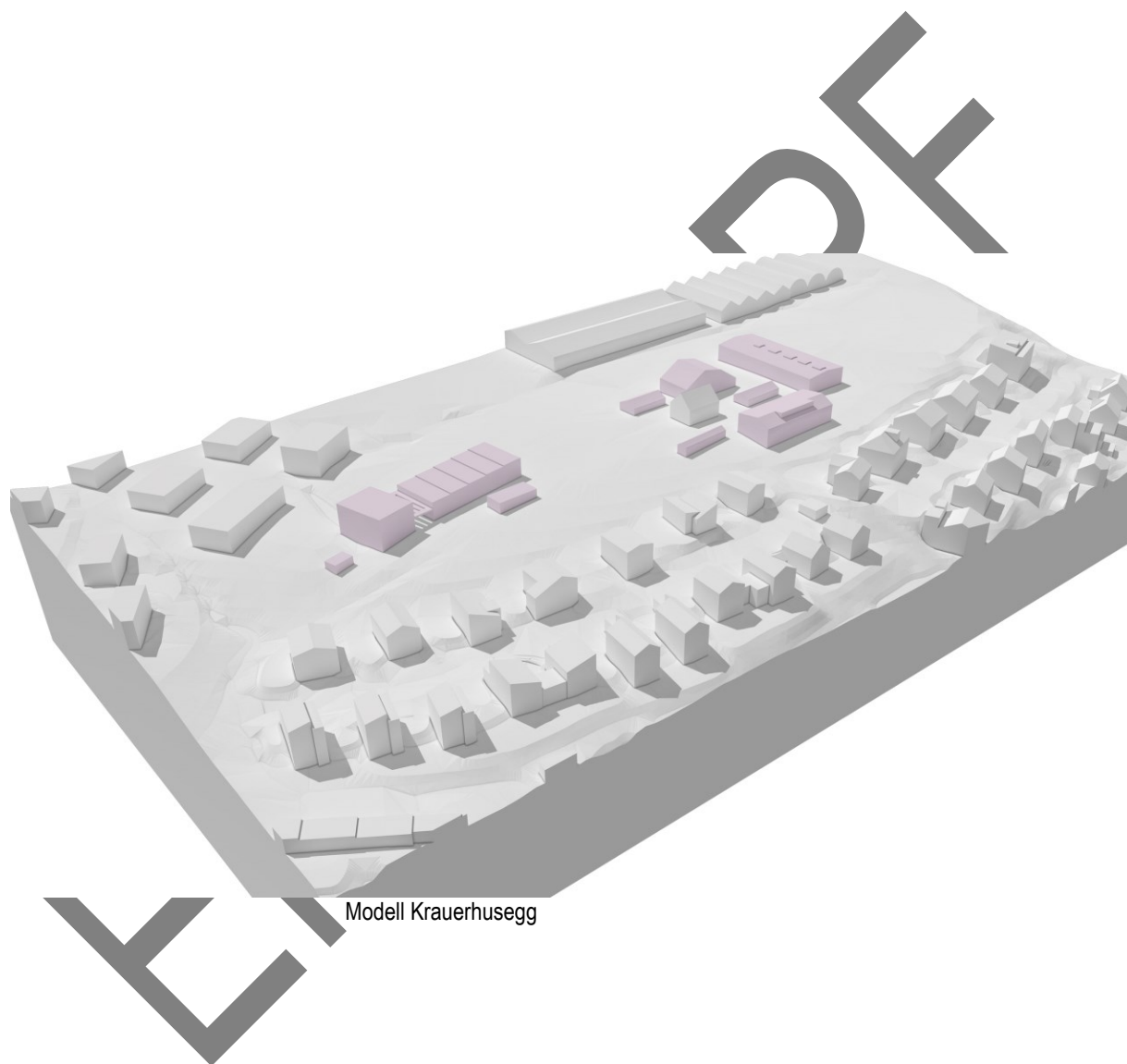


Gestaltungsplan Krauerhusegg

Planungsbericht **Entwurf**



Modell Krauerhusegg

Unterschriften

Grundeigentümer und Auftraggeber

Parzelle 466

Gemeinde Neuenkirch
Luzernerstrasse 16
6206 Neuenkirch

Gemeindepräsident Marcel Wolfisberg

Gemeindeschreiber Thomas Rubin

Parzelle 1664

Familie Ettl
Krauerhusegg
6206 Neuenkirch

Erwin Ettl

Doris Ettl

Architekt Landschaftsarchitekt und Verkehr

Lengacher Emmenegger Partner AG
Landenbergstrasse 36
6005 Luzern

Landformen AG
Sternmatt 6 Trakt D
6010 Kriens

TEAMverkehr.zug ag
Zugerstrasse 45
6330 Cham

Zur Auflage genehmigt am:

Öffentliche Auflage:

von _____ bis _____

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziel	5
1.3 Qualifiziertes Verfahren	5
1.4 Vereinbarung der Grundeigentümerschaft	5
1.5 Beurteilungsgremium	5
1.6 Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit sowie der Nachbarn	5
1.7 Teilrevision der Nutzungsplanung	6
2. Rahmenbedingungen	6
2.1 Einordnung in das Kantonale Recht	6
2.2 Zone und Bestimmungen	7
2.3 Arealstatistik und Perimeter	7
2.4 Naturgefahren	8
2.5 Lärmschutz	8
3. Inhalt Gestaltungsplan	9
3.1 Ortsbauliche Integration	9
3.2 Anordnung der Gebäude	9
3.3 Gestaltung	11
3.4 Koten, Bauliche Höhen und Abstände	12
3.5 Nutzungsangebot	12
3.6 Mass der baulichen Nutzung Altrechtlich	13
3.7 Mass der baulichen Nutzung Neurechtlich	13
3.8 Freiraumidee	13
3.9 Unterschiedliche Freiräume	14
3.10 Freiraumkonzept für den Teilbereich Siedlung	14
3.11 Freiraumkonzept für den Teilbereich Hofstatt	15
3.12 Freiraumkonzept für die Grünzonen	16
3.13 Spielflächen	17
3.14 Erschliessung und Feuerwehr	18
3.15 Öffentliche Fusswege und Fusswegrechte	18
3.16 Mobilität und Parkierung	18
3.17 Hindernisfreies Bauen	19
3.18 Entsorgung und Entwässerung	19
3.19 Energie	20
4. Gestaltungsqualität	21
4.1 Richtprojekt	21
4.2 Etappierung	21
4.3 Nutzungsordnung	21

