5 (Siedlungsausstattung und Siedlungsökologie): Konzepte ermöglichen angemessene Ausstattung der Quartiere mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen und stellen deren Erreichbarkeit sicher. Siedlungsökologische Aspekte können frühzeitig berücksichtigt werden.

### **Vertragliche Regelungen**

Im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton Luzern können Gemeinde und Private vertraglich Folgendes regeln:

- Regelungen zur konzeptionellen Planung der Gebiete vor der Ein- bzw. Umzonung, sofern diese auf dem Siedlungsleitbild beruhen.
- Infrastrukturverträge: Beiträge an öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke und Anlagen, die dem betreffenden Grundstück einen besonderen Vorteil bringen resp. dem Quartier dienen (z. B. Mitfinanzierung von Erschliessungsanlagen oder Quartierausstattung).
- Regelungen zur Planung und Realisierung von Erschliessung und Überbauung des Baulands mit dem Zweck, dessen Verfügbarkeit zu gewährleisten (z. B. Überbauung innert Frist, Etappierung)

Unzulässig ist eine vertragliche Mehrwertabschöpfung einschliesslich indirekter Mehrwertabgaben wie Realleistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit.

## **5 VORAUSSETZUNGEN UND RAHMEN-BEDINGUNGEN**

### **5.1 Grundsatzentscheide der Gemeinde**

#### **Entscheid für Ortsplanungsrevision auf Basis von Konzepten**

Der Gemeinderat beschliesst, im Rahmen von Gesamt- oder Teilrevisionen der Ortsplanung Einzonungen und Umzonungen auf der Basis von Konzepten vorzunehmen. Eine rechtliche Verpflichtung, Einzonungen von konzeptionellen Planungen abhängig zu machen, besteht nicht.

#### **Bestimmung der Konzeptgebiete**

Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die Vorgaben und allenfalls Priorisierungen im Siedlungsleitbild, für welche Gebiete Konzepte zu erarbeiten sind:

- Für alle Einzonungsgebiete?
- Für Umzonungsgebiete?
- Für Gebiete ab einer bestimmten Mindestgrösse?
- Für gemeindeeigene Gebiete?

Es ist möglich und allenfalls sinnvoll, Konzepte über mehr und/oder grössere Gebiete erarbeiten zu lassen, als in einem ersten Schritt eingezont werden können. Sind die Konzepte gut etapierbar, können die bedarfsgerechten Einzonungen auf unterschiedliche Gebiete verteilt werden, womit ein vielfältigeres Wohnangebot gesichert und die Verfügbarkeit auf mehrere Eigentümerschaften verteilt werden kann.

#### **Auswahl des/der geeigneten Verfahren/s zur Konzepterarbeitung**

Der Gemeinderat trifft die Grundsatzentscheide zum Verfahren:

- Direktauftrag oder Konkurrenzverfahren (Kap. 7)
- Gleiches Vorgehen für alle Gebiete oder gebietsweise differenziert?
- Bei einer gebietsweisen Differenzierung: Bestimmung der Auswahlkriterien für das Verfahren (z. B. Gebietsgrösse, Bedeutung für die Siedlungs-/Gemeindeentwicklung, Komplexität der Aufgabenstellung usw.) und Festlegung des geeigneten Verfahrens je Gebiet

#### **Kosten des Verfahrens zur Konzepterarbeitung**

Der Gemeinderat klärt vorgängig folgende Fragestellungen:

- Bestimmung von Kostenträger und ggf. Kostenteiler für die Konzepterarbeitung (z. B. Eigentümerschaft, Gemeinde oder beide anteilig), einschliesslich Träger des Kostenrisikos im Falle einer Nichteinzonung bzw. Nichtumzonung
- Finanzierung der Konzepterarbeitung (z. B. Vorfinanzierung durch die Gemeinde mit Pflicht zur Rückzahlung nach rechtsgültiger Einzonung)

## **5.2 Vorgängige Abklärungen**

Ziel der Abklärungen ist es, allfällige Problembereiche vorgängig aufzudecken resp. die Machbarkeit von Ein- bzw. Umzonung und Überbauung der Gebiete zu verifizieren. Die nachfolgenden Listen sind nicht abschliessend.

