

Qualitätskriterien für die Beurteilung von Gestaltungsplänen

Grundlagen:

- § 72 bis § 80 PBG als Grundlage des kantonalen Rechts.
(Die dort in § 75 Abs. 3 aufgeführten Bedingungen entsprechen den nachfolgenden Qualitätskriterien.)
 - Art. 37 BZR Emmen vom 15.02.1978 als geltendes kommunales Recht.
 - Art. 33 Entwurf BZR Emmen vom 01.07.1991 zur Orientierung.
-

1. Gemäss den vorstehend erwähnten Grundlagen können bei Gestaltungsplänen Zuschläge für die Ausnützungsziffer (AZ) gewährt werden.
 2. Je nach Erfüllungsgrad der nachfolgend aufgeführten Kriterien kann der Zuschlag 0 bis 15 % der zonengemässen AZ betragen. (Zurzeit beträgt der maximale Bonus 10 %. Der Bonus von 15 % kann erst gewährt werden, wenn das neue Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen Rechtskraft erlangt hat.)
 3. In den Wohnzonen mit verdichteter Bauweise wird die Ausnützungsziffer gemäss Art. 8 Entwurf BZR geregelt. Die nachfolgenden Qualitätskriterien sind grundsätzlich auch auf diese Zonen anwendbar.
 4. Im Gestaltungsplan nicht kontrollierbare Kriterien können im Baubewilligungsverfahren als Auflage gefordert werden.
 5. Alle Kriterien sind nicht in jedem Falle gleich wichtig und werden je nach Zielsetzung des Gestaltungsplanes beurteilt (§ 72 PBG)
 6. Der Gestaltungsplan muss eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden (§ 73 PBG).
-
1. **Die geplante Überbauung muss gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweisen.**
 - 1.1 Analyse des Standortes: Rücksichtnahme auf die gewachsene und gebaute Umgebung.
 - 1.2 Gut ablesbare, gestaltete und strukturierte Gesamtidee.
 - 1.3 Topographische Eingliederung (möglichst kleine Terrainveränderungen, Abböschungen, Aufschüttungen).

- 1.4 Einbezug der natürlichen Landschaft (Struktur, Bäume, Hecken).
- 1.5 Optimale Ausnützung der Situation (Besonnung, Lärm- und andere Emissionen).
- 1.6 Überdurchschnittliche materielle (inhaltliche) und künstlerische Qualität.
- 1.7 Kreativität und innovative Ideen.
- 1.8 Bauten für die Infrastruktur, wie Traforäume oder sonstige Infrastrukturbauten, sind in die Überbauung zu integrieren.

2. Die geplante Überbauung muss bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entsprechen.

- 2.1 Verhältnis der Bauvolumen zu den Freiflächen und zur Umgebung.
- 2.2 Verteilung der Baumasse, Massstäblichkeit.
- 2.3 Beziehung der Bauten untereinander.
- 2.4 Gemeinsame Anlagen innen und aussen.
- 2.5 Öffentliche – halböffentliche – private Bereiche.
- 2.6 Gutdurchmischtes Raumangebot (Wohnform, Wohnungstypen, Generationenwechsel).
- 2.7 Behindertengerechte Anlagen.
- 2.8 Eventuell Landreserven für öffentliche Anlagen (Kindergarten, Hort, etc.)
- 2.9 Wirtschaftliche und der Richtplanung entsprechende Gesamtanlage.

3. Die geplante Überbauung muss siedlungsgerecht, architektonische und wohngygienische Qualitäten aufweisen.

- 3.1 Aufeinander abgestimmte und bewohnerfreundliche Materialien.
- 3.2 Genügend grosse und gut dimensionierte Räume.
- 3.3 Genügend tiefe Balkone oder Loggien zum Aufenthalt im Freien (Richtwert: Balkentiefe 2.50 m)
- 3.4 Sorgfältig gestaltete Dachlandschaft (Attika – und Dachwohnungen)
- 3.5 Erdgeschosswohnungen mit Bezug zu den Aussenflächen.
- 3.6 Übersichtliche und geschützte Hauseingänge.

