

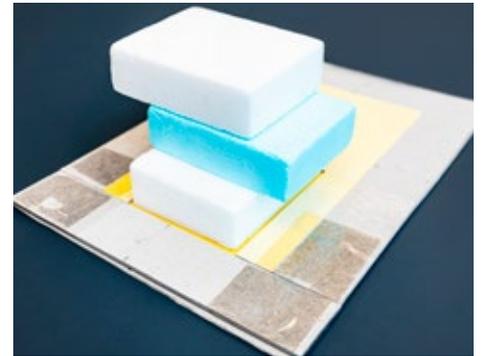
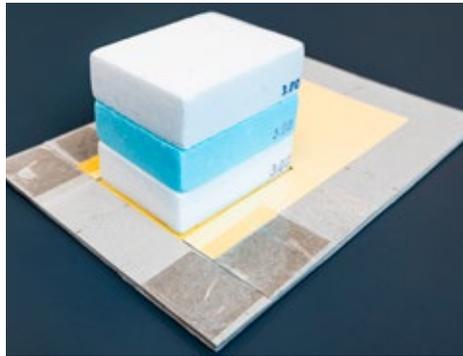
Qualität EMMEN

Revision der Ortsplanung



Überbauungsziffer statt Ausnützungsziffer – die Dichte im Quartier wird neu geregelt

Emmen will Qualität. Mit der Revision der Ortsplanung legt die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung und Experten fest, wie sich der Lebens- und Wirtschaftsraum Emmen in den kommenden Jahrzehnten entwickeln wird.



Die künftig geltende Überbauungsziffer (ÜZ) lässt entgegen der bisherigen Ausnützungsziffer weniger Spielraum zu.

Eine der wichtigsten Änderungen, die mit der Revision der Ortsplanung in Kraft treten wird, ist die Definition, welches Volumen ein Gebäude haben darf. Diese ersetzt die Regelung, wieviel Nutzfläche ein Gebäude haben darf.

Neu wird die gebaute Dichte im Quartier durch die maximale Überbauungsziffer und die maximale Höhe geregelt. Daraus ergibt sich das maximale Volumen.

Was ist die Überbauungsziffer?

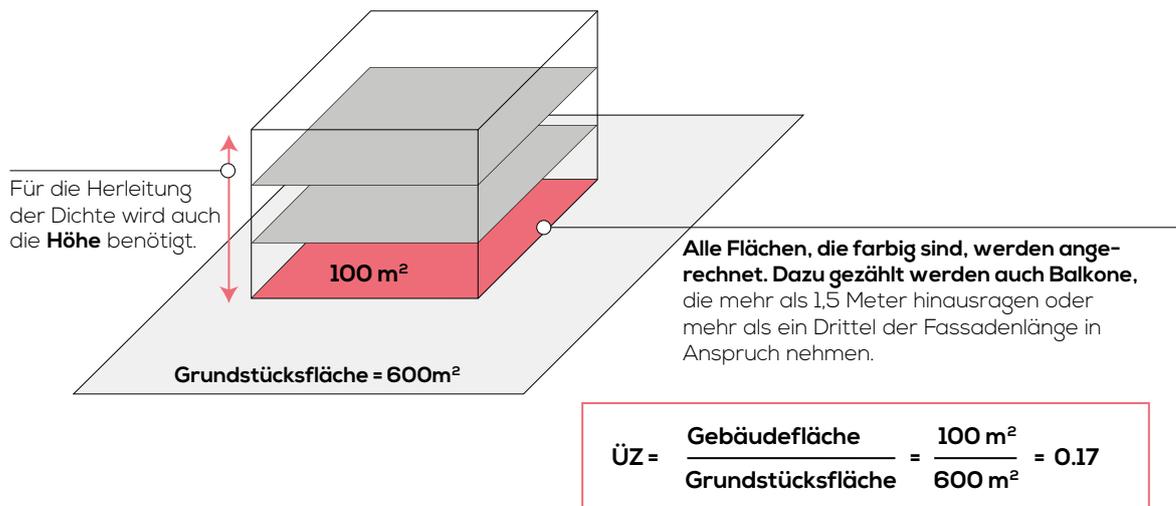
Die Überbauungsziffer bestimmt die Fläche, die maximal entstehen darf, wenn alle Gebäudeteile auf den Boden projiziert würden oder wenn das Gebäude als Ganzes durch den Boden gestanzt würde. Dies ergibt den sogenannten «Fussabdruck» des Gebäudes.

Alle Gebäudeteile müssen sich innerhalb dieser maximalen Fläche befinden, auch Balkone und andere vorspringende Gebäudeteile (eine Ausnahme gilt für alle Balkone und vorspringenden Gebäudeteile, die nicht tiefer als 1.50m und auf nicht mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet sind). Eine Überbauungsziffer von beispielsweise 0.22 bedeutet, dass 22% der Grundstücksfläche durch das Gebäude bedeckt werden dürfen. Bei einem Grundstück von 1'000 m² ist dies ein maximal 220 m² grosser «Fussabdruck».

Während die Ausnutzungsziffer – vereinfacht gesagt – die Wohnfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche vorgibt, definiert die Überbauungsziffer lediglich den Fußabdruck eines Gebäudes. Zusammen mit der Höhe erhält man so das maximal mögliche Volumen.