1. Einleitung

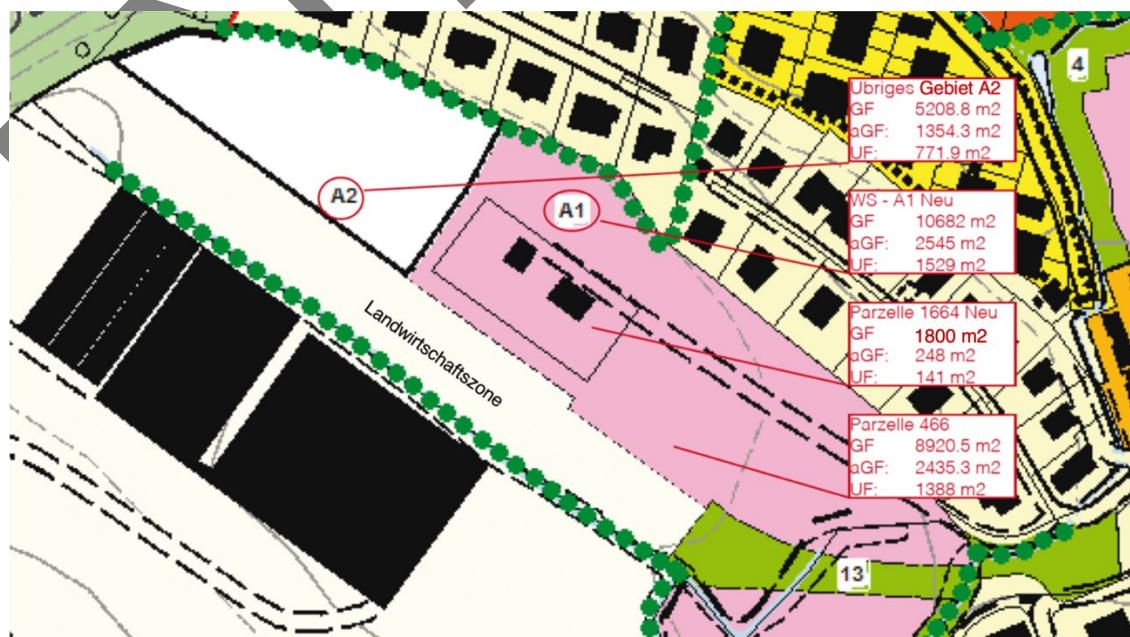
1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Krauerhusegg wurde aufgrund eines Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 in die «Spezielle Wohnzone» (W-S) eingezont.



Entwicklungskonzept 2012

Dabei wurde es in einen «Bereich A1» und «Bereich A2» aufgeteilt. Der Teilbereich zwischen der internen Arealerschliessung und dem Gärtnereibetrieb Obereggen wurde zwischenzeitlich in eine Landwirtschaftszone ausgezont. Das zur Bebauung vorgesehene Areal beschränkt sich aufgrund der vom Kanton verlangten Reduktion der Einzonungsgebiete und der Lärmemissionen auf den südlichen «Bereich A1».



Auszug aus dem Zonenplan mit Ergänzungen der Flächen

1.2 Ziel

Der Bereich A1 Krauerhusegg ist, abgesehen von der Privatparzelle Nr. 1664, eine zum grössten Teil gemeindeeigene Liegenschaft und umfasst eine Fläche von 1,072 ha. Die Zielsetzung des Gemeinderates war es, auf der Grundlage der Einzonungskonzeption einen der ausserordentlichen Lage gerecht werdenden Gestaltungsplan entwickeln zu lassen. Hierbei wurde auf eine qualitätsbringende Planung und eine engagierte Auseinandersetzung mit den Vorzügen und Eigenheiten des Areals, die den gestalterischen Spielraum der Konzeptplanung auslotet, viel Wert gelegt. Es sollte ein Gestaltungsplan mit hoher Qualität erarbeitet werden, der auf einem architektonischen und freiräumlichen Richtprojekt beruht.

1.3 Qualifiziertes Verfahren

Der Gemeinderat hat eine Präqualifikation auf Einladung unter sechs Architekturbüros durchgeführt. Eine Teambildung mit Landschaftsarchitekten wurde aufgrund der Lagequalität zwingend vorgegeben. Die Auswahlkriterien waren die Qualitäten gebauter und/oder geplanten Referenzplanungen des Planerteams. Das Team Lengacher Emmenegger Partner AG + Landformen AG erhielt den Zuschlag zur Ausarbeitung eines Richtprojektes und anschliessender Erarbeitung des Gestaltungsplans.

1.4 Vereinbarung der Grundeigentümerschaft

Die beiden Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter, die Familie Ettlín Parzelle 1664 und die Gemeinde Neuenkirch Parzelle 466, haben sich im Mai 2020 geeinigt unter der Federführung der Gemeinde ein gemeinsames Richtprojekt sowie einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

1.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium bestand aus zwei Vertretern des Gemeinderats, der Eigentümerschaft der Parzelle 1664 und drei Fachjuroren (Norbert Truffer, dipl. Architekt FH SIA BSA (Bauberater der Gemeinde), Sören Linhart, dipl. Architekt SIA BSA SWB, Erich Zwahlen, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA). Beratend standen dem Gremium die Ortsplaner:innen der Gemeinde (Kost + Partner AG) und bei Bedarf weitere Spezialisten zur Verfügung. Das Gremium beurteilte die Zwischenstände des Richtprojektes und das Schlussresultat. Die technische Ausarbeitung des Gestaltungsplan wurde durch Norbert Truffer und die Kost + Partner AG begleitet.

1.6 Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit sowie der Nachbarn

Im Mai 2022 wurden zuerst die direkte Nachbarschaft und darauf die Bevölkerung über das Vorhaben informiert. Aufgrund der Rückmeldungen an den Informationsveranstaltungen wurde im November 2022 zwei öffentliche Dialogabende durchgeführt. Die Berücksichtigung deren Ergebnisse hatte zu einer teilweisen Neupositionierung der Gebäudevolumen sowie weiteren Anpassungen der Zonengrenze geführt. In Einzelgesprächen wurden die direkten Nachbarn über diese Änderungen im Richtprojekt informiert und insbesondere über die Beschattung und Grundstückarrondierungen gesprochen. Es wurden im Oktober 2023 zudem Bauprofile der

Gebäudeecken und Höhen ausgesteckt und in den Gärten der direktbetroffenen Nachbarschaft nochmals über die Wirkung gesprochen. Projektbegleitend wurden der Gemeinderat, die Ortsplanungs- und die Rechnungskommission über die Entwicklung des Richtprojekts informiert.

1.7 Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Umsetzung des von den Grundeigentümern gemeinsam erarbeiteten Richtprojekts sowie des Gestaltungsplan bedingt eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Krauerhusegg. Im Juni 2022 ersuchte der Gemeinderat um die Vorprüfung dieser Teilrevision. Mit einem Schreiben vom September 2022 hat die Kantonale Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) zum Vorhaben Stellung genommen und eine positive Vorprüfung in Aussicht gestellt.

Nach der öffentlichen Mitwirkung wurden die daraus erfolgten Änderungen in den Beurteilungsdokumenten angepasst und dem rawi im Juni 2023 zur Vorprüfung zugestellt. Im Juli 2023 hat das rawi im Vorprüfungsbericht festgehalten, dass die Teilrevision vollständig erarbeitet, recht und zweckmässig ist und mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Der sorgfältige Planungsprozess und die Erarbeitung eines Richtprojekts wurden begrüsst und insbesondere die Bestrebungen der Gemeinde, auf ihrem eigenen Grundstück mit sorgfältiger und zeitgerechter Planung eine Vorbildrolle einzunehmen, hervorgehoben. Das rawi hat die Vorlage zur Weiterbearbeitung und Beschlussfassung empfohlen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Einordnung in das Kantonale Recht

Alle Luzerner Gemeinden sind verpflichtet die Gesamtrevision der Ortsplanung vollzogen zu haben. Die Gesamtrevision der Ortsplanung läuft seit dem Jahr 2019.