- 3.7 Sorgfältig geplante Gemeinschaftsanlagen (Windfang, Platz für Kinderwagen, Veloraum, Richtwerte: 2 Velo/Wohnung, 1 m²/Velo; 1 Kinderwagen/2 Wohnungen, 1.5 m²/Kinderwagen, genügend Raum für Motorfahräder).
- 3.8 Gut organisierte 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 und Auswinde).
- 3.9 Genügend Keller- und Estrichräume (Richtwert: mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung).
- 3.10 Möglichst viel natürliche Belichtung und Belüftung.
- 3.11 Zusammenfassen der Lärmzonen (Sanitärräume, Küchen, Lift, Treppenhaus, Lüftungs- und Leitungsschächte).
- 3.12 Gute Schallisolation zwischen den Wohnungen. Sofern im Gestaltungsplan noch nicht ersichtlich, ist sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 4. Die geplante Überbauung soll grössere, zusammenhängende Grundflächen vorsehen und abseits vom Verkehr gelegene Spielplätze und Freizeitanlagen von mindestens 20 % der BGF Wohnen aufweisen.**
 - 4.1 Spielplätze der Stufen I, II und III mit integrierten Spielwegen und Hartplätzen.
 - 4.2 Übersichtlichkeit der Spielplätze, Beziehungen Spielplatz – Wohnung.
 - 4.3 Offene, gedeckte Spielmöglichkeiten bei Schlechtwetter.
 - 4.4 Treffpunkt für Erwachsene im Freien.
 - 4.5 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.**
 - 5.1 Möglichst kein Verkehr innerhalb der Siedlung, Zufahrt für öffentliche Dienste muss gewährleistet sein.
 - 5.2 Möglichst wenig versiegelte Beläge.
 - 5.3 Pflichtparkplätze und Terrain.
 - 5.4 Gute Verbindung Einstellhalle – Treppenhäuser.

- 5.5 Gut erkennbare Anlage der Besucherparkplätze für PW und Zweiräder (letztere möglichst gedeckt).
- 5.6 Anschluss der privaten Erschliessung an die öffentliche Erschliessung (ev. Platz für öffentliche Verkehrsmittel freihalten).
- 5.7 Sinnvolle interaktive Wegverbindungen innerhalb der Siedlung.
- 5.8 Aufgezeigte Wegverbindungen oder Möglichkeiten zu Einkaufen, Naherholung, Schulen, Zentren, ÖV-Haltestellen.
- 5.9 Sorgfältige Platzierung und Gestaltung der Entsorgungseinrichtungen.

- 6. Es sollen insbesondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.**
- 6.1 Energiesparende, ev. zentrale Wärmeversorgung.
- 6.2 Entsprechende Massnahmen für Warmwasseraufbereitung.
- 6.3 Anordnung der Grundrisse, Situierung der Gebäude.
- 6.4 Vorzügliche Wärmedämmung.
- 6.5 Studieren von Alternativen Energien:
 - Solarenergie
 - Bodenwärmenutzung
 - Abwärme
 - Abwasser
 - Grundwasser

Anhang I

Einzureichende Unterlagen für einen Gestaltungsplan.

