**BEURTEILUNG GESTALTUNGSPLÄNE**

|  |  |
| --- | --- |
| **Bauherrschaft /****GesuchstellerIn** | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
|  |  |
| **Planverfasser** | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
|  |  |
| **Bauvorhaben** | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
|  |  |
| **Parzellen-Nr.** | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
|  |  |
| **Ortsbezeichnung** | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

Qualitätskriterien zur Beurteilung von Gestaltungsplänen auf dem Gemeindegebiet Aesch LU gemäss § 75 Planungs- und Baugesetz (PBG)

**Anforderungen / Nutzungsbonus**

Für das Bauen in der Gemeinde Aesch bilden der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie die Bebauungspläne (sofern vorhanden) den rechtlichen Rahmen. Mit einem Gestaltungsplan kann von dieser sogenannten „Regelbauweise“ unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

Je nach Erfüllungsgrad der nachgenannten Kriterien kann der Gemeinderat Aesch zudem einen Nutzungsbonus von bis zu 15% der gemäss Regelbauweise zulässigen Nutzung gewähren.

Die Anwendung von Gestaltungsplänen wird in den §§ 72-80 PBG geregelt. Das Gesetz stellt dabei unterschiedlich hohe Anforderungen an Gestaltungspläne mit oder ohne Nutzungsbonus.

**Abweichen ohne Bonus**

Sind im Gestaltungsplan bloss Abweichungen von der Regelbauweise ohne Nutzungsbonus vorgesehen, so sind dafür die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 1 PBG zu erfüllen.

**Abweichen mit Nutzungsbonus**

Wird mit dem Gestaltungsplan überdies ein Nutzungsbonus nach § 75 Abs. 2 PBG beansprucht, so sind die unter § 75 Abs. 3 PBG aufgeführten Bedingungen massgebend. Es gilt dabei der Grundsatz:

„Je grösser die Qualität der geplanten Bebauung, desto höher der Nutzungsbonus“. Der Gesetzestext gemäss § 75 Abs. 3 PBG wird dabei durch die nachstehenden Erläuterungen der Gemeinde Aesch ergänzt.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **a. *Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.*** | Punktezahl möglich | erfüllt | teilweise erfüllt | nicht erfüllt | Bewertung |
| * Gut ablesbare und strukturierte Gesamtidee
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Massstäblichkeit und ausgewogenes Verhältnis von Bauten und Freiräumen
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Optimale Einbindung in das städtebauliche Gefüge der Umgebung / Integration ins bestehende Ortsbild
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Integration der technisch notwendigen Bauten in die Gebäudekubatur
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Topografische Eingliederung (möglichst kleine Terrainveränderungen, Abböschungen, Aufschüttungen)
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **b. *Die geplante Überbauung entspricht bau- und siedlungsökologischen*** ***Anforderungen.*** | Punktezahl möglich | erfüllt | teilweise erfüllt | nicht erfüllt | Bewertung |
| * Berücksichtigung der Erkenntnisse ökologisch orientierten Bauens
 | 20 |[ ]  [ ]  |[ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Differenzierte Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und vorhandener Landschaftselemente und Naturobjekte
 | 20 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Möglichst hoher Anteil an wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen
 | 25 | [ ]  |[ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Besondere Massnahmen zu Retention des Meteorwasser
 | 25 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Sorgfältige Platzierung und Gestaltung der Entsorgungseinrichtungen
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **c. *Die geplante Überbauung ist siedlungsgerecht, weist architektonische und wohnhygienische Qualitäten auf und gliedert sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.*** | Punktezahl möglich | erfüllt | teilweise erfüllt | nicht erfüllt | Bewertung |
| * Überdurchschnittliche architektonische Qualität
 | 60 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Klares Konzept von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sowie der städtebaulichen Übergangsbereiche
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Geschickte Situierung der Bauten bezüglich vorhandener Emissionen und Besonnung
 | 20 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Zusammenfassen der internen Lärmzonen (Nasszellen, Küchen, Treppenhäuser, Lifte, Leitungsschächte)
 | 20 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Optimale Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in die natürliche Umgebung (Terrain und Vegetation)
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **d. *Die geplante Überbauung weist grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume sowie abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten auf.*** | Punktezahl möglich | erfüllt | teilweise erfüllt | nicht erfüllt | Bewertung |
| * Detaillierter Umgebungsplan *(gemäss „Merkblatt Umgebungsplan“)*
 | 40 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Bezug und Vernetzung mit Grünräumen in der weiteren Umgebung
 | 30 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Spielplätze für verschiedene Altersstufen mit gutem Bezug zu den Wohnungen
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Gedeckte Spielmöglichkeiten
 | 10 |[ ]  [ ]  |[ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Treffpunkte für Erwachsene im Freien
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **e. *Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrradverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, sind zweckmässig angelegt.*** | Punktezahl möglich | erfüllt | teilweise erfüllt | nicht erfüllt | Bewertung |
| * Anordnung der Parkierungsanlagen möglichst als Gemeinschaftsanlage unter Terrain (mit Sicherstellen der Besucherparkplätze möglichst oberirdisch)
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Möglichst direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Gewährleisten eines optimalen Verkehrsablaufs auf den betroffenen und angrenzenden Parzellen, insbesondere an den Schnittstellen zum öffentlichen Grund
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Gut zugängliche und gedeckte Standorte für Parkierung von Zweirädern
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Attraktive und kurze Wegverbindungen innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das öffentliche Wegnetz und den öffentlichen Verkehr
 | 20 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Gute, komfortable behindertengerechte Erschliessung der Wege, Zufahrten usw.
 | 10 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Sicherstellen der Verkehrsflächen für einen optimalen Betriebsablauf und
* Koordination der Güterumschläge
 | 5 |[ ] [ ] [ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Optimale gebäudeinterne Erschliessungsmöglichkeiten von den dafür vorgesehenen Anlieferungsplätzen
 | 5 |[ ]  [ ]  |[ ]  Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **f. *Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen.*** | Punktezahl möglich | erfüllt | teilweise erfüllt | nicht erfüllt | Bewertung |
| * Berücksichtigung alternativer Energiequellen
 | 40 | [ ]  | [ ]  | [ ]  | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Entsprechende Massnahmen für die Warmwasseraufbereitung
 | 20 | [ ]  | [ ]  | [ ]  | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Zentralisierte Wärmeversorgung (Anschluss an bestehende Heizzentralen)
 | 20 | [ ]  | [ ]  | [ ]  | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Überdurchschnittliche Wärmedämmung (z. Bsp. Minergiestandard)
 | 40 | [ ]  | [ ]  | [ ]  | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Deutliche Reduktion der gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Aesch maximal realisierbaren Anzahl Parkplätze
 | 10 | [ ]  | [ ]  | [ ]  | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |
| * Anordnung der Grundrisse, Situierung der Gebäude
 | 10 | [ ]  | [ ]  | [ ]  | Klicken Sie hier, um Text einzugeben. |

**Maximal mögliche Punktzahl 800 Punkte. Dies entspricht einem statischen Gestaltungsplanbonus von 8%.**

Der Gestaltungsplanbonus erhöht sich bei einer Wärmeversorgung durch erneuerbare Energie (Erdwärme, Aussenluft, Solarwärme, Holzschnitzelfeuerung, Stückholzfeuerung) um 4%. Sofern die Warmwasseraufbereitung mit einer thermischen Solaranlage gelöst wird, erhalten die Gesuchsteller einen zusätzlichen Bonus von 3%.

Anrechenbare Geschossflächen (AGF), welche durch diese zusätzlichen Boni resultieren, dürfen nur für das jeweilige Baufeld verwendet werden und können nicht auf andere Bau-felder übertragen werden.

§ 10 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung (PBV):

Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5% der AGF nicht angerechnet.

AGF, welche aus den Energie-Boni resultieren, können nicht übertragen werden.

6287 Aesch, 22. Februar 2013

GEMEINDERAT AESCH