Mit der Gesamtrevision müssen insbesondere die Bestimmungen an die neue kantonale Gesetzgebung angepasst und die IVHB umgesetzt werden.

Dies betrifft auch die Gemeinde Neuenkirch. Aus diesem Grunde wird der vorliegende Gestaltungsplan gemäss rechtsgültigem Bau- und Zonenreglement nach «altem» (weiter geltende Bestimmungen) und neuem Planungsgesetz erstellt. In den Sonderbauvorschriften sind die neurechtlichen Bestimmungen abgebildet. Die altrechtlichen Bestimmungen werden im Planungsbericht dargestellt. Anstelle der derzeit gültigen Begriffe «anrechenbare Geschossfläche aGF» und «Ausnutzungsziffer AZ» werden künftig die IVHB-Begriffe «anrechenbare Gebäudefläche aGbF» und «Überbauungsziffer ÜZ» nebst weiteren Begriffen Gültigkeit erlangen. Die ausgewiesene und festgesetzte ÜZ dient als Grundlage für die Bestimmungen der künftigen Zonenordnung.

Diese Vorgehensweise ist dem Rechtsdienst des BUWD (Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement) und dem rawi (Raum und Wirtschaft) bekannt und wurde bereits mehrere Male erfolgreich angewendet. Der Vorteil besteht darin, dass nach Inkrafttreten der revidierten Zonenordnung keine Anpassung des Gestaltungsplans erforderlich sein wird.

2.2 Zone und Bestimmungen

Das Gebiet Krauerhusegg und insbesondere der Gestaltungsplanperimeter gehört der «Spezielle Wohnzone (W-S)» an. Es besteht Gestaltungsplanpflicht. Das neue Richtprojekt hat eine Anpassung der W-S bedingt. Dabei wurde die bestehende W-S auf der Parzelle Nr. 466, GB Neuenkirch, um eine Fläche von 1'266 m² in Richtung Westen erweitert.

Da es sich bei der Gemeinde Neuenkirch um eine Kompensationsgemeinde handelt, war die Einzonung in die W-S flächengleich zu kompensieren. Die Kompensation erfolgte mittels Auszonung einer Fläche von 1'102 m² in die Landwirtschaftszone und einer Fläche von 164 m² in die Reservezone (Übriges Gebiet B). Das Übrige Gebiet B im Bereich Krauerhusegg wurde aus der Aufzählung in Art. 21 BZR gestrichen, da keine Erweiterung der Bauzone in Richtung Wald vorgesehen ist.

Zur Sicherung von Frei- und Grünflächen wurden zwei Flächen von 816 m² und 1'538 m² in die Grünzonen A transferiert. Der Zweck ist die Freihaltung gemeinschaftlicher Grünflächen vor baulichen Massnahmen.

Die Nutzungsmasse werden entsprechend dem Richtprojekt angepasst. In Anbetracht der anstehenden Gesamtrevision und der damit verbunden Systemänderung von der Ausnützungsziffer (AZ) hin zur Überbauungsziffer (ÜZ) werden die Nutzungsmasse in beiden Systemen angegeben

2.3 Arealstatistik und Perimeter

Die anrechenbaren Flächen setzen sich neu aus den Parzellen 466 von 6'100 m² der Gemeinde Neuenkirch und der Parzelle 1664 von 1'800 m² der Familie Ettlín zusammen. Das Grundstück der Familie Ettlín wurde zur optimaleren Nutzung ihres Grundstücks sowie des gemeinsamen Hofes mutiert und in Richtung Süden verschoben.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Gesamtfläche von 10'470 m². Davon werden 2'154 m² der Grünzone zugeteilt. Der Gestaltungsplanperimeter wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Im Südosten beim Zugang zu der Krauerhusegg befindet sich der Teilbereich «Siedlung» mit einer anrechenbaren Fläche von 2'633 m² und im Nordwesten ergänzend zum bestehenden Bauernhaus der Teilbereich «Hofstatt» mit einer anrechenbaren Fläche 5'207 m². Beide können unabhängig voneinander entwickelt und realisiert werden.

2.4 Naturgefahren

Gemäss dem Amt für Umwelt und Energie (uwe) Fachbereich Oberflächengewässer gibt es keine Auflagen zu berücksichtigen. Gemäss der Gefahrenkarte des Kanton Luzern sind keine Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenwasser zu treffen. Auf der Abbildung «Gefahrenkarte» ist ersichtlich, dass der Krauerhusbach vor seiner partiellen Öffnung und Verlegung aufgrund der blauen Einfärbung entlang der Nordgrenze der GB 1906 als eine Gefahr mit mittlerer Gefährdung eingestuft wurde. Mit der Realisation des Wasserbauprojektes wurde die Eliminierung der Gefahrenstufe geschafft.



Gefahrenkarte Kanton Luzern

2.5 Lärmschutz

Die beiden Baufelder sind in die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt. Gemäss dem uwe Fachbereich Lärm gibt es keine Auflagen zu berücksichtigen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Gärtnerei Hurni eine Lärmbelastung darstellt ohne gegen die LSV zu verstossen.

Durch das Abrücken und Eindeckender beiden Zufahrten zu den Einstellhallen, ist keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

3. Inhalt Gestaltungsplan

3.1 Ortsbauliche Integration

Der Planungsperimeter liegt im Übergang der Bauzonen zur offenen Landschaft, leicht erhöht über dem Dorf von Neuenkirch mit Aussicht ins Mittelland und Richtung Voralpen. Der südwestliche Abschluss zu den bestehenden Gewächshäusern hin bildet ein Bächlein, an dem sich ein öffentlicher Spielplatz befindet. Mittig im Planungsgebiet steht ein Bauernhaus mit einer Remise, die den ausserordentlichen Ort mitprägen. Ein Trampelpfad führt in den angrenzenden Wald und zurück ins Dorf, einem Spazierweg für Insider. Um der unverwechselbaren Situation bezüglich Landschaft, Ökologie und Wohnqualität gerecht zu werden, sind zwei sich voneinander unterscheidende bauliche Eingriffe geplant. Zum einen ist beim Zugang zum Areal eine kleine Siedlung zum Bach hin vorgesehen, die den Blick zum bestehenden Bauerhaus freigibt. Zum anderen ist um das Bauernhaus, mit gebührendem Abstand zur Siedlung, eine Hofstatt vorgesehen. Diese beiden Gebäudegruppen sind von Grün- und Landwirtschaftsflächen umschlossen und prägen den Siedlungsrand. Damit der ortsbauliche Eingriff gestärkt wird und von Dauer ist, wurde der «Bereich A2» in die Landwirtschaftszone überführt.