### **Abklärungen Erschliessung MIV, ÖV und LV**

- Kapazitäten des übergeordneten Erschliessungsnetzes für Mehrverkehr aus den Entwicklungsgebieten
- Möglichkeit für neue Zu-/Wegfahrten bei direkter Erschliessung ab Kantonsstrassen
- Anschluss- und Fahrrechte bei Zufahrt über Privatstrassen
- Bedarf an Abstellplätzen
- Heutiges Angebot und allfällige Weiterentwicklung öffentlicher Verkehr (infrastrukturell und betrieblich) einschliesslich Zugänglichkeit
- Übergeordnete Fuss- und Radwegverbindungen

### **Abklärungen Infrastrukturerschliessung**

- Gebietsquerende/-tangierende Hauptleitungen (z. B. Strom, Erdgas)
- Vorhandene Anschlüsse mit ausreichenden Kapazitäten (Kanalisation, Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation)
- Verfügbare Energieträger (z. B. Fernwärme)

### **Umweltbezogene Abklärungen**

- Gefahrenzonen
- Bodenbelastungen
- Lärmschutz
- Nicht-ionisierende Strahlung
- Störfallrisiken
- Schutzgebiete Natur, Landschaft, Grundwasser, Archäologie
- Schutz- oder Inventarobjekte: Kulturobjekte, Natur, Landschaft
- Fruchtfolgeflächen
- FAT-Geruchsabstände

### **Sonstige Abklärungen**

- Bestehende Dienstbarkeiten (z. B. Weg-/Fahrrechte)
- Mögliche Nutzungsänderungen in der Nachbarschaft mit Einfluss auf das Planungsgebiet
- Bedarf an Raum zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

Weitere, vertiefte Abklärungen können im Rahmen der Konzeptbearbeitung notwendig werden. Sie können Aufgabe der Eigentümerschaft oder der Gemeinde sein (z. B. Baugrunduntersuchungen).

### 5.3 Konzeptionelle Vorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde konkretisiert ihre Entwicklungsvorstellungen bezüglich der Ein- bzw. Umzönungsgebiete.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte vorgängig zu überlegen und als Anforderungen an die Konzepte zu stellen:

- Nutzungsarten, Wohn-/Siedlungsformen, Wohnungsmix (z. B. Einfamilienhäuser, verdichtete Bauweise, Eigentum-/Mietwohnungsbau)
  - Vorstellungen von Minimal- und Maximalwerten von Dichte, Geschossigkeit, Bauhöhen
  - Erschliessungsanforderungen (z. B. Zufahrt, Parkierung, Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr)
  - Etappierbarkeit (Grösse der Etappen, ggf. Lokalisierung der Etappen)
  - Besondere landschaftliche und örtliche Gegebenheiten (z. B. geschützte oder zu erhaltende Bauten, Naturobjekte, Landschaftselemente wie Bachläufe oder Grünzüge, Aussichtslagen, Rücksicht auf benachbarte Zonen)
  - Berücksichtigung von Anforderungen für eine allfällige spätere Siedlungserweiterung (z. B. Anschlüsse für künftige Erschliessungen)
  - Prozentualer Anteil der Arealfläche, der als gemeinschaftliche Grün-, Park-, Spiel- oder Freifläche auszuscheiden ist und Form der Sicherstellung (Ausparzellierung oder als Teil der Privatgrundstücke)
- 
- Vorgaben zum Umgang mit dem Terrain und zur Freiraumgestaltung (z. B. Beläge, Bepflanzung)
  - Vorgaben zur Gebäudegestaltung (z. B. Dachformen, Materialisierung)
  - Vorgabe eines Energie-Standarts
  - Vorgaben zur Strassenraumgestaltung und zur Gestaltung der Fuss- und Radwege (z. B. Querschnitte, Gestaltungselemente)
  - Vorgaben zur Energieversorgung (z. B. Anteil erneuerbarer Energien)
  - Vorgaben zur Retention resp. Rückhaltung von Meteorwasser
  - Weitere Vorgaben wie Abwasserkonzept, Abfallentsorgung usw.

## 5.4 Abklärung und Stellungnahme des Kantons

Eine **raumplanerische Abklärung** beim Kanton für die erwünschten Ein- bzw. Umzonungsgebiete dient dem Zweck, Fehlinvestitionen insbesondere in Gebieten, die (noch) nicht eingezont werden können, zu vermeiden. Sinnvollerweise erfolgt dies im Rahmen eines Gesprächs mit der Dienststelle rawi.