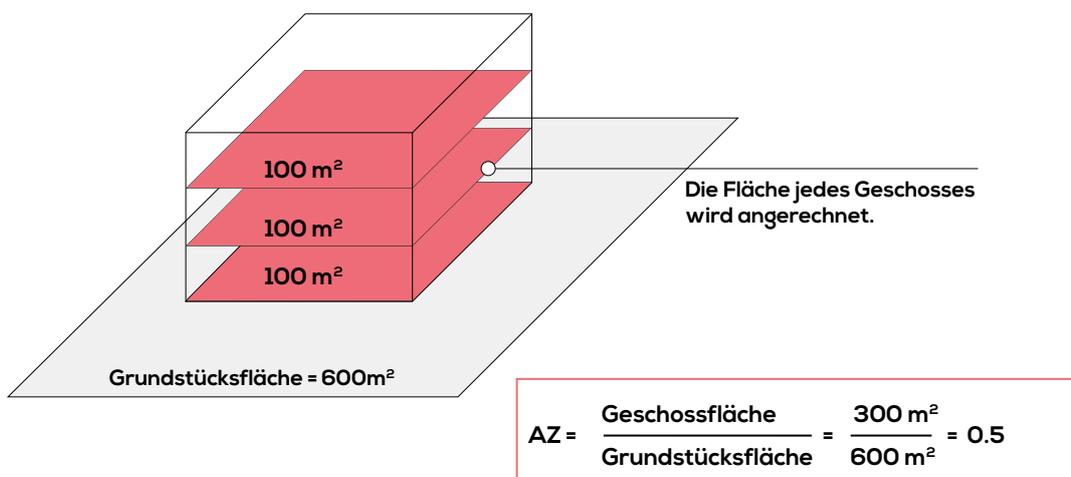
Überbauungsziffer (ÜZ)

NEU



Ausnutzungsziffer (AZ)

BISHER





Das linke Bild zeigt den heute gebauten Zustand im 3D-Modell. In der Mitte ist das heute mögliche Volumen abgebildet, das mit der heute rechtsgültigen Ausnutzungsziffer möglich ist, nämlich derjenige Zustand, welcher erreicht wird, wenn die maximal möglichen Gebäudehöhen erreicht würden. Es zeigt sich, dass einige Gebäude weniger hoch, dafür mit grösserem Fussabdruck erstellt wurden. Auf dem rechten Bild ist ein möglicher Zustand mit der Überbauungsziffer dargestellt.

Wie wird daraus das neu mögliche Volumen?

Entscheidend für die Dichte im Quartier ist aber die Höhe der Gebäude. Die Überbauungsziffer wird erst in Kombination mit der Höhe zur volumenbestimmenden Dichtevorgabe (vgl. Seite 2, Abbildung oben).

Wie wurde die Dichte bisher geregelt?

Bisher wird die Nutzungsdichte in einem Quartier durch die Ausnutzungsziffer geregelt. Die Ausnutzungsziffer bestimmt, wieviel nutzbare Fläche in einem Gebäude vorhanden sein darf. Dies wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche berechnet. Beispielsweise dürfen bei einem Grundstück von 1'000 m² und einer Ausnutzungsziffer von 0.35 350 m² nutzbare Fläche verbaut werden. Weitgehende Freiheit besteht darin, wie diese Fläche angeordnet wird. Darüber hinaus gibt es Flächen, die nicht angerechnet werden müssen, wie beispielsweise Balkone.

Wieso die Umstellung von der AZ auf die ÜZ: rechtlicher Rahmen

Die Gemeinde Emmen vollzieht die Umstellung von der Ausnutzungsziffer auf die Überbauungsziffer, weil der Kanton Luzern das übergeordnete Gesetz, das Planungs- und Baugesetz (PBG), angepasst

hat. Dieses sieht nur noch die Überbauungsziffer als Nutzungsziffer vor. Die Ausnutzungsziffer darf daher im zukünftigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen nicht mehr verwendet werden. Das gilt für alle Gemeinden im Kanton Luzern.

Wie legt die Gemeinde die neuen Volumen fest?

Im Prozess der Revision der Ortsplanung werden die neuen Masse definiert. Diese erarbeitet das Departement Planung und Hochbau zusammen mit einem erfahrenen Raumplanungsbüro. Verschiedene Prämissen und Schritte werden verfolgt. So ist es beispielsweise ein Ziel, dass möglichst viele bestehende Gebäude mit dem neuen Volumen abgedeckt werden. Gleichzeitig soll, insbesondere in den durchgrünzten Wohnquartieren («in Ruhe»), das neue Volumen das bisher mögliche Volumen nicht wesentlich überschreiten. So kann der Charakter dieser Quartiere erhalten werden.

Eine direkte Umrechnung von der bestehenden Ausnutzungsziffer in die neue Überbauungsziffer ist nicht möglich. Dennoch kann die neue Höhe an der bisherigen Zone orientiert werden. Mittels 3D-Modell werden die neuen Volumen dargestellt und auf ihre Verträglichkeit im Quartier überprüft. Auch wird im 3D-Modell der Abgleich vorgenommen mit

den Volumen, die heute bereits realisierbar wären, und dem gebauten Ist-Zustand.

Aus der Kombination dieser Schritte werden die Überbauungsziffer und die Höhe neu festgelegt.

Wo kommt die Überbauungsziffer zur Anwendung?

Grundsätzlich kommt die Überbauungsziffer in der gesamten Gemeinde zur Anwendung, es wird aber Ausnahmen geben. Dies betrifft insbesondere Gebiete, in welchen eine spezielle Situation vorherrscht. Beispielsweise kann in Gebieten mit geringen Grundstücksgrössen auf eine Festlegung der Überbauungsziffer verzichtet werden. Gleiches gilt für Gesamtbauungen, die mit den neuen Instrumenten nicht mehr erfasst werden können (bspw. Benziwil). Auch kann auf eine Festlegung verzichtet werden, wenn qualitative Aspekte höher zu gewichten sind als die Nutzungsdichte, beispielsweise in den Kernzonen.

Weitere Erläuterungen zur Überbauungsziffer finden Sie auch unter www.qualitaet-emmen.ch/services unter der Rubrik «Häufige Fragen».