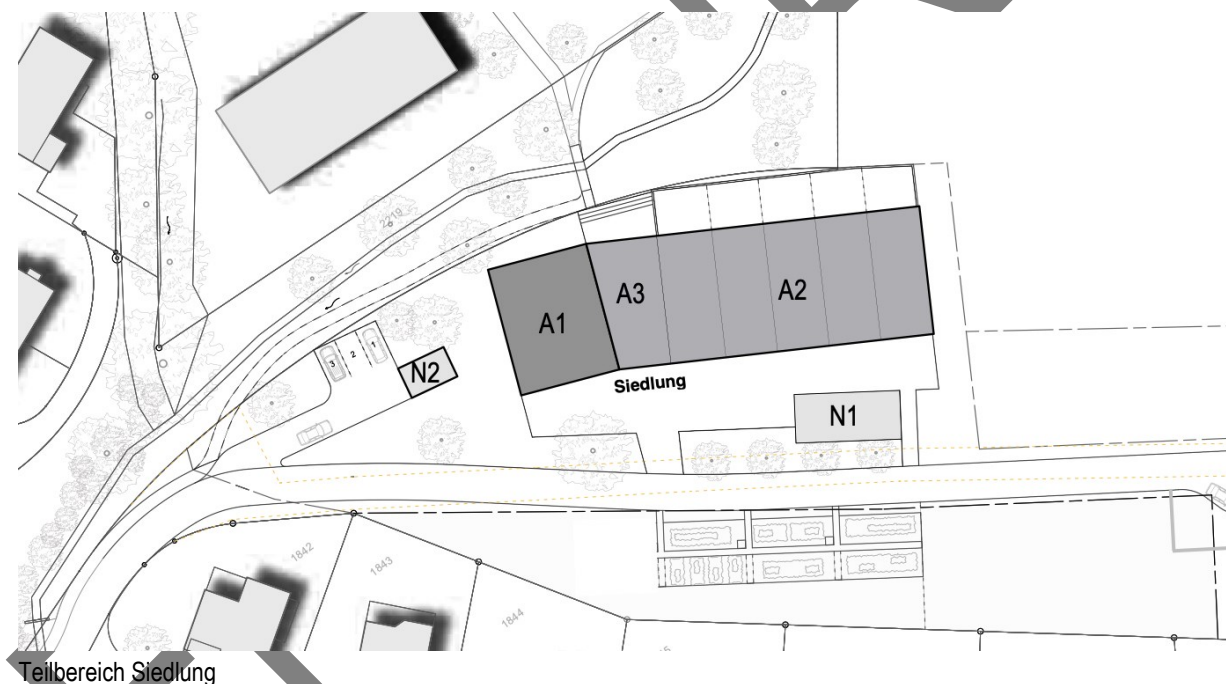


3.2 Anordnung der Gebäude

Die geplanten Gebäude in den zwei Teilbereichen bilden zusammen übergeordnete räumliche Beziehungen indem sie je eine Verdichtung bezüglich Volumen, Infrastruktur und Umgebung bewirken. Dazwischen und um die beiden Teilbereiche befinden sich Grün- und Landwirtschaftszonen die den Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone spürbar machen. Das einheitliche

Gestaltungskonzept über die zwei Teilbereiche hat die Aufgabe für eine ruhige Gesamtwirkung zu sorgen und das bestehende Bauernhaus zu integrieren

Die Gebäudegruppe am Zugang des Areals, Teilbereich Siedlung genannt, besteht aus einem dreigeschossigen Punktbau (A1) und einem zweigeschossigem Längsbau (A2). Diese sind durch einen gedeckten Aussenraum (A3) miteinander verbunden. Im Punktbau befinden sich drei bis fünf Geschosswohnungen sowie der Gemeinschaftsraum und im Längsbau fünf Reihenhäuser. Mit dem gedeckten Aussenraum soll die Tradition der Tenne im ländlichen Raum weitergeführt werden. Neben Werken im gedecktem Aussenraum können dort auch gemeinschaftliche Veranstaltungen stattfinden. Zusätzlich befinden sich dort beim Zugang zum Treppenhaus und Lift, die die Wohnungen und die Einstellhalle erschliessen, alle Briefkästen und die Infotafel der Siedlung. Das leicht zum Platz gedrehte Punkthaus spannt zusammen mit dem Platzbaum und dem eingeschossigen Veloschopf Siedlung (N2) den auf der Nordostseite liegenden Platz auf. Über diesen Vor- und Spielplatz sind neben den Reihenhäusern, die sich der Steigung anpassend mit den entsprechenden Höhenversätzen nach oben entwickeln, auch der Gemeinschaftsraum erschlossen.



Das bestehende Bauernhaus (B1) im Teilbereich Hofstatt wird durch drei unterschiedliche Bauten ergänzt und entwickelt sich zum Teilbereich Hofstatt in dessen Mitte sich die Hoflinde befindet. Ein eingeschossiger Veloschopf mit Garagenaufgang (N4) gliedert den Hof in verschiedene Bereiche und Vorzonen. Nordöstlich des Zugangs zur Hofstatt sind vier Reihenhäuser (B4) in einem remisenartigen Gebäude zusammengefasst. Die Split-Level-Bauweise sorgt dafür, dass talseitig nur zwei Geschosse in Erscheinung treten. Das aus der Analogie einer Scheune entwickelte zweigeschossige Mehrfamilienhaus (B3) schliesst die Hofstatt nach Nordwesten ab. Auf der Südwestseite, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Bauerhaus, entsteht das Generationenhaus (B2) der Familie Ettlin. Darin sind drei bis vier Wohnungen unterschiedlicher Grösse vorgesehen.



Teilbereich Hofstatt

3.3 Gestaltung

Die beiden durch einen überdeckten Aussenraum verbundenen Volumen im Teilbereich Siedlung folgen einem gemeinsamen Gestaltungskonzept und bilden zusammen eine kleine Siedlung. Sie sind als Holzbauten oder als holzverkleidete Bauten mit Flachdächern zu realisieren. Der überdeckte Aussenraum ermöglicht einerseits den Zugang zum Spielplatz und ist andererseits sowohl Erschliessungsraum mit dem Zugang zum Punkthaus und den Briefkasten als auch Aufenthalts- und Spielbereich. Der ebenfalls aus Holz konstruierte Nebenbau nimmt die Velos und Container auf (Veloschopf Siedlung). Zur Gewährung der Privatsphäre werden die gedeckten Aussenräume in die Volumen einbezogen. Dies bewirkt bei den Reihenhäusern auf der Eingangs- und Gartenseite Raumschichten mit einem grossen Öffnungsgrad die gleichzeitig auch als Elemente der Beschattung wirken. Das Punkthaus hingegen hat einen kleineren Öffnungsgrad. Das parallel zum Gelände verlaufende Dach der Reihenhäuser ist mit PV-Elementen einzudecken. Auf dem Punkthaus ist das Dach zu begrünen und dient als Retention. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist als geschlossenes Volumen mit Flachdach zu gestalten und möglichst zurückhaltend ins Terrain zu integrieren.

