



Qualitätskriterien für die Beurteilung von Gestaltungsplänen

Grundlagen:

- § 74 bis § 80 Planungs- und Baugesetz (PBG); insbesondere § 75 PBG
 - Art. 29 und Art. 30 Bau- und Zonenreglement (BZR)
 - Wegleitung Sondernutzungsplanung, Kanton Luzern / rawi
 - Merkblatt Kanton Luzern / rawi, Gestaltungsplan ohne Baulinie zur Sicherung des Gewässerraumes, 14. August 2023
 - Merkblatt Kanton Luzern / rawi, Gestaltungsplan mit Baulinie zur Sicherung des Gewässerraumes, 14. August 2023
 - Verfahrensablauf Gestaltungsplan, Kanton Luzern / rawi, März 2014
-

1. Gemäss § 75 Abs. 1 PBG können Gestaltungspläne, die über ein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet erstellt werden, von der Bau- und Zonenordnung abweichen.
2. Vorgaben, Vorgehen und Zielsetzungen für Gestaltungsplanpflichtige Gebiet sind in Art. 30 BZR und Anhang 5 BZR verbindlich festgelegt.
3. Für Gestaltungspläne in Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht sind die Vorgaben gemäss § 75 Abs. 2 und Abs. 3 PBG und Art. 29 BZR zu berücksichtigen.
4. Im Gestaltungsplan nicht kontrollierbare Kriterien können im Baubewilligungsverfahren als Auflage gefordert werden.
5. Die nachfolgenden formellen und materiellen Anforderungen sowie die Qualitätskriterien gelten für die Beurteilung aller Gestaltungspläne.

Wichtige Hinweise

- Fachliche Unterstützung sichern: Es wird dringend empfohlen, für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ein qualifiziertes Raumplanungsbüro beizuziehen. Dies gewährleistet eine effiziente Abwicklung und kann den Gesamtprozess beschleunigen.
- Frühzeitige Koordination mit der Gemeinde: Nehmen Sie zeitnah Kontakt mit der Gemeinde auf, um Ihre Projektideen frühzeitig vorzustellen und abzustimmen. Dies ist entscheidend für einen reibungslosen Planungsverlauf.
- Obligatorische Zielvereinbarung in Pflichtgebieten treffen: Gemäss Art. 30 Abs. 3 BZR ist zwingend vor Beginn der eigentlichen Planungsarbeiten in Gestaltungsplanpflichtgebieten eine Zielvereinbarung mit der Gemeinde aufzusetzen. Bitte stellen Sie hierfür den direkten Kontakt zur Gemeinde her.
- Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation berücksichtigen: Bei grösseren Projekten oder solchen mit potenziellen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist es ratsam, eine proaktive Kommunikation mit den betroffenen Kreisen zu führen. Die frühzeitige Information kann Einsprachen reduzieren.
- Qualität und Nachhaltigkeit in den Fokus rücken: Ein Gestaltungsplan bietet die Chance, eine überdurchschnittliche bauliche und freiraumplanerische Qualität zu erzielen. Achten Sie auf Aspekte der Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die Integration in das bestehende Siedlungsgebiet.



Formelle Anforderungen an Gestaltungspläne

1. Form und Inhalt von Gestaltungsplänen richten sich nach § 7 Planungs- und Bauverordnung (PBV)
2. Das Gestaltungsplandossier umfasst:

Verbindliche Unterlagen

 - Situationsplan 1:500 inkl. Schnitte
 - Sonderbauvorschriften

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht inkl. Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Zusammenstellung der beantragten Abweichungen betr. Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe (GH)
- Richtprojekt Bebauung und Außenraumgestaltung
- Projektbeschrieb inkl. Analysen und Darstellung der Gesamtidee (wenn nicht im Planungsbericht integriert)
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept (wenn nicht im Planungsbericht integriert)
- Bodenschutzkonzept für Gestaltungspläne $\geq 5'000 \text{ m}^2$ (Vorgabe uwe)*
- Energiekonzept (wenn nicht im Planungsbericht integriert)
- Klimaanalyse (wenn nicht im Planungsbericht integriert)
- evtl. weitere

* Ab 5'000 m² «Gartenanlage» im kant. Geoportal (Bestand) ist ein Bodenschutzkonzept notwendig.