1. Situationsplan im Massstab 1:500, enthaltend:

- 1.1 Erschliessung mit Zu- und Wegfahrten
- 1.2 Parkplätze für Bewohner und Besucher, Abstellplätze für Mofas und Velos
- 1.3 Spiel- und Ruheflächen sowie Freiflächen, eventuell Kindergarten
- 1.4 Öffentliche, halböffentliche und private Räume
- 1.5 Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten, Stockwerkzahl
- 1.6 Grenz- und Gebäudeabstände vermassst. Eintragen der Strassenabstände und Baulinien

- 1.7 Bepflanzung, Schallschutzmassnahmen, Einfriedungen, Containersammelstelle, Stewi
 - 1.8 Fusswegverbindungen
 - 1.9 Alle zum Verständnis notwendigen Höhenkoten
 - 1.10 Eventuelle bauliche Massnahmen für den öffentlichen Verkehr
- 2. Grundrisse der einzelnen Bauten mindestens im Massstab 1:200 enthaltend**
 - 2.1 Die wichtigsten Wohnungstypen
 - 2.2 Grundrisse Untergeschoss und Erdgeschoss mit Umgebung
- 3. Die wichtigsten Schnitte und Fassaden mindestens im Massstab 1:200 enthaltend:**
 - 3.1 bestehender und projektierter Terrainverlauf
 - 3.2 wichtigsten Höhenkoten
 - 3.3 Im An- und Abflugbereich des Flugplatzes pro Haus höchster Punkt (z. B. OK Dachaufbau) in m. ü. M.
- 4. Modell im Massstab 1:500 mit der näheren Umgebung inkl. Nachbargebäude.**
- 5. Berechnungen**
 - 5.1 Ausnützungsziffer detailliert
 - 5.2 Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher
 - 5.3 Anzahl Wohnungen, aufgeteilt in die verschiedenen Wohnungstypen
 - 5.4 Grünflächenziffer
 - 5.5 Grösse in m² der ausgewiesenen Spielplatzflächen
- 6. Hochhäuser**

Sieht der Gestaltungsplan Hochhäuser im Sinne von §§ 166 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vor, so ist die Darstellung des Schattenwurfes in einem speziellen Plan notwendig.
7. Beschrieb der wesentlichen Vorteile und der höheren Qualität des Gestaltungsplanes gegenüber der Normalbauweise (Nutzungskonzept, Materialien, etc.).
8. Der Gemeinderat behält sich vor, weitere Unterlagen, die zur Überprüfung des Gestaltungsplanes nötig sind, zu verlangen.
9. Sämtliche Beilagen und Pläne sind zu datieren, sowie vom Bauherrn, Planverfasser und Grundeigentümer zu unterzeichnen.
10. Die Beilagen und Pläne, ohne Modell, sind in dreifacher Ausführung beizulegen.

Anhang II

Bauzonen für verdichtete Bauweise

(§ 41 PBG)

Wo die Verhältnisse es rechtfertigen, sind im Zonenplan Bauzonen für verdichtete Bauweisen zu bestimmen. Für diese Zonen ist im Bau- und Zonenreglement eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Bauziffer festzulegen.

Die verdichtete Bauweise bezweckt insbesondere

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) einen minimalen Erschliessungsaufwand und einen sparsamen Energieverbrauch.

Für die verdichtete Bauweise muss Gewähr gegeben sein, dass

- a) sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist,
- b) eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch Bebauungs- oder Gestaltungspläne sicherzustellen. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2'000 m².

(Art. 8 BZR – Entwurf)

1. Diese Wohnzonen mit verdichteter Bauweise sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
2. In der W2-E/V ist die Einzelbauweise gemäss den Zonenbestimmungen der W2-E (Art. 7) wie auch der nachfolgenden Bestimmungen der W2-V gestattet.
3. In der W2-V ist die verdichtete Bauweise gemäss § 41 PBG zwingend.
4. Die Minimalfläche für den erforderlichen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2'000 m² (§ 41 PBG).
5. Für die verdichtete Bauweise gilt gesamthaft (inkl. Dachbonus und Gestaltungsplanbonus) eine Ausnützungsziffer von mind. 0.40 und max. 0.45. Grünflächenziffer: mindestens 55 %. Ein drittes Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss Art. 38 Abs. 2 ist zulässig.

Zusätzliche Planunterlagen:

Grundrisse von allen Wohnungstypen und der Gemeinschaftsräume, je im Massstab 1:100.

9. März 1993