



Gestaltungsplan

Anforderungen

Merkblatt

Inhalt

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Planungsrechtliche Grundlagen | 2 |
| 1.1 | Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern vom 1. Januar 2014 | 2 |
| 1.2 | Bau- und Zonenreglement Stadtteil Luzern (BZR-Lu) | 2 |
| 1.3 | Bau- und Zonenreglement Stadtteil Littau (BZR-Li)..... | 2 |
| 2 | Generelle Anforderungen..... | 2 |
| 3 | Anforderungskriterien bei Abweichungen von Bauvorschriften | 3 |
| 3.1 | Siedlungs- und Bauökologie | 3 |
| 3.2 | Architektur und Städtebau | 3 |
| 3.3 | Aussenflächen | 4 |
| 3.4 | Energie | 4 |
| 3.5 | Gemeinnütziger Wohnungsbau (nur Stadtteil Luzern) | 4 |
| 4 | Überschreitung der Nutzungsziffer und der Geschosszahl | 4 |
| 5 | Ablauf | 5 |
| 6 | Ansprechpartner | 6 |

1. Mai 2014
1. August 2018 rev.

1 Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern vom 1. Januar 2018

- Gestaltungs- und Bebauungspläne gehören gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) zu den Sondernutzungsplänen. Zweck und Kosten von Sondernutzungsplänen werden in §§ 65 und 66 PBG geregelt.
- Der Erlass von Gestaltungsplänen, ihr Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan, das Verfahren sowie ihre Geltungsdauer regeln §§ 74 bis 80 PBG. Zu beachten ist, dass §75 PBG erst in Kraft tritt, wenn die kommunale Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern auf das neue PBG abgestimmt worden ist.
- § 22 PBG regelt die Überprüfung, Anpassung und Aufhebung von Nutzungsplänen. Nutzungspläne und Reglemente sind gemäss Abs. 3 in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben. Gestaltungspläne können koordiniert mit dem Erlass oder der Änderung des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements auch im Verfahren nach den §§ 61–64 Abs. 1–4 PBG aufgehoben werden.

1.2 Bau- und Zonenreglement Stadtteil Luzern (BZR-Lu)

- Art. 1 regelt die generellen Qualitätsanforderungen an Bauten und Anlagen und gibt dem Stadtrat die Kompetenz für städtebaulich wichtige oder quartierrelevante Bauvorhaben qualitätssichernde Konkurrenzverfahren zu verlangen.
- Art. 24 regelt u. a. die Mindestflächen für freiwillige Gestaltungspläne, die maximal mögliche Überschreitung der Nutzungsziffer sowie die Pflicht zur Vorprüfung.

1.3 Bau- und Zonenreglement Stadtteil Littau (BZR-Li)

- Art. 20 regelt die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen.
- Art. 21 regelt die Anforderungen und Abweichungen von Gestaltungsplänen. Diese unterscheiden sich, ob Gestaltungspläne mit oder ohne Konkurrenzverfahren erarbeitet werden.

2 Generelle Anforderungen

- **Zuständigkeit:** Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne anzufertigen, zu ändern und aufzuheben. Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan mithilfe eines qualifizierten Fachbüros zu erarbeiten. Bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan anfertigen lassen, ändern oder aufheben (§ 74 Abs. 1 und 2 PBG).
- **Zweck:** Gestaltungspläne müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Bebauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnsiedlungen ist den Erfordernissen der natürlichen Belichtung, der Lebensqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 65 Abs. 2 PBG).
- **Mindestflächen:** Im Stadtteil Luzern muss ein freiwilliger Gestaltungsplan in der Wohn- und Arbeitszone (WA) die Fläche von min. 2'000 m² umfassen; in allen übrigen Zonen die Fläche von min. 4'000 m² (Art. 24 BZR-Lu). Im Stadtteil Littau muss die Fläche in den Zonen Ke, Ze, Do-L und W-R min. 2'000 m² umfassen; in allen übrigen Zonen die Fläche

von min. 4'000 m² (Art. 20 BZR-Li). In den Gebieten im Stadtteil Luzern, die mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet sind, hat der Gestaltungsplanperimeter das im Zonenplan bezeichnete Gebiet vollständig zu umfassen (Art. 24 BZR-Lu).