3. Situationsplan 1:500

Der Situationsplan ist klar, übersichtlich und eindeutig aufgebaut. Jeder Planinhalt ist mit einem entsprechenden Legendeneintrag nachvollziehbar dargestellt. Legendeneinträge sind in einer Sonderbauvorschrift ausgeführt.

Der vollständige Situationsplan kann diese Inhalte umfassen:

Verbindlichkeit		Eigentümerverbindlich	Bemerkungen
Verbindlich	(e)	Ja	Im Nutzungsplan festgelegt
Orientierend	(o)	Ja	In einem anderen Verfahren festgelegt
Hinweisend	(h)	Nein	Informationsinhalt
Wegleitend	(w)	Nein	Sie umfassen Qualitäten, Standards und dergleichen, die zu berücksichtigen sind (Mindestqualitäten, Minimalstandards) und die beispielsweise exemplarisch durch Richtlinien dargestellt werden können, auf den Resultaten eines Wettbewerbs basieren können, usw.

Quelle: Wegleitung Sondernutzungsplanung, Kanton Luzern / rawi

Materielle Anforderungen an Gestaltungspläne

Die materiellen Anforderungen an Gestaltungspläne ergeben sich aus:

- den beantragten Abweichungen gegenüber der Normalbauweise (GP ohne GP-Pflicht)
- den Anforderungen aus den Zielsetzungen gemäss Anhang 5 BZR
- den Qualitätsanforderungen gemäss BZR und nachfolgenden Qualitätskriterien



Qualitätskriterien

1. Wesentliche Vorteil gegenüber der Normalbauweise

- a. Analyse des Ortes:
Bestehende und ursprüngliche Topografie, quartiertypische Struktur, Typologie der bebauten Umgebung, historische und soziographische Quartierentwicklung, Naturräume und -objekte, öffentliches Fusswegnetz, Verkehrsanbindung (öV, Velo und MIV), Anbindung an Fernwärmennetz etc.
- b. Gut ablesbare, gestaltete und strukturierte Gesamtidee.
- c. Topographische Eingliederung (möglichst kleine Terrainveränderungen, Abböschungen, Aufschüttungen).
- d. Einbezug der natürlichen Landschaft (Struktur, Bäume, Hecken).
- e. Optimale Ausnützung der Situation bezüglich Besonnung, Lärm- und andere Emissionen.
- f. Überdurchschnittliche materielle (inhaltliche) und künstlerische Qualität.
- g. Kreativität und innovative Ideen.
- h. Infrastrukturbauten, wie Traforäume o.ä., sind in die Bebauung integriert.
- i. Die Vorschriften gemäss Art. 44a BZR (Klimaanpassung) sind berücksichtigt.

2. Bau- und siedlungökonomische Anforderungen

- a. Verhältnis der Bauvolumen zu den Freiflächen und zur Umgebung. Es muss grösser sein als die zonenmässige Grünflächenziffer.
- b. Verteilung der Baumasse, Massstäblichkeit der Bebauung zur Nachbarschaft (Eingliederung in die bestehende Bebauung)
- c. Beziehung der Bauten untereinander.
- d. Gemeinsame Anlagen innen und aussen sind vorgesehen. Gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen, Innenräume etc. sind anzurechnen. Die Fläche für Spiel- und Freizeitanlagen muss grösser sein als das Minimum gemäss § 158 PBG (15 m²/Wohnung mit mehr als 3 Zimmer)
- e. Öffentliche – halböffentliche – private Bereiche.
- f. Qualität des Wegnetzes innerhalb der Bebauung und Anschlüsse an das öffentliche Wegnetz
- g. Gutt durchmisches Raumangebot (Wohnform, Wohnungstypen, etc).
- h. Behindertengerechte Anlagen.
- i. Eventuell Raum- und/oder Landreserven für öffentliche Anlagen (Kindergarten, Hort, etc.)
- j. Preisgünstige Wohnungen (insb. Art. 4a Abs. 7 BZR)

3. Siedlungsgerecht, architektonische und wohnhygienische Qualitäten

- a. Aufeinander abgestimmte und bewohnerfreundliche Materialien.
- b. Genügend grosse und gut dimensionierte Räume.