Die drei neuen Gebäude und das bestehende Bauernhaus im Teilbereich Hofstatt bilden zusammen mit den beiden Nebenbauten den gemeinsamen Hof und eine Hofstatt. Sie sind als Holzbauten oder holzverkleidete Bauten zu realisieren. Wie für eine Hofstatt üblich unterscheiden sich die Gebäude in ihrer Erscheinung. Ihre Bezeichnungen Remise, Schür und Generationenhaus soll dies zum Ausdruck bringen. Vorgesehen sind unterschiedliche einfache Holzbauten oder holzverkleidete Bauten bei denen sich offene Strukturen und eher geschlossene Flächen abwechseln. Die unterschiedliche Schrägdächer stärken den Charakter der Hofstatt. PV – Anlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Die Nebenbauten, die ebenfalls als Holzbauten zu konstruieren sind, enthalten Abstellflächen für Velos, Container, Gartengeräte oder nehmen allenfalls auch eine Werkstatt auf. Der zentrale Zugang aus der

Einstellhalle ist ebenfalls in den Veloschopf mit Garagenaufgang im Hof zu integrieren. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist als geschlossenes Volumen mit Schrägdach zu gestalten

Damit die allenfalls gleichzeitigen Eingriffe durch die Realisation der beiden Teilbereiche nicht zu dominant in Erscheinung treten, werden diese nicht nur räumlich, sondern auch gestalterisch unterschieden. Ein wichtiges Element dabei ist die Gestaltung der Dächer. Während die Siedlung ihre Bilder in der zeitgenössischen Architektur sucht und die Volumen mit Flachdächer ausgebildet sind, finden wir in der Hofstatt eher traditionelle Dachformen wieder die zusammen mit dem bestehenden Bauerhaus eine Einheit bilden, wobei der Ausdruck der Gebäude durchaus zeitgemäss und nicht historisieren ist. So soll den aktuellen, ökologischen Anforderungen sowohl bezüglich der Konstruktion wie auch der Aussenhaut Rechnung getragen werden. Die Flachdächer sind zu begrünen sowie die Schrägdächer mit in die Dachflächen integrierten PV-Anlagen zu versehen.

3.4 Koten, Bauliche Höhen und Abstände

Da zur Ausarbeitung des Gestaltungsplan nicht das ganze Planungsgebiet vermessen wurde sondern die Höhen dem digitalen Terrainmodel des Kantons Luzern DTM entnommen wurden, werden die Höhenangaben ab dem Niveau des gewachsenen Terrains gemacht. Dies ist insbesondere vertretbar, da im Planungserimeter keine wesentlichen Terrainveränderungen vorgenommen wurden. Somit entspricht das bestehende Terrain auch dem ursprünglich gewachsenen Terrain. Dies kann in den historischen Karten des Geoportals des Kantons Luzern bis 1880 eingesehen werden.

Damit das geplante Erscheinungsbild der gesamten Überbauung auch erreicht werden kann, sind die Gebäude- und Fassadenhöhen sowie insbesondere die Geschosszahl wie vorgesehen zu realisieren. Die Höhen können geringfügig unterschritten werden, wenn dabei das erwünschte Erscheinungsbild nicht gestört wird.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände zu den benachbarten Zonen, Grundstücken und Gebäuden sind grundsätzlich mit einer Ausnahme einzuhalten. Für das Punkthaus auf dem Baubereich A1 ist ein Näherbaurecht zum Grundstück 2219 der Gemeinde Neuenkirch einzuräumen. Die Gebäudeabstände innerhalb der beiden Teilbereiche entsprechen gemäss der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern den Vorschriften respektive sind mit den entsprechenden Materialauflagen realisierbar. Dies betrifft insbesondere den Gebäudeabstand zwischen den Baufeldern B1 und B2 auf dem Grundstück 1664 der Familie Ettlin.

Mit der Arrondierung des Grundstückes Nr. 1664 sind die Grenzbaurechte für das Generationenhaus B2 und den Veloschopf mit Garagenaufgang N4 sowie das Näherbaurecht für das Stöckli B1 ins Grundbuch einzutragen.

3.5 Nutzungsangebot

Abgesehen von Einstellhallen für Auto und Motos, Remisen für Velos und Containers, einem Gemeinschaftsraum sowie allenfalls Werkräumen ist Wohnraum von unterschiedlicher Ausprägung

geplant. Die Vorstellung der Gemeinde ist bezahlbare Wohnungen für Neuenkircher Familien zu erstellen. Diesem Anliegen wird mit Reihenhäusern und primär 4 ½ - 5 ½ Zimmerwohnungen Rechnung getragen. Der Wohnungsmix wie er im Richtprojekt dargestellt ist, dient primär als Nachweis für eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit der geplanten Volumen und kann im Rahmen der Realisierung verändert werden. Somit ist es möglich, die bei der Realisierung angestrebte Generationendurchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Das Nutzen von Wohnungen als AirBnB oder ähnlichem ist nicht erlaubt. In den Wohnungen sind Personen mit steuerlichem Wohnsitz in der Gemeinde wohnhaft.

3.6 Mass der baulichen Nutzung Altrechtlich

Gemäss dem zurzeit gültigen BZR der Gemeinde Neuenkirch wird das Nutzungsmass eines Grundstücks in der Bauzone mit der massgebenden Ausnutzungsziffer vorgegeben und mit der anrechenbaren Geschossfläche umgesetzt. Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche pro Baufeld ist in den Sonderbauvorschriften Art. 7 Abs. 1-3 festgehalten.

3.7 Mass der baulichen Nutzung Neurechtlich

Nach der bevorstehenden Revision des BZR der Gemeinde Neuenkirch wird das Nutzungsmass eines Grundstücks in der Bauzone mit der massgebenden Überbauungsziffer vorgegeben und mit der anrechenbaren Fläche umgesetzt. Die maximal mögliche Fläche pro Baufeld ist in den Sonderbauvorschriften Art. 7 Abs. 1-3 festgehalten.

3.8 Freiraumidee

Der Gestaltungsplanperimeter enthält Freiräume mit unterschiedlichen Aufgaben und Qualitäten. Diese werden möglicherweise zeitlich unabhängig in nicht voraussehbarer Reihenfolge erstellt. Es ist dafür zu sorgen, dass ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot entsteht. Die Übergänge zwischen den Freiräumen sind zu koordinieren und sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch für die Übergänge vom Gestaltungsplanperimeter zu den angrenzenden Quartieren und die Anbindung der Erschliessungsstrasse an die bestehende Quartierstrasse.

Die Freiraumkonzepte der beiden Teilbereiche sind wegleitend. Sie sind im Rahmen des Bauprojektes weiterzuentwickeln und zusammen mit dem Baugesuch pro Teilbereich einzureichen. Die in den zwei Freiraumkonzepten vorgesehene einheitliche Gestaltung der Beläge, Ausstattungen, Beleuchtung und Bepflanzung ist beizubehalten.

