

Traktandum 3

Beschluss zur Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements betreffend Krauerhusegg

Ausgangslage

Das Gebiet Krauerhusegg wurde im Jahr 2012 mit der Genehmigung des Regierungsrats in die «Spezielle Wohnzone» eingezont. In dieser Zone darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, welcher sich auf ein Konzept stützt. Im Konzept von 2010 war der Bau von Einfamilienhäusern geplant.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Neuenkirch wurde im Jahr 2021 zusammen mit der Bevölkerung und einer Ortsplanungskommission ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dies ist ein Konzept, welches die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufzeigt und Aussagen zu den Themen Siedlung, Landwirtschaft und Verkehr beinhaltet. Im REK werden unter anderem höhere Anforderungen an die Qualität der Überbauungen in der Gemeinde Neuenkirch gefordert – auch an diejenige im Gebiet Krauerhusegg. Knapp 10 Jahre nach der Einzonung des Gebiets Krauerhusegg entschloss sich der Gemeinderat der Gemeinde Neuenkirch deshalb zu prüfen, ob das Konzept von 2010 weiterhin zeitgemäss ist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat ein qualitatives Verfahren zur Überprüfung des Konzeptes 2010 gestartet. Dieses Verfahren sowie auch weitere Abklärungen haben gezeigt, dass das Konzept von 2010 mit Einzelbauten und Feinerschliessung nicht mehr zeitgemäss ist und den Absichten einer qualitätsvollen Überbauung nicht entspricht, sowie den Eigenheiten des Gebiets an seiner exponierten Lage am Siedlungsrand nicht gerecht wird.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde vor dem Ausarbeiten des Gestaltungsplanes eine Überarbeitung des Konzeptes in Auftrag gegeben. Das Ziel war, die Ausgangslage betreffend Dichte nicht wesentlich zu verändern. Das neue Konzept besteht im Wesentlichen aus zwei Häusergruppen. Dazwischen werden grosszügige Freiräume geschaffen, welche den Blick vom Eingang des Areals bzw. auf dem Weg zum bestehenden Bauernhaus freihalten.

Die erste Häusergruppe am Eingang umfasst ein dreigeschossiges Punkthaus sowie einen zweigeschossigen Längsbau mit Reihenhäusern. Beide Gebäude sind durch einen gedeckten Aussenraum verbunden, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die zweite Häusergruppe (Hofstatt) setzt sich aus dem bestehenden Bauernhaus und drei ergänzenden Bauten zusammen: dem Generationenhaus, den Reihenhäusern «Schüür» sowie dem Remisen Haus. Die Flachdächer werden begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, während die Hofstatt-Gebäude mit Schrägdächern geplant sind. Ein vielfältiger Wohnungsmix soll bezahlbares Wohneigentum ermöglichen. Die Abgabe des Baulandes erfolgt im Baurecht.

Bisheriger Planungsverlauf

Im Frühjahr 2022 wurde den Anwohnerinnen und Anwohnern im Gebiet Krauerhus das Konzept für eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 466 sowie für das Grundstück Nr. 1664 vorgestellt. Dabei kamen verschiedene Fragen und kritische Rückmeldungen auf. Der Gemeinderat entschied deshalb, am Montag, 7. November 2022, und am Dienstag, 15. November 2022, im Rahmen der «Krauerhus-Dialoge» allen interessierten Personen und Organisationen eine aktive Mitwirkung zu ermöglichen. Ziel dieser Dialoge war es, den Austausch mit der Bevölkerung zu fördern. Grundlage dafür bildeten Informationen zum bisherigen Projektverlauf, zum aktuellen Stand sowie zum Konzept 2022. Zudem wurden eingegangene Fragen beantwortet.