- c. Genügend tiefe Balkone oder Loggien zum Aufenthalt im Freien (Richtwert: Balkon-tiefe 2.50 m) > Minimum nach Art. 40b BZR
- d. Sorgfältig gestaltete Dachlandschaft (Attika – und Dachwohnungen)
- e. Erdgeschosswohnungen mit Bezug zu den Aussenflächen.
- f. Sorgfältig geplante Eingangs- und Nebenräume
 - Übersichtliche und geschützte Hauseingänge, Windfang
 - Platz für Kinderwagen, Veloraum, Richtwerte: 1 Velo/Zimmer, 1 m²/Velo;
1 Kinderwagen/2 Wohnungen, 1.5 m²/Kinderwagen, genügend Raum für Motorfahrräder.
 - Wasch- und Trockenräume mit gutem Zugang zur Wäschehänge im Freien (Richtwert für max. 6 Wohnungen: 1 Waschraum, 2 Trockenräume à je 16 m², Vorplatz für Waschmittelkasten).
 - Keller- und Estrichräume (Richtwert: mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung) und Reduits.
- g. Möglichst viel natürliche Belichtung und Belüftung.
- h. Zusammenfassen der Lärmzonen (Sanitärräume, Küchen, Lift, Treppenhaus, Lüftungs- und Leitungsschächte).
- i. Gute Schallisolation zwischen den Wohnungen. Sofern im Gestaltungsplan noch nicht ersichtlich, ist sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

4. Spielplätze und Freizeitanlagen

- a. Zusammenhängende, abseits vom Verkehr liegende Flächen für Spiel- und Freizeitanlagen.
- b. Spielplätze der Stufen I, II und III mit integrierten Spielwegen und Hartplätzen.
- c. Übersichtlichkeit der Spielplätze, Beziehungen Spielplatz – Wohnung.
- d. Offene, gedeckte Spielmöglichkeiten bei Schlechtwetter.
- e. Treffpunkt für Erwachsene im Freien.
- f. Sorgfältige Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Umgebung

5. Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, müssen zweckmässig angelegt werden.

- a. Möglichst kein Verkehr innerhalb der Siedlung, Zufahrt für öffentliche Dienste muss gewährleistet sein.
- b. Möglichst wenig versiegelte Beläge, Grünflächenziffer
- c. Pflichtparkplätze und Terrain.
- d. Gute Verbindung Einstellhalle – Treppenhäuser
- e. Gut erkennbare Anlage der Besucherparkplätze für PW und Zweiräder (letztere möglichst gedeckt).
- f. Anschluss der privaten Erschliessung an die öffentliche Erschliessung (ev. Platz für öffentliche Verkehrsmittel freihalten).
- g. Sinnvolle interaktive Wegverbindungen innerhalb der Siedlung.
- h. Aufgezeigte Wegverbindungen oder Möglichkeiten zu Einkaufen, Naherholung,



- i. Schulen, Zentren, ÖV-Haltestellen.
 - j. Sorgfältige Platzierung und Gestaltung der Entsorgungseinrichtungen;
 - Zentrale Unterflurcontainer
- 6. Es sollen insbesondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.**
- a. Energiesparende, ev. zentrale Wärmeversorgung.
 - b. Entsprechende Massnahmen für Warmwasseraufbereitung.
 - c. Anordnung der Grundrisse, Situierung der Gebäude.
 - d. Vorzügliche Wärmedämmung.
 - e. Integration von Energie aus Solarzellen
 - f. Studieren von alternativen Energien:
 - Bodenwärmennutzung
 - Abwärme
 - Abwasser
 - Grundwasser