Der an das Teilgebiet Siedlung angrenzende öffentliche Freiraum auf der gemeindeeigenen Parzelle 2219 ist parallel dazu zu entwickeln. Das Grundstück Nr. 2219 steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuenkirch. Im Bereich des Grundstückes Nr. 2219 befinden sich der Bachlauf mit Ufergestaltung, ein öffentlicher Fussweg inkl. Brücke sowie die Spielanlagen der Grundstücke Nr. 1906 (südlich des Krauerhusbachs) und einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 466 (nördlich des Krauerhusbachs für die Überbauung Krauerhusegg). Der öffentliche Fussweg mit Brücke sowie der Bachlauf sind von der Einwohnergemeinde Neuenkirch zu unterhalten

und zu erneuern. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten der Grün- und Spielflächen südlich des Krauerhusbachs gehen zu Lasten der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1906. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten der Grün- und Spielflächen nördlich des Krauerhusbachs gehen zu Lasten der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 466 (bzw. Gesamtprojekt/Gestaltungsplan gem. Verteilung). Die Gestaltung lehnt sich an das Gestaltungskonzept Spielplatz Parzelle 1906 und 466 vom 29. Juni 2017, Idea Verde AG (RR Entscheid vom 5. Juni 2018). Mit der jeweiligen Baueingabe sind die Organisation für den Betrieb und Unterhalt der Freiräume verbindlich zu regeln.

Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen betragen gemäss § 158 PBG mindestens 15 m² pro Wohnung mit drei und mehr Zimmer. Ersatzabgaben sind nicht vorgesehen. Die chaussierten Bereiche Vorplatz und Hof sowie die Grünzonen gelten als Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen.

Das Begrünungs- und Bepflanzungskonzept ist in den Sonderbauvorschriften Art. 20 – 22 für den Gestaltungsplanperimeter behandelt. Massgebend für die weitere Ausarbeitung ist auch die Richtlinie Umgebung der Gemeinde, welche im Rahmen der Gesamtrevision erarbeitet wurde und Vorgaben zur Gestaltung der unterschiedlichen Kategorien gemäss Gestaltungsplan enthalten.

3.9 Unterschiedliche Freiräume

Die Freiräume haben entsprechend ihrer Lage im ortsbaulichen Kontext und den ihnen angeordneten Nutzungen unterschiedlichen Anforderungen zu genügen. Sie sollen durchgängig sein, Begrenzungen durch Zäune und dergl. sind zu vermeiden ausser bei den Familiengärten zum Schutz vor Tieren.

Der Teilbereich Siedlung ist durch den Siedlungsplatz mit dem gedeckten Durchgang zum Bach und Spielplatz geprägt. Im Teilbereich Hofstatt bilden die Häuser einen gemeinsamen Hof von diesem aus ein Trampelpfad zum nahe gelegenen Wald führt. Umgeben sind die Teilbereiche von Grünflächen, die ohne Zäune in die angrenzenden Wiesenflächen der Landwirtschaft übergehen und den privaten Gärten der Reihenhäuser.

Die Spielwiese und Familiengärten in der Grünzone A dienen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohnenden beider Teilbereiche.

Die Übergänge des Gestaltungsplanperimeter zur offenen Landschaft sind durchlässig zu gestalten. Harte Übergänge wie Mauern oder auch Zäune sind nicht gestattet. Hecken müssen für Kleintiere durchgängig gestaltet werden, damit die Vernetzung ihrer Lebensräume gewährleistet werden kann.

3.10 Freiraumkonzept für den Teilbereich Siedlung

Die Zufahrt zur Einstellhalle ist asphaltiert und die Parkplätze sind zu begrünen. Der Siedlungsplatz ist als chaussierte Fläche auszubilden. Im Durchgangsbereich ist eine versiegelte Fläche wie zum Beispiel eine sandgestrahlte Betonplatte vorgesehen

Die Verbindungen von der Krauerhusstrasse zum öffentlichen Spielplatz sowie entlang dem Krauerhusbach sind als chaussierte Wege zu gewährleisten.

Die begrünten gemeinsamen Flächen sind als mit Bäumen bestockte Wiesen auszugestalten, die möglichst nahtlos in die Landwirtschaftszonen übergehen. Die privaten Gartenflächen der Reihenhäuser werden individuell gestaltet und gepflegt. Sie dürfen nur maximal 30% befestigt sein, die restlichen Flächen sind grün zu belassen.

Für die kleineren Kinder sind Spielmöglichkeiten im Bereich vom Punkthaus und dem Siedlungsbaum vorzusehen. Den grösseren Kindern steht die Spielwiese in der Grünzone zur Verfügung.

Für Velos und Container ist ein Nebengebäude (Veloschopf Siedlung) auf dem Siedlungsplatz vorgesehen.

Die genaue Lage und Art der Bäume, wie auch die Art der Kinderspielgeräte werden anlässlich des Bewilligungsverfahrens in einem detaillierten Umgebungsplan definiert. Es sind auch ökologisch wertvolle Elemente gemäss dem neuen Spiel- und Freiraumkonzept der Gemeinde Neuenkirch vorzusehen.



Teilbereich Siedlung

3.11 Freiraumkonzept für den Teilbereich Hofstatt

Der Hof ist als chaussierte Fläche auszubilden. Die Hauszugänge und Vorzonen sind als versiegelte Flächen vorgesehen

Als Verbindung vom Hof zum Wald ist ein Trampelpfad vorgesehen.

Die begrünten gemeinsamen Flächen sind als mit Bäumen bestockte Wiesen auszugestalten, die möglichst nahtlos in die Landwirtschaftszonen übergehen. Die privaten Gartenflächen der Reihenhäuser werden individuell gestaltet und gepflegt. Sie dürfen nur maximal 30% befestigt sein, die restlichen Flächen sind grün zu belassen.

Für die kleineren Kinder sind, beim Zugang zum Trampelpfad zu Wald, Spielmöglichkeiten im Hof vorzusehen. Den grösseren Kindern steht die Spielwiese in der Grünzone zur Verfügung.

Für Velos und Container ist ein Nebengebäude im Hof vorgesehen.

Die genaue Lage und Art der Pflanzen, wie auch die Art der Kinderspielgeräte werden anlässlich des Bewilligungsverfahrens in einem detaillierten Umgebungsplan (inkl. Pflanz- und Spielgeräteleiste) definiert. Die Tiefgarage ist genügend zu überdecken.

Es sind auch ökologisch wertvolle Elemente gemäss dem neuen Spiel- und Freiraumkonzept der Gemeinde Neuenkirch vorzusehen.



3.12 Freiraumkonzept für die Grünzonen

Die beiden im Gestaltungsplanperimeter enthaltenen Grünzonen können durch die Bewohnenden der beiden Baufelder zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Der Unterhalt dieser gemeinsamen Flächen ist frühzeitig zu klären.

Auf der Nordostseite der Krauerhusstrasse sind als Nutzung Nutzgärten vorgesehen. Zum Schutz vor Tieren, dürfen diese eingezäunt sein. Zudem sind zur Lagerung von Gartenutensilien nicht begehbare

Schränke mit einem Fussabdruck von Maximum 1.5 m² pro 100 m² Garten zulässig. Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist eine Freihaltestreifen von 2.0 m breite von Gartenfelder frei zu halten. Auf der Südwestseite Der Krauerhusstrasse befindet sich eine Spielwiese mit den notwendigen Einrichtungen für Ballspiele.