- **Unterlagen:** Der Plan im Massstab 1 : 500, die Sonderbauvorschriften sowie der erläuternde Planungsbericht sind obligatorische Bestandteile eines Gestaltungsplans. Diese Unterlagen werden während 20 Tagen im Stadthaus öffentlich aufgelegt.
- **Abweichungen von den Bauvorschriften:** Mittels eines Gestaltungsplans kann von den Bauvorschriften des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie von übergeordneten Gesetzen abgewichen werden. In diesem Fall muss der Gestaltungsplan eine städtebaulich hochstehende Bebauung ergeben. Im obligatorischen Planungsbericht sind die planerischen Massnahmen zur Erfüllung dieser Anforderung zu erläutern und die besonderen Verhältnisse darzulegen, welche das Abweichen von den Bauvorschriften rechtfertigen.

3 Anforderungskriterien bei Abweichungen von Bauvorschriften

3.1 Siedlungs- und Bauökologie

- Ökologische Gestaltung der Aussenflächen (naturnahe Grünräume mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung und wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen sowie Begrünung von Stützmauern)
- Erhaltung von vorhandenen Landschaftselementen und Naturobjekten (u. a. Bäumen)
- Massnahmen zur Retention von Meteorwasser
- Vernetzung von Frei- und Grünräumen sowie Anbindung an bestehende Grünräume
- Vermeidung von Baumaterialien, die schwierig zu entsorgen sind oder die sich nur schwer verwerten lassen und Bevorzugung von Baumaterialien aus erneuerbaren Rohstoffen

3.2 Architektur und Städtebau

- Architektonische Qualität der Neubauten
- Typologische Einbindung in das städtebauliche Gefüge
- Erhaltung und gestalterische Integration von historischer Bausubstanz
- Einpassung der Gebäude in das natürliche Terrain
- Differenzierte Wohntypologien (Wohnen im Alter, Mehrgenerationen-Wohnen, verschiedene Eigentumsverhältnisse u. a.)
- Gemeinschaftsräume für Begegnung und Kommunikation in Wohnsiedlungen
- Funktionale Anordnung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen
- Ausrichtung der Gebäude bezüglich Besonnung und störender Immissionen
- Markante Elemente zur räumlichen Orientierung (Eingangssituation u. a.)
- Einpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ins Siedlungsbild

3.3 Aussenflächen

- Abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze für verschiedene Altersstufen mit Sichtbezug zu den Wohnungen sowie Freizeitanlagen und Treffpunkte in der Grösse von min. 20 m² pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern
- Räumliche Durchlässigkeit der Siedlung und Einbindung ins Quartier
- Behinderten- und betagtegerechte sowie kurze Fusswege innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das städtische Wegnetz und an den öffentlichen Verkehr
- Massnahmen zur Kriminalprävention im Aussenraum (Beleuchtung u. a.)
- Zentrale und gedeckte Standorte für die Parkierung von Velos
- Gute Gestaltung der oberirdischen Besucherparkierung
- Einpassung der Strassen und Wege in das natürliche Terrain
- Optimaler Verkehrsablauf insbesondere an Schnittstellen zum öffentlichen Aussenraum und kurze Strassenführung zum übergeordneten Netz

3.4 Energie

- Ökologisch orientierte Bauweise (Minergie®-P-(Eco), Minergie®-A-(Eco) oder SIA-Effizienzpfad Energie)¹
- Limitierung der Parkfelder auf die minimale Anzahl gemäss Art. 10 Parkplatzreglement Stadt Luzern (nur Stadtteil Luzern)
- Energieversorgung gemäss den gebietsweisen Prioritäten im Richtplan Energie der Stadt Luzern
- Bei Umbau: Einhaltung des Neubau-Heizwärmebedarf-Grenzwerts des gesamten Gebäudes (Systemnachweis)