Grundlage des Gesprächs bildet der Bericht zu den Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Entwicklungsgebiete und die Konzepte.

Die **Dichtevorstellungen und Kapazitätsüberlegungen** sind mit Zahlen zu belegen (z. B. Nachweis mittels aktualisiertem Fassungsvermögen), wobei auch der Umgang mit allfälligen bestehenden Bauzonenreserven in der Gemeinde aufzuzeigen ist (vgl. Koordinationsaufgaben S1-4 und S1-5 des kantonalen Richtplans 2009).

Im Gespräch werden insb. folgende Fragen geklärt:

- Sind die Gebiete bezüglich Lage und Grösse im Grundsatz richtig?
- Sind Art und Dichte der angestrebten Entwicklung richtig?
- Grösse und Lage der ersten Ein- bzw. Umzonungsetappen
- Allfällige weitere kantonale Rahmenbedingungen

Die Dienststelle rawi nimmt zu den erwünschten Ein- und Umzonungsgebieten Stellung, bei Bedarf in Absprache mit weiteren Dienststellen. Die **schriftliche Stellungnahme** bezieht sich in erster Linie auf die Bauzonenkapazitäten und auf raumplanerische Einwände grundsätzlicher Art, nicht auf die konkreten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.



## 6 UMFANG UND INHALT DER KONZEPTE

Das Konzept ermöglicht grundsätzlich, dass sich alle Beteiligten vor dem Beschluss über die Ein- bzw. Umzonung ein Bild von der geplanten Entwicklung machen können. Dies bedingt

- eine Darstellung in Plänen, die für Bürgerinnen und Bürger lesbar sind (Situation und wesentliche Schnitte),
- ein (Arbeits-)Modell je nach Gebietsgrösse im Massstab 1:500 oder 1:1'000,
- einen Erläuterungsbericht sowie
- bei Bedarf 3-D-Darstellungen, Visualisierungen oder Fotomontagen.

Das Konzept muss jedenfalls soweit ausgearbeitet werden, dass die wesentlichen Kennwerte in den Zonenbestimmungen verankert werden können. Im Rahmen der nachfolgenden grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanverfahren (Zonenplan, Sondernutzungsplan) sollen keine wesentlichen Anpassungen am Konzept mehr nötig sein und diese Nutzungsplanungsinstrumente sollen einfach erstellt werden können. Im Idealfall liegt der Sondernutzungsplan mit dem Konzept bereits im Entwurf vor.

### Die Anforderungen an die Konzepte im Detail

	grundlegende Inhalte	optionale Inhalte
Bebauung/Volumen Nutzungsüberlegungen (Art, Verteilung)	Situation 1:500 (Dachaufsicht) mit Aussagen zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Dachform, Nutzung, Lage im Terrain (EG-Koten)  wesentliche Schnitte 1:500	Schema- oder detaillierte Grundrisse 1:500/1:200  Schnitte, Fassaden und Ansichten 1:500/1:200
Berechnungen, Dichtenachweis	Ausweis Geschossflächen nach SIA und anrechenbare Geschossflächen aGF nach PBV (nach Gebäuden/Etappen)	Ausweis Gebäudevolumen nach SIA
öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume	Freiraumkonzept 1:500 mit wesentlichen Elementen der Freiraumgestaltung, Terrainveränderungen und Differenzierung der öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräume (evtl. als Bestandteil der Situation)	Plan Freiraumgestaltung 1:500/1:200 mit Bepflanzung, Möblierung, Materialisierung
private Freiräume		Plan Umgebungsgestaltung 1:500/1:200 mit Bepflanzung, Möblierung, Materialisierung
Erschliessung (MIV, Fuss- und Radverkehr, Verbindungen zum öffentlichen Verkehr)	Erschliessungs- und Parkierungskonzept 1:500 (evtl. als Bestandteil der Situation), ggf. mit Anschlusspunkten für spätere Etappen	Gestaltungskonzept Strassenraum und Vorbereiche 1:500/1:200 mit Bepflanzung, Möblierung, Materialisierung  Strassenraumprofile (Querschnitte)
Parkierung (MIV inkl. Besucher, Zweiradabstellplätze)		Parkierungsnachweis 1:500/1:200 (Grundrisse)  PP-Berechnungen
Parzellierung und Etappierung	Ausweis Etappen mit Flächenangaben, vorgesehene/mögliche Parzellierung mit Flächenangaben	detaillierter Etappierungs- und Parzellierungsplan mit Zusatzinformationen bei komplexen Situationen (Darstellung Landumlegungen, Grenzkorrekturen usw.)