Grünzonen

3.13 Spielflächen

Als Spielflächen stehen im Teilbereich Siedlung der Vorplatz sowie der gedeckte Aussenraum mit total 534 m² zur Verfügung. Unter dem Schatten der Platzbaums, vor dem Gemeinschaftsraum, befindet sich der Bereich der Spielgeräte für Kleinkinder. Bei maximal 8 Wohnungen mit drei oder mehr Zimmer sind gemäss dem PBG $8 \times 15 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$ gefordert. Diese Fläche ist um eine mehrfaches vorhanden.

Im Teilbereich Hofstatt kann der Autofreie Hof mit einer Fläche von 775 m² als Spielfläche genutzt werden. Dazu kommt noch der Spielbereich von 145 m² für die kleinen Kinder unter den Bäumen beim Anfang des Trampelpfades. Bei maximal 17 Wohnungen mit drei oder mehr Zimmer sind gemäss dem PBG $17 \times 15 \text{ m}^2 = 255 \text{ m}^2$ gefordert. Diese Fläche ist um eine mehrfaches vorhanden.

Zudem steht in der Grünzone zwischen den beiden Teilbereichen noch eine Spielwiese von 616 m² für die grösseren Kinder zur Verfügung.

Der öffentliche Spielplatz auf der Parzelle 2219, auf der südlichen Seite des Krauerhusbach und dem Teilbereich Siedlung, wird zusammen mit der angrenzenden Überbauung der Parzelle 1906 erstellt. Für die Realisierung nördlich ist die Eigentümerin der Parzelle 466 gemäss bestehendem Konzept zuständig. Dieses Angebot an Spielgeräten wird durch Kleinkinderspielplätze in den beiden Teilbereichen ergänzt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren wird die konkrete Möblierung der Spielflächen (inkl. Kinderspielplätze) angegeben. Die Qualität und Diversität der Geräte orientiert sich an den Themen aus dem neuen Spiel- und Freiraumkonzept der Gemeinde Neuenkirch.

3.14 Erschliessung und Feuerwehr

Zur Erschliessung der beiden Baufelder wird das Regime der im unteren Bereich bereits ausgebauten Quartierstrasse von maximal Tempo 30 übernommen. Die Strasse wird einer Breite von 4.5 m realisiert und für den Mischverkehr ausgelegt. Damit das Tempo niedrig gehalten werden kann, wird die Strasse entlang des Teilbereichs Siedlung auf 3.5 m reduziert. Die Linienführung der Krauerhusstrasse ist gemäss dem Situationsplan auszuführen. Dies gilt primär beim Eintritt zum Gestaltungsplanperimeter, wo die Abstände zu den nordöstlichen Nachbarn einzuhalten sind. Der Vorplatz im Teilbereich Siedlung sowie der Hof im Teilbereich Hofstatt sind autofrei und nur für den Güterumschlag zu befahren.

Die Feuerwehrezufahrten erfolgen über Krauerhusstrasse einerseits zum Standplatz auf dem Siedlungsplatz und andererseits zum Standplatz im Hof.

Gemäss Abklärungen bei der Gebäudeversicherung des Kanton Luzern ist die Feuerwehrezufahrt für Lösch- und rettungsfahrzeuge gewährleistet und die Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS für Gebäude geringer Höhe eingehalten. Zu berücksichtigen gilt das Gewicht der Lösch- und Rettungsfahrzeuge bei der Bemessung der überfahrbaren Decken der Einstellhalle in der Hofstatt. Im Rahmen des Bauprojekts sind die Hydrantenstandorte zu planen.

3.15 Öffentliche Fusswege und Fusswegrechte

Die öffentlichen Fusswege führen entlang des Krauerhusbach, entlang der Krauerhusstrasse zur Hofstatt, von der Krauerhusstrasse über den Vorplatz zum Spielplatz am Bach sowie durch den Hof auf den Trampelpfad zum Wald.

Diese Wege ermöglichen einen Spazierweg mit Blick zum Erlösen, Lindenberg und Pilatus und werden mit einem Fusswegrecht für die Öffentlichkeit gesichert und sind direkt nach dem Erlangen der Baubewilligung ins Grundbuch einzutragen.

3.16 Mobilität und Parkierung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren wird ein Mobilitätskonzept eingereicht und dadurch eine Abminderung der Parkplätze bei der Baubewilligungsbehörde beantragt. Grundsätzlich gelten die VSS-Normen und die gesetzlichen Grundlagen der Gemeinde Neuenkirch. Geltend gemacht werden können neben anderem die ÖV-Anbindung Haltestelle Klösterli oder auch bspw. Sharing-Konzepte (bspw. Birrer, Landi, Mobility). Die Abminderung passt sich der Philosophie der Bauwilligen Personen an (wenig Auto-Politik. etc.).

Die Besucherparkplätze befinden sich in beiden Teilbereichen direkt bei der Zufahrt zur Einstellhalle. Im Teilbereich Siedlung führt ein Kiesweg oder die Erschliessungsstrasse zur Siedlung. Die Besucherparkplätze für die Hofstatt sind mittels Begrünung zu kaschieren. Ein Parkplatz ist als Behindertenparkplatz vorzusehen.

Für die Velos stehen in den Baubereichen N2 (Veloschopf Siedlung) und N4 (Veloschopf mit Garagenaufgang) gedeckte Abstellplätze auf dem Eingangsniveau zur Verfügung. Zusätzliche Veloabstellplätze können in der Einstellhalle erstellt werden. Für Besuchende und kurzes Abstellen sollen auf dem Platz sowie im Hof zusätzliche ungedeckte Veloabstellplätze geschaffen werden, die im verbindlichen Umgebungsplan nachgewiesen werden sollen.

Die Einstellhalle im Teilbereich Hofstatt wird so vorbereitet, dass eine langfristige Erweiterung möglich wäre.

3.17 Hindernisfreies Bauen

Im ganzen Planungsperimeter sind, ausser im bestehenden Bauernhaus die Hauseingänge sowie die Erdgeschosswohnungen hindernisfrei erreichbar. Dies gilt auch für die Erdgeschosse der Reihenhäuser.