3.5 Gemeinnütziger Wohnungsbau (nur Stadtteil Luzern)

- Für gemeinnützige Wohnungen darf die maximale ÜZ um zusätzliche 5 % überschritten werden (Art. 24 Abs. 3 BZR-Lu): Diese zusätzliche Überschreitung wird im Verhältnis der gemeinnützigen Geschossflächen zu den gesamten Geschossflächen aller Gebäude im Gestaltungsplanperimeter gewährt

4 Überschreitung der Nutzungsziffer und der Geschosszahl

Wenn die einzelnen Anforderungskriterien gemäss Kapitel 3 zu einem grossen Teil erfüllt sind, werden im Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung maximal die folgenden Überschreitungen gewährt:

¹ Wenn das Anforderungskriterium „Ökologisch orientierte Bauweise“ nicht erfüllt wird, wird nur eine reduzierte Überschreitung der Nutzungsziffer gewährt (aufgrund StB 821/2008).

Dieses Anforderungskriterium wird nicht angerechnet in Gebieten, wo der erhöhte Energie-Gebäudestandard (gemäss Art. 43 Abs. 3 BZR-Lu) ohnehin gefordert wird. Die Überschreitung der Nutzungsziffer um max. 10% kann mit den anderen Anforderungskriterien erfüllt werden.

| | Nutzungsziffer (AZ bzw. ÜZ)² | Anzahl Vollgeschosse |
|--|--|---|
| Stadtteil Luzern | Wert der maximalen Nutzungsziffer darf um max. 10 % bzw. beim gemeinnützigem Wohnungsbau um max. 15 % überschritten werden | Die maximale Geschosshöhe darf um 1 Vollgeschoss ³ überschritten werden |
| Stadtteil Littau ohne vorausgehendes Konkurrenzverfahren | Wert der maximalen Nutzungsziffer darf um max. 10 % überschritten werden | Die maximale Geschosshöhe darf um 1 Vollgeschoss* überschritten werden |
| Stadtteil Littau mit vorausgehendem Konkurrenzverfahren | Wert der maximalen Nutzungsziffer darf um max. 15 % überschritten werden | In der Zone W2 darf die maximale Geschosshöhe um 1 Vollgeschoss* überschritten werden. In den übrigen Bauzonen darf die maximale Geschosshöhe um max. 2 Vollgeschosse überschritten werden. |

* Art. 21 Abs. 5 BZR-Li: In der W2 auf dem zusätzlichen Vollgeschoss kein Dach- oder Attikageschoss zulässig

5 Ablauf

| Phase | Aktivitäten | ungefähre Dauer Zuständigkeit |
|-------------------------------|--|--|
| A) Vorarbeiten | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt eröffnen ▪ Anforderungen betreffend Inhalt, Zuständigkeiten und Ablauf mit Gesuchsteller/Grundeigentümer und Architekt/Raumplaner regeln | 1 Monat Städtebau |
| B) Erarbeitung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundlagen erarbeiten (Studien, evt. Wettbewerb) ▪ Gestaltungsplan entwerfen; Konsultation städtischer oder kantonaler Fachstellen nach Absprache mit der Dienstabteilung Städtebau ▪ Partizipation mit Interessensgruppen (Quartierverein u. a.) ▪ Konsultation Stadtbaukommission ▪ Evt. Überarbeitung gemäss Empfehlungen der Stadtbaukommission ▪ Vorprüfung beantragen | nach Bedarf Grundeigentümer |
| C) Vorprüfung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorprüfung durch Fachstellen der Stadtverwaltung und des BUWD Kanton Luzern ▪ Zusammengefasste Stellungnahme an Raumplaner | 2 Monate Städtebau |
| D) Überarbeitung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überarbeitung aufgrund Vorprüfung ▪ Plan 1:500 mit GIS-Originalstempel ▪ Genehmigungsgesuch einreichen | nach Bedarf Grundeigentümer |
| E) öffentliche Auflage | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evt. Profilierung der relevanten Baukörper ▪ Publikation im Amtsblatt und öffentliche Auflage im Stadthaus während 20 Tagen ▪ Bei Einsprachen: Erfassung, Zustellung und Behandlung (zirka 3 Monate) | 20 Tage (+ 3 Monate) Städtebau |
| F) Genehmigung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Genehmigung Stadtrat (Stadtratsbeschluss) ▪ Verrechnung zeitlicher Aufwand an Gesuchsteller gemäss Baugebührenreglement Stadt Luzern ▪ Zustellung mit Rechtsmittelbelehrung ▪ Beschwerdefrist von 20 Tagen | 2 Monate Städtebau |