	<b>grundlegende Inhalte</b>	<b>optionale Inhalte</b>
Erläuterungsbericht	Beschrieb Planungskonzept	ausführliche Erläuterungen zur Materialisierung, zum Energiekonzept, zur Fassadengestaltung, zur Erfüllung der von der Gemeinde gestellten Anforderungen usw.
Gebietsanalyse als Bestandteil des Erläuterungsberichts		Bestandsaufnahme (Fotos, Historie usw.) und Konzeptherleitung (Schlüsse und Strategie); vertiefte Analyse besonderer Aspekte (z. B. Gebäudeaufnahme Bestand in Planform), umfassende Herleitung des Konzepts
Modell, räumliche Darstellungen	Arbeitsmodell 1:500	Modell 1:500 3D-Darstellungen, Visualisierungen, Fotomontagen

## 7 VERFAHREN ZUR KONZEPTERARBEITUNG

Es stehen zwei Grundverfahren zur Disposition:

- **Direktauftrag** inklusive Variantenstudium
- **Konkurrenzverfahren** (Studienauftrag/Testplanung oder Wettbewerb)

Die Gemeinde achtet auf eine gute Qualität der Konzepte. Dies betrifft sowohl das Verfahren als auch die Inhalte. Das im Einzelfall zweckmässige Verfahren hängt einerseits von den konkreten Rahmenbedingungen und andererseits von der Komplexität der verschiedenen zu lösenden fachlichen Fragen (Bebauung, Verkehr, Freiraum etc) ab. Dabei kann sich die Gemeinde beispielsweise vom Ortsplaner oder vom zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle rawi beraten lassen. Zudem können auch folgende Normen herangezogen werden:

- SIA-Norm 142 „Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe“
- SIA-Norm 143 „Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge“

Grundsätzlich kann folgendes festgehalten werden:

Je wichtiger das Gebiet für die Entwicklung der Gemeinde und je komplexer die Aufgabenstellung, desto vielfältiger sollte das Variantenspektrum und desto breiter die Besetzung des Beurteilungsgremiums sein.

## 8 RECHTLICHE VERANKERUNG DER KONZEPTE

### 8.1 Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

#### Grundsätzliches

Die Umsetzung der erarbeiteten Konzepte muss im Rahmen einer Gesamt- oder Teilrevision der Ortsplanung im ordentlichen Verfahren erfolgen. Dazu sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement entsprechend anzupassen.

Die konkrete rechtliche Verankerung kann auf verschiedenen Wegen erfolgen und ist wesentlich abhängig von gebietsspezifischen Voraussetzungen. Das zweckmässige Vorgehen und die verbindliche Formulierung muss im Einzelfall mit dem Ortsplaner festgelegt werden.

#### Beispiel: neue Bauzone oder Umzonung, die spezifisch aufs Konzept zugeschnitten ist

Mit Vorliegen des Konzepts sind die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung bekannt, z. B.

- Art der Nutzung und deren räumliche Verteilung
- Lage und Volumen der Baukörper
- Ausnutzungsziffer oder anrechenbare Geschossfläche oder Überbauungsziffer
- Anzahl Geschosse pro Baukörper oder Baubereich

Sie werden in der neuen „Bauzone X“ soweit eigentümergebunden verankert, als es zur gesicherten Umsetzung des Konzepts notwendig ist.

Im Weiteren wird die Zone in der Regel mit einer Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht belegt mit der Anforderung, den Sondernutzungsplan auf das zu Grunde liegende Konzept auszurichten.

Zudem können Bestimmungen aufgenommen werden, die regeln, unter welchen Bedingungen – unter Einhaltung der eigentümergebundenen Festlegungen – vom Konzept abgewichen werden kann (z. B. wenn ein neues Konzept in vergleichbarem Verfahren erarbeitet wird).

