



Entwurf

Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG 17.4.-16.5.2023

Stand: 22. März 2023

Es handelt sich um einen Entwurf, nicht um ein rechtsgültiges Dokument.

Vom Gemeinderat beschlossen am ...

Der/ Die Gemeindepräsident/in

Der/ Die Gemeindeschreiber/in

XX

XX

.....
Unterschrift

Gestützt auf § 75 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf Art. 37 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements (BZR) beschliesst der Gemeinderat von Neuenkirch folgende Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen. Er kann die Richtlinie gestützt auf die grundsätzlichen Feststellungen in Kapitel I anpassen.

I. Grundsätzliche Feststellungen

Zweck

Gestaltungspläne werden nach § 75 ff PBG, allfällig weiteren anzuwendenden kantonalen Gesetzen, dem Bau- und Zonenreglement (BZR), dem Zonenplan und weiteren kommunalen Grundlagen (z.B. Gemeindestrategie, Räumliches Entwicklungskonzept (REK), Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept, genereller Entwässerungsplan, Gefahrenkarte etc.) beurteilt.

Die Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne erfüllt bei der Beurteilung der Gestaltungspläne durch die Gemeinde folgenden Zweck:

- Kontrolle Erfüllung der Anforderungen an die Qualität und Gestaltung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) und Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Neuenkirch
- Festlegung der zulässigen Abweichung vom Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde hohen Anforderungen an die Siedlungsqualität, Eingliederung, architektonische Gestaltung, Berücksichtigung der historischen Ortskerne, Umgebungsgestaltung (inkl. Freizeitanlagen), optimale Erschliessung und Umgang mit Energie zu genügen. Dabei ist der haushälterische Umgang mit dem Bauland und die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft) eine wichtige Voraussetzung.

Anpassungen der Richtlinie haben den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) zu entsprechen.

II. Handhabung

Vorgehen

Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan der Gemeinde im Rahmen einer Vorabklärung vorzulegen und das Bauprogramm auf die Bedürfnisse in der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorabklärungen, Vorstudien und Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen oder die Baukommission beurteilen zu lassen.

Die Gesuchstellenden haben spätestens mit der Gesuchseingabe darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien gemäss Kapitel III erfüllt. Gewisse Qualitäten, wie z.B. Nutzungen von Gemeinschaftsräumen, sind langfristig im Grundbuch zu sichern. Zuständig für die Prüfung sind die externen Fachpersonen (aus der Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, etc.). Die abschliessende Beurteilung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplans.

Bei etappierter Umsetzung eines Gestaltungsplans müssen die Qualitäten, welche zu einer Punktevergabe führen, pro Etappe anteilmässig erfüllt werden.

Im Rahmen von Gestaltungsplan-Bewilligungen können Abweichungen von den Bauvorschriften gemäss Bau- und Zonenreglement genehmigt werden. Diese Abweichungen sind von den Gesuchstellenden zu begründen und vorgängig abzuklären.

Voraussetzungen

Die Minimalfläche und die weiteren Voraussetzungen für die Genehmigung von Abweichung zum Bau- und Zonenreglement (BZR) sind in § 75 Abs. 2 und 3 PBG sowie Art. 37 BZR geregelt.

Für die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen werden, weil Grundvoraussetzung eines jeden Bauvorhabens, keine Punkte vergeben.

Für gewisse Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind spezielle Vorschriften gemäss Anhang 1 BZR zu erfüllen. Für die Erfüllung dieser speziellen Vorschriften können auch Punkte vergeben werden.

III. Kriterien

Die gemäss § 75 Abs. 1 und 2 PBG zulässige maximale Abweichung von Überbauungsziffer und / oder Gesamthöhe wird nicht zwingend gewährt; massgebend sind die speziellen Vorschriften im Anhang 1 BZR.

Die Höhe der Abweichung von Überbauungsziffer und / oder Gesamthöhe im Rahmen eines Gestaltungsplanes richtet sich nach der Erfüllung der Kriterien in den nachfolgend aufgelisteten Themenbereichen. Die Abstufung ist abhängig von der erreichten Punktzahl wie folgt festgelegt:

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (maximale Abweichung 20 % bzw. 3 m)			Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht (maximale Abweichung 10 %)		
Erreichte Punktzahl	Zulässige Abweichung		Erreichte Punktzahl	Zulässige Abweichung	
	ÜZ	GH		ÜZ	GH
bis 12	5 %	-	bis 12	-	-
ab 12	10 %	3 m	ab 12	5 %	10 %
ab 16	15 %	3 m	ab 16	8 %	10 %
ab 20	20 %	3 m	ab 20	10 %	10 %

Punktevergabe

Die Auflistung in den einzelnen Themenbereichen dient als Auswahl und ist nicht abschliessend. Es ist jedoch in jedem der Themenbereiche mindestens 1 Punkt zu erreichen. Um die maximal möglichen Punkte pro einzelnes Kriterium zu erreichen, müssen nicht alle aufgelisteten Aspekte erfüllt werden. Pro Themenbereich kann, auch wenn mehr Kriterien aus der Auswahl erfüllt werden, maximal die Punktzahl in der hintersten Spalte erreicht werden. Es können auch halbe Punkte vergeben werden.