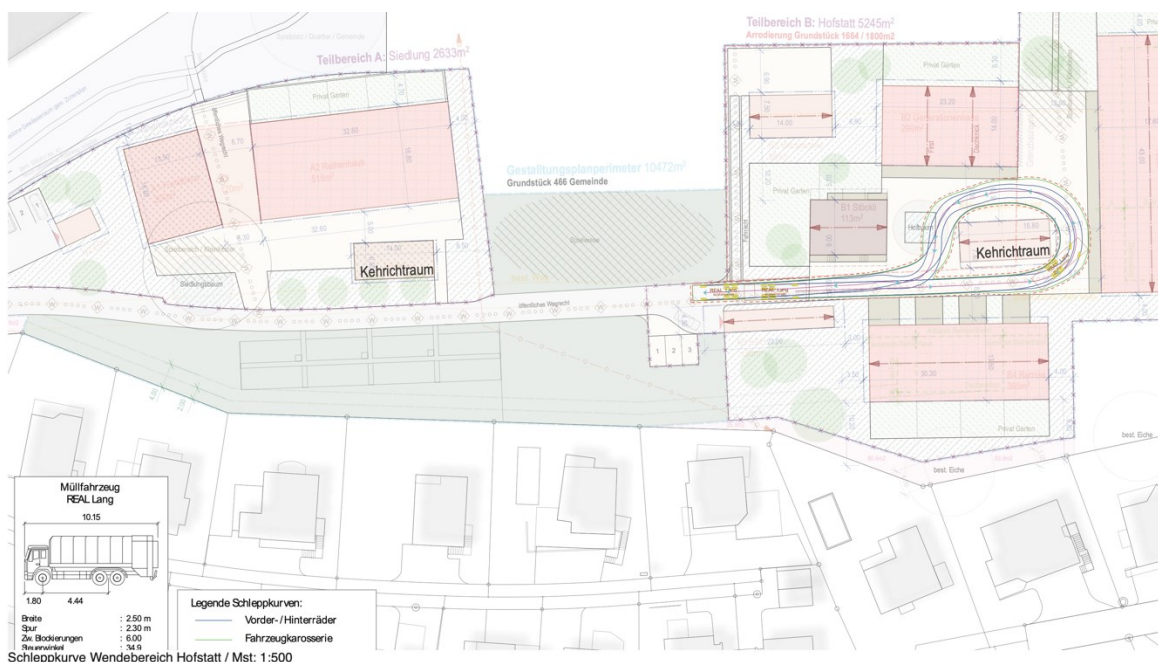
Im Punkthaus des Teilbereichs Siedlung befindet sich ein rollstuhlgängiger Lift. Dieser erschliesst die 3 - 5 Wohnungen im Haus und verbindet auch die Einstellhalle mit dem Vorplatzniveau. Somit sind auch die Reihenhäuser aus der Einstellhalle zum Erdgeschoss hindernisfrei erschlossen.

Im Teilbereich Hofstatt sind auf dem Hofniveau die drei Wohnungen sowie alle Reihenhäuser und Maisonettwohnungen hindernisfrei erreichbar. Da kein Lift vorgesehen ist, ist das Hofniveau aus der Einstellhalle nicht hindernisfrei erreichbar. Deshalb ist im Hof ein behindertengerechter Parkplatz einzurichten.

Alle Neubauten und Anlagen sind nach der Norm «SIA 500 Hindernisfreies Bauen» hindernisfrei zu erstellen.

3.18 Entsorgung und Entwässerung

In den beiden Teilbereichen sind für die Entsorgung zusammen mit den gedeckten Veloabstellplätzen (N2 und N4) Kleinbauten vorgesehen. Diese sind zentral gelegen für alle gut erreichbar. Da ihre Standorte direkt an der Erschliessung liegen, ist das Bereitstellen der Container für die Abfuhr sehr einfach zu handhaben. Die Befahrbarkeit für das Müllfahrzeug wurde mit der Schleppkurve im Wendebereich Hofstatt geprüft.



Die Entwässerung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt gemäss dem Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Neuenkirch. Als Abwasser im Sinne dieses Reglements gilt das von einem Grundstück oder einer baulichen Anlage abfliessende Wasser. Das ganze Gebiet des Gestaltungsplanperimeters ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Regenabwasser, das von Dach- und Verkehrsflächen anfällt, ist je nach seiner Beschaffenheit dem verschmutzten oder nicht verschmutzten Abwasser zuzuordnen. Massgebend für die Zuordnung sind die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton über Abwassereinleitungen in ober- und unterirdische Gewässer. Das Regenwasser das dem nicht verschmutzten Wasser zugeordnet wird, ist in den Krauerhusbach einzuleiten unter Vorschaltung einer Retention. Das Regenabwasser der Dächer soll zumindest teilweise gesammelt werden und für die Bewässerung der Gärten und Grünflächen verwendet werden. Das Oberflächenwasser der Erschliessungsstrasse, dem Siedlungsplatz und dem Hof ist soweit möglich über die Schulter (westlich) zu entwässern und versickern zu lassen. Dieses wird nicht auf die talseitig liegenden Liegenschaften (östlich) fließen.

3.19 Energie

Als Wohnüberbauung die zum grossen Teil auf gemeindeeigenem Land realisiert wird, besteht der Anspruch auch bezüglich Energieeffizienz und Umweltbelastung eine Vorbildfunktion einzunehmen. Deshalb sind nur energieeffiziente Bauten zulässig. Zudem ist zu prüfen, ob die Gebäude zur Verminderung der grauen Energie in Holzbauweise erstellt werden können. Alle Flachdächer sind zu begrünen und als Retention zu Nutzen oder mit PV – Elementen zu bestücken. Ein Mix von PV-Elementen und Begrünung ist erwünscht. Die Schrägdächer sind soweit sinnvoll mit PV- Elementen einzudecken. Dies gilt insbesondere für die Dachfläche auf den Reihenhäusern des Teilbereichs Siedlung.

Zurzeit ist angedacht, da kein Anschluss an einen Wärmeverbund möglich scheint, die Energie für die Heizung und das Warmwasser mittels Erdsonden dem Boden zu entziehen. Wird der für die

Wärmepumpe notwendige Strom durch eigene Photovoltaik produziert, ist der Anteil erneuerbarer Energie weit über den im BZR geforderten 50 %.

4. Gestaltungsqualität

4.1 Richtprojekt

Das Richtkonzept zeigt mit der Darstellung der Analyse die Herleitung des Bebauungskonzept. Insbesondere werden die Gedanken zur ortsbaulichen Lösungsfindung in dieser Nahtstelle zwischen den Bauzonen und der Landschaft dargelegt. Zudem werden mit Referenzen aufgezeigt in welche Richtung das Konzept weiterentwickelt werden soll. Die Grundrisse haben wegleitenden Charakter und haben dazu gedient zu überprüfen ob die im Gestaltungsplan festgelegten Bauvolumen eine gute Ausgangslage für die Entwicklung der einzelnen Baubereiche sind. Gleichzeitig wird aufgezeigt wie Grundrisse konzipiert werden können, damit gemeinschaftliches Wohnen für junge Familien mit genügender Privatsphäre möglich sein kann. Der Richtplan bei der Erarbeitung des Bauprojekts ein Leitfaden für die Planer wie auch für die beurteilende Behörde.

4.2 Etappierung

Die beiden Teilbereiche können unabhängig voneinander entwickelt werden wobei der Teilbereich Hofstatt durch zwei Grundeigentümer realisiert wird. Damit dies möglich wird, kann auch dieser Bereich etappiert werden. Dabei ist zu achten, dass vor allem die Einstellhalle miteinander erstellt wird und nicht der eine Eigentümer den Anderen bei der Realisierung behindert. So ist es zum Beispiel der Wunsch der Familie Ettlins den Schopf zu ersetzen (Werkremise) im Baubereich N3 vor dem Abbruch des bestehenden Schopfs erstellen zu können.

4.3 Nutzungsordnung

Wichtig bei der Realisierung, ob gemeinsam oder in Etappen, ist die gleichzeitige Entwicklung der gemeinsamen Einrichtung sowohl im jeweiligen Teilbereich selber wie auch auf den gemeinsamen Grünzonen. Es ist dabei eine rechtlich adäquate Form für die Erstellung wie auch für den Unterhalt zu finden der die Nutzung dieser Einrichtung fördert.