Der Gemeinderat prüfte die Rückmeldungen sorgfältig und erarbeitete gemeinsam mit Fachpersonen entsprechende Anpassungen. Im Frühjahr 2023 wurde über die überarbeitete Fassung informiert. Wesentliche Änderungen betrafen die Verschiebung bzw. andere Anordnung der Bauvolumen, um Anliegen aus der Nachbarschaft Rechnung zu tragen. Anschliessend folgten weitere

Gespräche mit betroffenen Nachbarinnen, Nachbarn und Grundeigentümerinnen. In diesem Prozess wurden auch Vereinbarungen zu gegenseitigen Bedingungen sowie zu vorgesehenen Grundstückserweiterungen ausgearbeitet, die Voraussetzung für die Umzonung in die normale Wohnzone bilden.

Bei der Einzonung im Jahr 2011 wurden gegenüber der Nachbarschaft aus der Krauerhusstrasse sowie Hubelrain ein Landkauf in Aussicht gestellt, sobald das Projekt Krauerhusegg in die Realisierung geht. Das Interesse am Landkauf wurde erneut abgefragt und die Details nun verhandelt. Die Parzellen 1842, 1739, 1547 und 1548 sind weiterhin interessiert, ihre Parzellen mittels eines Zukaufs zu arrondieren. Die Landverkäufe wurden in einer Vereinbarung festgehalten und sind zwischen 25 m² und 84 m² zu aktualisierten Konditionen aufgrund der Abmachungen im Jahr 2010.

Gestaltungsplan-Entwurf

Der Gestaltungsplan baut auf dem Konzept auf und berücksichtigt zahlreiche Elemente aus dem genehmigten Richtplan (REK) der Gemeinde. In Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle wurden die Aussen- und Innenraumqualitäten weiterentwickelt. Der Umgebungsplan enthält bereits viele identitätsstiftende Grün- und Strukturelemente. Auch die Sonderbauvorschriften greifen Themen aus der Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements auf.

Zusammen mit den Anrainern wurden Fragen der Grenzgestaltung (z. B. Heckenpflanzungen, Anordnung von Gärten, Parkierung), gegenseitige Rechte sowie Sicht- und Nutzungsmöglichkeiten geklärt und vertraglich festgehalten. Im Anschluss an die Teilrevision soll das Gestaltungsplanverfahren gestartet werden.

Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 10. März 2025 bis 8. April 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Es fanden jeweils einvernehmliche Gespräche statt, und es konnten Einigungen in Sachen der Gestaltungsplanung vereinbart werden. Beide Einsprachen wurden im Nachgang der Einspracheverhandlungen zurückgezogen.

Änderung Planungsinstrumente

Der Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage ist unter <https://krauerhusegg.ch/> verfügbar. Infolge der weiteren Planung und Abklärungen wurden wenige unwesentliche Änderungen in Sachen Umgebungsgestaltung zu Gunsten der benachbarten Zellen Nachbarschaft vorgenommen. Die Anpassungen sind online einsehbar.

Das neue Konzept bedingt jedoch Anpassungen bei der Speziellen Wohnzone (W-S), weshalb eine Teilrevision überhaupt notwendig wurde.

Zonenplan

Die bestehende W-S auf der Parzelle Nr. 466, GB Neuenkirch, wird um eine Fläche von 1'266m² Richtung Westen erweitert. Da es sich bei der Gemeinde Neuenkirch um eine Kompensationsgemeinde handelt, ist die Einzonung in die W-S flächengleich zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt mittels Auszonung einer Fläche von 1'102 m² in die Landwirtschaftszone und einer Fläche von 164 m² in die Reservezone (Übriges Gebiet).

Ausscheidung von Grünflächen

Zur Sicherung von Frei- und Grünflächen werden zwei Grünzonen ausgeschieden. Zweck der Grünzonen ist die Freihaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen vor baulichen Massnahmen.



Bau- und Zonenreglement

Das Übrige Gebiet B im Bereich Krauerhusegg wird aus der Aufzählung in Art. 21 BZR gestrichen, da keine Erweiterung des Konzeptes in Richtung Wald vorgesehen ist.

Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Neuenkirch vom 30. März 2011 (Ausgabe November 2020) werden wie folgt geändert (*Änderungen in roter, kursiver Schrift / Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift*):

Spezielle Wohnzone W-S

Art. 10

- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 In der Speziellen Wohnzone W-S darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 35 Abs. 4 und 5 BZR stützt.
- 3 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und Ausnahmen betreffend die Geschossezahlen in Gestaltungsplänen):

Gebiet	Zone Nr.	AZ ¹	VG ²
Krauerhusegg	A1	0.26 0.51 ⁶	2 2-3 ⁷
Sonneland	B	0.35	2
Grünau	C1	0.35	2 ⁴
Krauerhus Nord	D	0.61	3+
Oberdorf	E1	0.50	3- ⁵ Baubereich C: 2
Gärtnerweg	F1	0.49	3 ³
Werligen	G	0.31	2
Nällen	H1	0.27	2
Sagiweg	M	0.37	2

- 1 Aufgrund von § 10 Abs. 2 der kant. Bau- und Planungsverordnung (PBV) werden für Minergie-zertifizierte Gebäude oder wenn mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, 5 % der aGF nicht angerechnet.
- 2 Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist nur zulässig, wenn die Vollgeschosse mit dem Zeichen „+“ ergänzt sind.
- 3 Ab 2. VG sind alle Geschosse terrassenartig von der talseitigen Fassade um jeweils mindestens 5 m zurückzusetzen.
- 4 Das Untergeschoss bei den Mehrfamilienhäusern im Konzept Grünau wird – unter Einhaltung der EG-Koten gemäss Konzept – in Abweichung zu Art. 43 BZR gemäss den Anforderungen von § 138 Abs. 1 PBG berechnet.
- 5 Das oberste VG darf höchstens 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
- 6 *Nach der Einführung des neuen PBG mit der Gesamtrevision gilt eine maximale ÜZ für Hauptbauten von 0.33 über beide Grundstücke. Für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt eine max. ÜZ von 0.05 über beide Grundstücke.*
- 7 *Pro Baubereich, vgl. Gestaltungsplan, gelten folgende Nutzungsmasse:*

Baubereich gem. Gestaltungsplan	VG	Max. Gesamthöhe (Nach der Einführung des neuen PBG)
A1 (Punkthaus)	3	12.10 m
A2 (Reihenhaus)	2	7.60 m
B1 (Stöckli)	2+	11.00 m
B2 (Generationenhaus)	2+	11.00 m
B3 (Schüür)	2	7.80 m
B4 (Remise)	2	9.30 m

Die Nutzungsmasse werden an das neue Richtprojekt angepasst. Aufgrund der Festlegung der Grünzonen erhöht sich die AZ. Unter Berücksichtigung des neuen PBG und der anstehenden Gesamtrevision werden die neuen Nutzungsmasse Gesamthöhe und Überbauungsziffer (ÜZ) ergänzt.

Grünzone A, Gr-A

Art. 17

Die Grünzonen werden folgenden Nutzungen zugeführt:

a) ... bis e) ... *keine Veränderung*

f) Krauerhusegg (20, 21)

Freihaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume von baulichen Massnahmen; gestattet sind Freizeit- und Spielanlagen, Fusswege und Gartenanlagen und -bauten.

Die Nutzung der Grünzone im Krauerhusegg wird unter lit. f) ergänzt.

Übriges Gebiet B

Art. 21

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des Übrigen Gebietes B langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Das im Zonenplan speziell mit „ÖZ“ bezeichnete Gebiet Grünau (Neuenkirch Dorf) ist für eine Zone für öffentliche Zwecke oder eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.
- 5 Im Rahmen der Ortsplanung 2011 wurden Konzepte erarbeitet, die teilweise eingezont, teilweise dem ÜG-B für eine spätere Realisierungsetappe zugewiesen wurden. Diese ÜG-B sollen bei nächsten Revisionen der Ortsplanung prioritär einer Bauzone zugewiesen werden (vorbehalten bleibt der Beschluss der Stimmberechtigten oder Änderungen übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen).