#### Beispiel

#### **Art. w Wohnzone X mit Bebauungsplanpflicht (alternativ: Gestaltungsplan) und Bebauungskonzept**

1 In der Wohnzone X dürfen max.  $y'000\text{ m}^2$  anrechenbare Geschossfläche in Form von Mehrfamilienhäusern (alternativ: EFH, DEFH, Terrassenhäuser udgl) mit maximal z Geschossen realisiert werden.

2 In der Wohnzone X darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes (alternativ: Gestaltungsplanes) gebaut werden, der eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes (alternativ: Gestaltungsplanes) darf von den Massen gemäss Abs. 1 nicht abgewichen werden.

3 Der Bebauungsplan (alternativ: Gestaltungsplan) ist basierend auf dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept „Name, Datum“ zu erarbeiten. Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind dabei zulässig, wesentlich Abweichungen hingegen nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.

### Allfälliger weiterer Regelungsbedarf

In folgenden Fällen ist es denkbar, (weitere) spezifische Bestimmungen zu prüfen und gegebenenfalls ins Bau- und Zonenreglement aufzunehmen:

- Im oben erwähnten Beispiel werden die Bebauungskonzepte als massgebende Grundlage für den erforderlichen Sondernutzungsplan verankert. Die dabei erwähnten Abweichungen sollten präziser umschrieben werden; wesentliche Abweichungen sind namentlich Änderungen der Nutzung, der Lage und Volumen der Baukörper sowie der Erschliessung.
- Es ist aber auch möglich, die Bebauungskonzepte als solche direkt in einem BZR-Artikel verbindlich zu verankern sowie im Anhang des BZR aufzunehmen und darzustellen; dementsprechend könnte allenfalls auf die Sondernutzungsplanungspflicht verzichtet werden. Abweichungen vom Konzept sind dann aber nicht möglich bzw. würden einer Änderung des BZR inkl. des Anhangs bedürfen
- Falls das Ein- bzw. Umzonungsgebiet einem regulären Bauzonentyp (z.B. W2) zugewiesen und als erforderlicher Sondernutzungsplan ein Gestaltungsplan festgelegt wird, so ist die Frage allfälliger Abweichungen oder Nutzungsboni – z. B. Mehr-AZ/-aGF oder zusätzliches Geschoss gem. § 75 Abs. 2 PBG – klar zu regeln:  
maximaler Bonus = Differenz zwischen zonengemässigem Nutzungsmass und im Konzept vorgesehener Nutzung, maximal aber 15%  
Beispiel: Das Konzept sieht eine 2-geschossige Überbauung mit einer AZ von 0.33 vor. Das Einzonungsgebiet wird dem bestehenden Bauzonentyp W2-b (AZ 0.30) zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan wird der dem Konzept entsprechende Bonus gewährt: AZ 0.33 anstelle AZ 0.30 (= Bonus 10 %).
- Aus Gründen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Einhaltung der zulässigen Bauzonenkapazität (vgl. Kap. 5.4) kann es zweckmässig oder erforderlich sein, die Konzepte bzw. gestützt darauf die Ein- bzw. Umzonung angemessen zu etappieren, beispielsweise über Festlegungen im Sondernutzungsplan.

## 8.2 Notwendige Verträge

Die Gemeinde schliesst mit der ein- bzw. umzonungswilligen Eigentümerschaft in **zwei** Phasen der Planung **Verträge** ab, die einerseits das Vorgehen regeln und andererseits der Sicherstellung von Planung und Realisierung der Überbauungen dienen.

### 1. „Absichtserklärung“ (Unterzeichnung vor der Konzepterarbeitung)

- Eigentümerschaft erklärt sich einverstanden mit der Ein- bzw. Umzonung und der Konzepterarbeitung.
- Eigentümerschaft erklärt sich unter Kenntnisnahme der späteren Vertragsbestimmungen (Vertragsentwurf) bereit, den „Vertrag vor öffentlicher Auflage“ zu unterzeichnen (bzw. nimmt Konsequenzen einer allfälligen Nichtunterzeichnung zur Kenntnis)
- Eigentümerschaft nimmt das Risiko einer Nichteinzonung ihres Gebiets zur Kenntnis.

### 2. „Vertrag vor öffentlicher Auflage“ (Unterzeichnung spätestens vor der Auflage)

- Regelung des Planungsverfahrens (Bebauungs-/Gestaltungsplan)
- Vereinbarungen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands
- Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Gesamtüberbauung stehen.

