



# Merkblatt Gestaltungsplan

## Inhalt

|   |                                    |   |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | Ansprechpartner.....               | 2 |
| 2 | Zeitplan .....                     | 3 |
| 3 | Anforderungen / Nutzungsbonus..... | 4 |
| 4 | Genehmigungsgesuch.....            | 8 |

Stadtentwicklung 1. Mai 2010



## 2 Zeitplan



Gestaltungsplan ...

|  |  | ohne<br>Einsprachen | mit<br>Einsprachen | Datum |
|--|--|---------------------|--------------------|-------|
| <b>Phase A</b><br><b>Vorbereitung</b>                  | 1. Entwurf   |                     |                    |       |
|  | Überprüfung durch die<br>Dienstabteilungen<br>Stadtentwicklung, Städtebau,<br>Umweltschutz und Tiefbauamt<br>Anforderungen für<br>Nutzungsbonus definieren | 3 Wochen            |                    |       |
|  | Überarbeitung durch Architekt<br>Gestaltungsplan und Vorschriften  | 3 Wochen            |                    |       |
| <b>Phase B</b><br><b>Vernehmlassung</b>                | Vernehmlassung<br>Beurteilung Stadtbaukommission<br>Überprüfung durch<br>Stadtentwicklung  | 6 Wochen            |                    |       |
|  | Ev. Überarbeitung durch Architekt  | 3 Wochen            |                    |       |
| <b>Phase C</b><br><b>Planaufgabe</b>                   | Genehmigungsgesuch<br>öffentliche Planaufgabe  | 30 Tage             |                    |       |
| <b>Phase D</b><br><b>Einsprache-<br/>verhandlungen</b> | Einsprachen zur Stellungnahme<br>Einspracheverhandlungen<br>Rechtliche Beurteilung   | -                   | zirka 4<br>Monate  |       |
| <b>Phase E</b><br><b>Bewilligung</b>                   | Stadtratsentscheid   | 3 Wochen            | 1 Monat            |       |
|  | Rechtskraft  | 1 Monat             | 1 Monat            |       |
| <b>Total</b>   |  | Zirka 7<br>Monate   | Zirka 11<br>Monate |       |

Vorbehalten bleiben Verwaltungsgerichtsbeschwerden

## 3 Anforderungen / Nutzungsbonus



Für das Bauen in der Stadt Luzern bilden der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie die quartierweisen Bebauungspläne den rechtlichen Rahmen. Mit einem Gestaltungsplan kann von der sogenannten „Regelbauweise“ unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

Die Anwendung von Gestaltungsplänen wird in § 72 bis § 80 PBG geregelt. Das Gesetz stellt dabei unter Nachweis der Erfordernis und dem Ausmass der Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise unterschiedlich hohe Anforderungen an Gestaltungspläne.

### **Generelle Anforderungen**

Generell müssen Gestaltungspläne in der Stadt Luzern die Zweckbestimmungen gemäss § 72 PBG erfüllen sowie eine Mindestfläche von 1'200 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Gestaltungsplan ist ein Instrument zur Qualitätssicherung und nicht zur Nutzflächenmaximierung.

### **Abweichen ohne Bonus**

Sind im Gestaltungsplan Abweichungen von der Regelbauweise ohne Nutzungsbonus vorgesehen, so sind dafür die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 1 PBG zu erfüllen. D.h. es muss dargelegt werden, welche besonderen Verhältnisse vorliegen, die das Abweichen von der Regelbauweise rechtfertigen.

### **Abweichen mit Nutzungsbonus**

Wird mit dem Gestaltungsplan ein Nutzungsbonus nach § 75 Abs. 2 PBG beansprucht, so sind die unter § 75 Abs. 3 PBG aufgeführten Bedingungen massgebend. Der entsprechende Gesetzestext wird durch die nachstehenden Unterkriterien der Stadt Luzern (→) ergänzt. Es gilt dabei der Grundsatz: „Je grösser die Qualität der geplanten Bebauung, desto höher der Nutzungsbonus“. Auch hier ist der Nachweis der besonderen Verhältnisse für eine Abweichung von der Regelbauweise zwingend. Eine kumulative Erfüllung der nachfolgenden Kriterien alleine genügt nicht um einen Nutzungsbonus anbegehren zu können. Sofern einzelne Kriterien (bsp. Minergie-P oder Minergie-P-Eco Zertifizierung) nicht angestrebt werden, kann der Stadtrat eine Reduktion des Nutzungsbonus anordnen.