Die Konzepte sehen in den Arealen der ÜG-B folgende Baudichten vor:

Gebiet	Nr.	AZ	VG ¹
<i>Krauerhusegg</i>	<i>A2</i>	<i>0.28</i>	<i>2</i>
Grünau	C2	0.87	3 ²
Oberdorf	E2	1.00	3+
Gärtnerweg	F2	0.35	2
Nällen	H2	0.33	2

- 1 Das Zeichen + bedeutet, dass zusätzlich zu den VG ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig ist.
- 2 Das oberste Vollgeschoss wird gegenüber der angrenzenden W2 um mindestens 3 m zurückversetzt. Das Untergeschoss bei den Mehrfamilienhäusern gemäss Konzept wird in Abweichung zu Art. 43 BZR gemäss den Anforderungen von § 138 Abs. 1 PBG berechnet.

Die Konzeptinhalte haben wegleitenden Charakter. Sie sind bei einer künftigen Einzonung zu überprüfen und unter Wahrung des Gesamtkonzeptes allenfalls veränderten Bedürfnissen anzupassen (im Rahmen von Art. 35 Abs. 4 und 5 BZR).

Das Gebiet Krauerhusegg wird aus der Aufzählung gestrichen. Es ist keine Erweiterung des Konzepts Richtung Wald vorgesehen.

Weiteren Schritte bis zum Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 24. November 2025 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Teilzonenpläne und die Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz).

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Neuenkirch

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements betreffend Krauerhusegg der Gemeinde Neuenkirch beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements betreffend Krauerhusegg zu genehmigen.

Neuenkirch, 17. Oktober 2025

Controlling-Kommission

Wismann Adrian, Neuenkirch, Präsident
Bachmann Urs, Neuenkirch
Burri Walter, Sempach Station
Kämpfer Thomas, Neuenkirch

Muff Thomas, Neuenkirch
Schürmann Eva, Sempach Station
Vogel Thomas, Neuenkirch

Antrag des Gemeinderates

Der Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Neuenkirch betreffend die Anpassungen für das Gebiet Krauerhusegg sei zuzustimmen.

Interessensbekundung

Das Fenster für die Interessensbeurkundung von Wohneinheiten ist bereits geöffnet. Die Interessensbekundungen müssen bis Ende Jahr 2025 eingereicht werden. Die Erfassung der Interessenten wird durch eine unabhängige Firma, Redinvest Sursee, vorgenommen, um ein transparentes und faires Verfahren zu gewährleisten. Beachten sie, dass die Gemeindeverwaltung oder der Gemeinderat keine Anmeldungen entgegennehmen oder Fragen beantworten können. Alle Fragen zum Projekt werden von der Redinvest gesammelt, in einem Factsheet zusammengefasst.

Die Finanzierung einer Wohneinheit mit Einstellplatz wird gemäss ersten Schätzungen bereits ab CHF 600'000 bis ungefähr CHF 1'400'000, je nach Einheit und Grösse, sein.

Alle Fragen zum Projekt werden von der Redinvest gesammelt, in einem Factsheet zusammengefasst und dann an der Informationsversammlung am Dienstag, 3. Februar 2026 im Pfarreiheim Neuenkirch beantwortet. Die entsprechende Einladung mit allen weiteren Informationen wird allen Interessentinnen und Interessenten zu gegebener Zeit per E-Mail zugestellt.

Nächste Schritte

Im Anschluss an die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt das Gestaltungsplanverfahren. Das anschliessende Baubewilligungsverfahren erfolgt durch die zukünftigen Bauträgeregemeinschaft.

Ergänzende Unterlagen zur Botschaft finden Sie auf der Website der Gemeinde Neuenkirch, unter res.krauerhusegg.ch oder direkt durch Scannen des QR-Codes.