### Dazu vertragsergänzende Handlungen und Dokumente, u. a.:

- Öffentliche Beurkundung klären (bei Kaufrechten zwingend), Eintrag im Grundbuch
- Erstellung und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen regeln

### Die Inhalte der Verträge im Detail

Nr.	Thema/Vertragsinhalt	grundlegend	optional
<b>1.</b>	<b>ABSICHTSERKLÄRUNG</b>		
1a	Einverständnis zur Ein- bzw. Umzonung und Einverständnis, das Bauland innert nützlicher Frist der Bebauung zuzuführen.	●	
1b	Einverständnis zum Vorgehen Konzept vor Einzonung	●	
1c	Einverständnis zur Kostenträgerschaft und ggf. Kostenteiler und zum Finanzierungsmodell (Zeitpunkt des Anfalls der Kosten)	●	
1d	Einverständnis zur Konzepterarbeitung bis zu fixem Termin gemäss den Rahmenbedingungen und Anforderungen der Gemeinde	●	
2	Eigentümerschaft erklärt sich unter Kenntnisnahme des späteren Vertrags bereit, diesen bis spätestens zur öffentlichen Auflage zu unterzeichnen (Mustervertrag resp. Vertragsentwurf liegt bei).	●	
3	Eigentümerschaft nimmt zur Kenntnis, dass keine Garantie für die tatsächliche Ein- bzw. Umzonung des Gebiets besteht.	●	

Nr.	Thema/Vertragsinhalt	grundlegend	optional
<b>2. VERTRAG VOR AUFLAGE</b>			
<b>I. Planungsverfahren Sondernutzungsplan</b>			
1a	Erarbeitung Sondernutzungsplan mit Erschliessungsprojekt nach rechtskräftiger Ein- bzw Umzonung innert Frist auf Basis Konzept	●	
1b	Realisierungsetappen im Sondernutzungsplan: Festlegen von Etappen mit Realisierungsfristen gem. Vorgaben oder Ermächtigung Gemeinderat, die Etappierung festzulegen.		○
<b>II. Sicherung Verfügbarkeit Bauland</b>			
2	Variante 1 Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde für den Fall, dass nicht innerhalb von x Jahren mit der Überbauung begonnen wurde (beachten: Kaufrecht max. 10 Jahre im Grundbuch eintragbar).  Variante 2 Verzicht auf Klage auf materielle Enteignung bei Auszonung frühestens x Jahre nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans, wenn nicht mit der Überbauung begonnen wurde.  > entweder Variante 1, Variante 2 oder beide kombiniert	●	
3	Ergänzende Definitionen, insbesondere - Verkaufspreis für das Kaufrecht (z. B. 70 % des dannzumaligen Verkehrswerts) - Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts - Gründe/Kriterien für das Auslösen des Kaufrechts - Definition „Beginn der Überbauung“ - Bedingungen zur Vertragsverlängerung	●	○
<b>III. Realisierung der Überbauung</b>			
4	Besondere Verpflichtungen, z. B. - Beitrag an Erschliessungskosten - Erstellung von Erschliessungsanlagen (z. B. Parkplätze) - Kostenbeteiligung am Ausbau von Infrastrukturanlagen - Einräumung von Wegrechten - Abtretung von Arealen für öffentliche Bedürfnisse des Quartiers (z. B. Spielplatz) - Mitbenutzung von Gemeinschaftsanlagen durch die Öffentlichkeit - Verpflichtung zu spezifischem Wohnangebot/Wohnformen (z. B. Anteil kostengünstiger Wohnungsbau, altersgerechte Wohnungen, Wohnungen für Familien, Kleinwohnungen)		○

### Mehrwertabschöpfung nicht zulässig

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe, die dem Ausgleich von Bodenwertsteigerungen infolge Planungen des Gemeinwesens dient und dem Gemeinwesen zukommt, ist im Kanton Luzern unzulässig. Das gleiche gilt auch für Formen der indirekten Mehrwertabgabe wie Realleistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit. Die Regelung von Beiträgen an Erschliessungskosten ist nur in dem von den anwendbaren Regelementen vorgegebenen Rahmen zulässig.