Die konkreten Massnahmen zur Erfüllung der nachstehenden Kriterien und Unterkriterien sowie die Begründung auf deren Verzicht und der Nachweis der besonderen Verhältnisse für eine Abweichung von der Regelbauweise sind in einem Bericht zu erörtern. Dieser Bericht wird als orientierendes Dokument ebenfalls öffentlich aufgelegt.

|  |
|--|
| <b>a. Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.</b> |
| → Gut ablesbare Gesamtidee   |
| → Massstäblichkeit und ausgewogenes Verhältnis von Bauten und Freiräumen                       |
| → Optimale Einbindung in das städtebauliche Gefüge der Umgebung                                |
| → Integration der technisch notwendigen Bauten in die Gebäudekubatur                           |

|   |
|---|
| <b>b. Die geplante Überbauung entspricht bau- und siedlungsökologischen Anforderungen.</b>  |
| → Berücksichtigung der Erkenntnisse ökologisch orientierten Bauens  |
| → Differenzierte Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und vorhandener Landschaftselemente und Naturobjekte |
| → Wo aus Sicht der Siedlungsentwässerung möglich, ein hoher Anteil an wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen                       |
| → Besondere Massnahmen zu Retention des Meteorwassers   |
| → Flachdächer weisen eine überdurchschnittliche Qualität in Bezug auf die ökologischen Anforderungen auf                                |

|   |
|---|
| <b>c. Die geplante Überbauung ist siedlungsgerecht, weist architektonische und wohngygienische Qualitäten auf und gliedert sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.</b> |
| → Überdurchschnittliche architektonische Qualität   |
| → Klares Konzept von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sowie der städtebaulichen Übergangsbereiche  |
| → Geschickte Situierung der Bauten bezüglich vorhandener Emissionen und Besonnung   |

|  |   |
|--|---|
|  | → Zusammenfassen der internen Lärmzonen (Nasszellen, Küchen, Treppenhäuser, Lifte, Leitungsschächte)      |
|  | → Optimale Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in das natürliche Terrain und deren Vegetation. |

|  |   |
|--|---|
|  | <b><i>d. Die geplante Überbauung weist grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume sowie abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten auf.</i></b> |
|  | → Detaillierter Umgebungsplan (gemäss „Merkblatt Umgebungsplan“)  |
|  | → Bezug und Vernetzung mit Grünräumen in der weiteren Umgebung  |
|  | → Spielplätze für verschiedene Altersstufen mit gutem Bezug zu den Wohnungen  |
|  | → Gedeckte Spielmöglichkeiten   |
|  | → Treffpunkte für Erwachsene im Freien  |

|  |  |
|--|--|
|  | <b><i>e. Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrradverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, sind zweckmässig angelegt.</i></b> |
|  | → Anordnung der Parkieranlagen möglichst als Gemeinschaftsanlage unter Terrain (mit Sicherstellen der Besucherparkplätze möglichst oberirdisch)                                  |
|  | → Möglichst direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz  |
|  | → Gewährleisten eines optimalen Verkehrsablaufs auf den betroffenen und angrenzenden Parzellen, insbesondere an den Schnittstellen zum öffentlichen Grund                        |
|  | → Gut zugängliche und gedeckte Standorte für die Parkierung von Zweirädern   |
|  | → Attraktive und kurze Wegverbindungen innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das städtische Wegnetz und den öffentlichen Verkehr   |
|  | → Gute, komfortable behindertengerechte Erschliessung der Wege, Zufahrten usw.   |
|  | → Sicherstellen der Verkehrsflächen für einen optimalen Betriebsablauf und Koordination der Güterumschläge   |
|  | → Optimale Gebäude-interne Erschliessungsmöglichkeiten von den dafür vorgesehenen Anlieferungsplätzen  |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>f. Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen.</b>   |
|  | → Berücksichtigung alternativer Energiequellen gemäss Richtplan Energie   |
|  | → Zentralisierte Wärmeversorgung (Anschluss an bestehende Heizzentralen)  |
|  | → Die Gebäude sind als Minergie-P oder Minergie-P-ECO zu zertifizieren. <sup>1)</sup>                                   |
|  | → Deutliche Reduktion der gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern maximal realisierbaren Anzahl Parkplätze           |
|  | <b>Bei Erweiterungen und Sanierung einer bestehenden Siedlung</b>   |
|  | → Nach dem Umbau wird der Grenzwert des Heizwärmebedarfs für Neubauten nach SIA 380/1 (Systemanforderungen) eingehalten |

1) Gemäss § 10 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung werden bei Minergie-Zertifizierung oder bei Gewinnung von 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser aus erneuerbaren Energien 5% der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet. Da bei einem maximalen Nutzungsbonus von 15% die erhöhten Anforderungen von Minergie-P oder Minergie-P-Eco gefordert wird, ist keine zusätzliche Kumulation des Nutzungsbonus möglich.



## 4 Genehmigungsgesuch



### Gestaltungsplan ...

Geschäfts-Nr.:

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Lage</b>          |  |
| <b>Grundstück(e)</b> |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Gesuchsteller/in<br/>Grundeigentümer/in</b><br>(Name und Adresse) |  |
| <b>Planverfasser/in</b><br>(Name und Adresse)                        |  |
| <b>Rechnungsadresse</b><br>(Name und Adresse)                        |  |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Beilagen</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ___ Ex. Gestaltungsplan, Massstab: _____</li><li>▪ ___ Ex. Umgebungsplan, Massstab: _____</li><li>▪ ___ Ex. Bauvorschriften, Massstab: _____</li><li>▪ Modell, Massstab: _____</li></ul> |
|-----------------|--|

**Ort und Datum**

---

**Unterschrift  
Gesuchsteller**

---

Das Genehmigungsgesuch ist vor der öffentlichen Planaufgabe einzureichen an:  
Stadtentwicklung Luzern, Ressort Raumentwicklung, Hirschengraben 17, 6002 Luzern