Kursiv aufgeführte Kriterien sind gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) ohnehin zu erfüllen. Für diese Kriterien werden Punkte bei einer besonders guten Umsetzung vergeben. In [Klammern] sind die maximal zu vergebenden Punkte pro Kriterium festgelegt.

			max. Punkte
1. Verfahren			6
▪ Qualitäts-sicherndes Verfahren	a) Wettbewerbsähnliches Verfahren (z.B. Studienauftrag) mit mindestens 3 eingeladenen Teilnehmenden und Begleitung durch neutrales Fachgremium in Absprache mit der Gemeinde [4]		4
	b) Durch neutrales Fachgremium begleitete Erarbeitung des Gestaltungsplanes in Absprache mit der Gemeinde [4]		4
▪ Sicherstellung des Gestaltungs- und Nutzungskonzepts durch geeignete konkrete und präzise Vorschriften zur Gestaltung (Aussenraum, Fassaden, etc.) sowie Einträgen im Grundbuch [1]			1
▪ Partizipation der Bevölkerung (Umfrage, Workshop und / oder Rundgang mit Erwachsenen und / oder Kindern etc.) mit ausgewiesener Wirkung [1]			1
2. Städtebauliches und architektonisches Konzept			6
▪ Städtebau / Architektur	Qualitätvoller Charakter mit Wiedererkennungswert [0.5], besonders gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild (Typologie, Volumen, Lage, Anordnung / Ausrichtung der Bauten, Durchblick, Höhe, Fassaden- und Dachgestaltung) [1], Berücksichtigung ortstypischer Gegebenheiten [1], guter Umgang mit Ensemble- und Denkmalschutz [1], Abgrenzung öffentliche / private / halböffentliche Bereiche [0.5]		2
▪ Klima-Adaption	Begrünte Dachflächen [0.5], durchgrünte Siedlung mit geringem Versiegelungsanteil [0.5], Fassadenbegrünung [0.5], helle Oberflächen [0.5], Nachweis einer guten Durchlüftung der Siedlung inkl. der Umgebung mittels Modellierung [1], hoher Beschattungsgrad durch grosskronige Bäume [0.5], hoher Anteil sickerfähige Flächen [0.5]		1

▪ Wohnraum-Angebot	Ausgewogener Wohnungsmix aus kleineren Wohnungen (insbesondere für junge und ältere Bevölkerung) sowie Familienwohnungen in Abstimmung auf den Bedarf im Quartier/ Ortsteil/ Gemeinde [1], mittlerer Mietstandard [0.5], innovative Wohnformen (z.B. gemeinsame Küche und Wohnzimmer) [1], Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhaus-Qualitäten [0.5]	1
▪ Gesellschaft	Förderung soziale Kontakte (z.B. Gemeinschaftsräume, Quartier-Treffpunkt, Balkonnutzung, Aussenraumnutzung, Gemeinschaftsgarten etc.) [1], Begegnungs- und Kommunikations-Förderung zwischen Bewohnerschaft und Passanten [1], Räume für Coworking Space [0.5], Gastronomie/ Läden/ Kleingewerbe und Kultur [1], altersgerechtes Bauen/ hindernisfreies Bauen bei weniger als 6 Wohnungen (SIA-Norm 500) [1], bezahlbarer Wohnraum [1], überdurchschnittliche Wohnhygiene [0.5], innovative Angebote für Jugendliche [1]	2
3. Freiraumkonzept und Ressourcen		8
▪ Umgebungs-gestaltung	Zusammenhängende Grünflächen mit sinnvoller Quervernetzung [1], Ausstattung mit gemeinsam nutzbaren Möblierung (Sitzmöbel, Tische, Pavillon, etc.) [1], besonders guter Einbezug der natürlichen Landschaft (topographische Eingliederung, minimale Terrainveränderungen) [1], Angebot und Trennung von privat und gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraumbereichen [0.5], Dachgärten [1]; <i>Qualität, Lage, Grösse, multifunktionale und hindernisfrei zugängliche Spiel- und Freizeitflächen</i> , [1]	3
▪ Ökologie	mehr als 75% der Umgebungsflächen mit hohem ökologischem Wert (vgl. Kategorie A der Richtlinie Umgebungsgestaltung) [1], naturnahe Gestaltung von Fließgewässern (inkl. Freilegung) [1], ökologisch wertvolle Kleinstrukturen und naturnahe Teiche [1], Nistplätze für Schwalben, Segler und Fledermäuse (<i>Erhalt</i>) [0.5], <i>Massnahmen gegen Vogelkollision</i> [0.5]	2
▪ Energie	Energieautarke Überbauung [2], Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz der besten Effizienzklasse des Gebäudeenergieausweises (GEAK®) [2], Nachweis MINERGIE-A-P oder gleichwertiges Label [2], Zertifizierung gemäss SNBS Hochbau [2], grosse Fotovoltaik-Anlage [1], innovatives Gebäudetechnik-Konzept [1]	2
▪ Ressourcen	Regenwassernutzung [0.5], Materialkonzept [1], Umgang mit grauer Energie [1], Umgang mit Lärmschutz [0.5], Umgang mit Emissionen [0.5], <i>zentrale Entsorgungs-Sammelstelle</i> (inkl. Recyclingstoffe) [0.5]	1
4. Mobilitätskonzept		4
▪ Erschlies-sung	minimaler Anteil an Verkehrsflächen [1], Wohnstrassen (Begegnungszonen) ohne Durchgangsverkehr (inkl. Möblierung und Grüngestaltung) [1], verkehrsgrenzte Fusswege [0.5], Veloverkehrsverbindungen [0.5], Abtretung von Fläche für Bushaltestelle / öffentliche Wegverbindungen [1], Mobilitätsmanagement/ Mobilitätskonzept [1]	2
▪ Parkierung	Parkierungskonzept mit Parkplatzbewirtschaftung / Parkplatz-Reduktion [1], <i>Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge (Autos, Roller, Velos)</i> [0.5], <i>oberirdische und gedeckte Veloabstellplätze bei Hauszugängen</i> [0.5], <i>Sharing-Angebote</i> [0.5], <i>Veloverleih</i> [0.5]	2