² Nicht angerechnet werden 5 % der anrechenbaren Geschossflächen, wenn § A1-10 PBV Abs. 2 erfüllt wird (Zertifizierung Minergie® oder 75 % des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien).

³ Die Fassadenhöhe von max. 21 m kann nicht überschritten werden. Der Stadtrat kann geringfügige Ausnahmen gewähren (Art. 26 Abs. 3 BZR-Lu).

6 Ansprechpartner

Verfahrenskoordination Dienstabteilung Städtebau (SBA)
Ressort Städtebau
Thomas Zenger
041 208 87 05 (Zentrale 041 208 85 68)
E-Mail: thomas.zenger@stadtluzern.ch

Je nach Bedarf sind weitere Stellen am Verfahren beteiligt (Aufzählung nicht abschliessend):

Situationspläne GIS-Dienstleistungszentrum
041 208 74 00

Erschliessung und Parkierung Tiefbauamt Stadt Luzern, Mobilität
041 208 86 86

Hindernisfrei Bauen Hindernisfrei Bauen Luzern
041 360 79 88

Öffentlicher Raum Stadtplanung Stadt Luzern, Ressort Gebietsentwicklung
und öffentlicher Raum
041 208 86 38

**Aussenraumgestaltung, Lärmschutz,
Luftreinhaltung, Energie** Umweltschutz Stadt Luzern
041 208 83 40

Baumschutz Stadtgärtnerei, Baumsachverständiger
041 208 86 86

Feuerwehr/Feuerpolizei Städtische Feuerwehr
041 208 88 18

Kanalisation/Städtische Gewässer Tiefbauamt Stadt Luzern, Siedlungsentwässerung
041 208 86 86

Bauten am Wasser Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft
041 228 59 03

Bauten im Wald Kanton Luzern, Dienststelle Landwirtschaft und Wald
041 925 10 00

Kriminalprävention Stab SOSID, Stelle für Sicherheitsmanagement
041 208 88 67

Quartierarbeit Quartiere und Integration, Quartierarbeit
041 208 82 47

Genehmigungsgesuch



Gestaltungsplan

| | |
|--------------------------|--|
| Lage | |
| Grundstück(e) Nr. | |

| | |
|--|---|
| Gesuchsteller/in (Name, Adresse und Telefonnummer) | |
| Planverfasser (Name, Adresse und Telefonnummer) | |
| Rechnungsadresse (Name und Adresse) | wie Gesuchsteller/in <input type="checkbox"/> |

| | |
|-------------------|--|
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none">▪ ___ Ex. Plankarte, Massstab 1:500 mit GIS-Originalstempel▪ ___ Ex. Sonderbauvorschriften▪ ___ Ex. Planungsbericht▪ Modell, Massstab 1:500▪ Liste der Grundeigentümer▪ weitere Unterlagen: _____ |
|-------------------|--|

Ort und Datum

**Unterschrift
Gesuchsteller/in**

Das Genehmigungsgesuch ist vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans einzureichen an:
Stadt Luzern, Städtebau, Hirschengraben 17, 6002 Luzern