## 9 WEITERFÜHRENDES BEISPIEL

### Gemeinde Oberkirch

(Revision 2008-2010, beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2010)

#### Konzepte

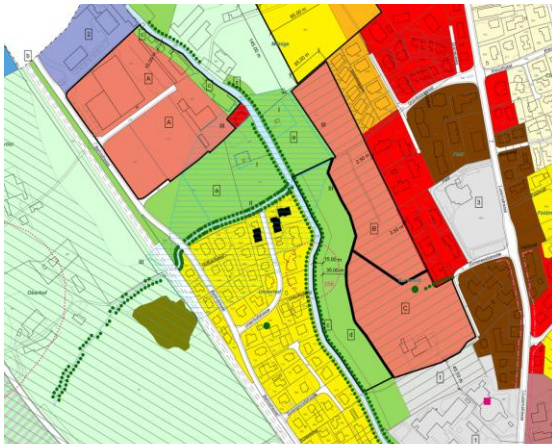


Sureweidpark (im Zonenplan: W-S B und W-S C)



Calida-Münigen (im Zonenplan: W-S A1 und W-S A2)

## Umsetzung im Zonenplan (Ausschnitt)



Lärmempfindlichkeitsstufe		
II	III	IV
A	B	C

### Bauzonen

Spezielle Wohnzone mit Zonenbezeichnung W-S

### Überlagernde Zonen und Objekte

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



## Umsetzung im BZR (Auszüge)

### Art. 4 Zoneneinteilung

- Das Gemeindegebiet wird verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt, denen nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung entsprechende Empfindlichkeitsstufen zugeordnet sind:

Bauzonen		ES	
a)	Dorfzone A und B	D-A / D-B	III
b)	Geschäfts- und Wohnzone	GsW	III
c)	Wohnzonen		
-	Landhauszone	La	II
-	2-geschossige Wohnzone ohne Verdichtung	W2	II <sup>1</sup>
-	2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung	W2-D	II
-	3-geschossige Wohnzone	W3	II
-	Spezielle Wohnzone	W-S	II

### Art. 9 Spezielle Wohnzonen W-S

- In den speziellen Wohnzonen W-S darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 25 BZR stützt. Die spezielle Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig.
- Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnutzungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und Ausnahmen betreffend die Geschosshöhen in Gestaltungsplänen):

Zonen-Nr.	Gebiet	Max. AZ*	Max. VG**
A1	Calida-Münigen (nördlich Münigenstrasse)	0,72	2+ / 3+ / 4+
A2	Calida-Münigen (südlich Münigenstrasse)	0,65	3+ / 4+
B	Sureweidpark-Nordwest	0,292	2
C	Sureweidpark-Süd	0,525	3***

\* Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 % der aGF nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung).

\*\* Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nur zulässig, wenn bei den Vollgeschossen das Zeichen „+“ steht.

\*\*\* Bei den Baubereichen F und G gemäss Konzept sind die Untergeschosse talseitig sichtbar und das oberste Vollgeschoss wird talseitig um mindestens 3 m zurückversetzt.

- Im Gebiet Calida-Münigen gilt für bestehende gewerbliche Bauten eine Bestandesgarantie.

### Art. 25 Konzepte als Grundlage für Gestaltungspläne

- In den speziellen Wohnzonen W-S sind Gesamtkonzepte Voraussetzung für eine Einzonung in die Bauzone. In den Gesamtkonzepten haben die Grundeigentümer alle wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzuzeigen, insbesondere die Baukonzeption/Baudichte (Stellung und Volumen der Gebäude), die Erschliessung und Parkierung, die Freiraumgestaltung und Bepflanzung sowie die Realisierungsetappen.
- Aufgrund der Konzepte werden Ausnutzung und zulässige Geschosse festgelegt (siehe Art. 9: Spezielle Wohnzonen).
- Die Inhalte der Gesamtkonzepte dienen als Grundlage der Gestaltungspläne und sind in den Plänen und Sonderbauvorschriften umzusetzen.

## Abkürzungsverzeichnis

aGF	anrechenbare Geschossfläche
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
BZR	Bau- und Zonenreglement
GPK	Generelles Kanalisations-Projekt
LV	Langsamverkehr
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung Kanton Luzern
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
SGE	Siedlungs- und Gemeindeentwicklung