

Gemeinde Aesch | Teilrevision Ortsplanung – Umzonung Parzelle Nr. 911



Auftraggeberin
Gemeinde Aesch (LU)
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
7. Juli 2023

Impressum

Auftrag	Teilrevision Ortsplanung – Umzonung Parzelle Nr. 911
Auftraggeberin	Gemeinde Aesch (LU) Kreuzplatz, 6287 Aesch
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, Dipl. Kulturingenieur ETH SIA, Planer FSU RegA 061 981 44 55, roger.michelon@planteam.ch Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft Uni Bern, CAS Raumplanung FHO 041 469 44 49, claudio.birnstiel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	aes_Teilrevision ÖZ 911_RPB_230707
Auftragsnummer	603.61
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Das Schulhauserweiterungsprojekt	6
3.	Umzonung Parzelle Nr. 911 in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	8
3.1	Gesamtrevision der Ortsplanung	8
3.2	Vorgezogene Teilrevision	9
3.2.1	Anpassung des Zonenplans	10
4.	Erläuterungen zum Verfahren	11

Zur Vorprüfung gelangen folgende Dokumente:

- Teilzonenplan 1:500 vom 7 Juli 2023

Zur Orientierung liegen vor:

- Botschaft zur Urnenabstimmung vom Sonntag, 27. November 2022
- Raumplanungsbericht vom 7 Juli 2023

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Aesch prognostiziert für das Jahr 2026 eine Schülerzahl von rund 126 gegenüber 88 im Jahr 2020. Das gegenwärtige Raumangebot kann darum die künftigen Anforderungen betreffend die Infrastruktur nicht mehr erfüllen. Deshalb soll die Schulanlage neu- und ausgebaut werden. Geplant sind eine neue Turnhalle, fünf zusätzliche Klassenzimmer sowie Platz für den Werkhof, die Feuerwehr und den Zivilschutz und grosszügige begrünte Aussenräume u.a. für den Kindergarten. Der Sonderkredit von 18,9 Mio. Franken wurde an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 gutgeheissen. Somit kann das Erweiterungsprojekt realisiert werden.

Ein Teil der Erweiterungsbauten soll auf der Parzelle Nr. 911 (Grundbuch Aesch) errichtet werden. Die Gemeinde hat dieses Grundstück im Jahr 2019 von einer privaten Eigentümerschaft erworben, um diese Fläche als Option für die Erweiterung zu sichern. Gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung von Aesch liegt die Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone (WG). Mit Blick auf die Erweiterung der Schulanlage soll das Grundstück im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) umgezont werden. Betreffend die Umzonung gab es aus raumplanerischen Gesichtspunkten sowohl seitens der Ortsplanungskommission als auch bei der Vorabklärung beim Kanton keine Einwände.

Da die Gesamtrevision der Ortsplanung bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat indes noch mehrere Monate dauern wird, möchte die Gemeinde Aesch die Umzonung der Parzelle Nr. 911 im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung vorziehen. So ist es möglich, mit dem Bau des Schulhauserweiterungsprojektes zu beginnen, sobald die Baubewilligung vorliegt und somit die dringend benötigten zusätzlichen Schulräume zu realisieren. Mit der gültigen Zonierung wäre das Projekt wohl zonenkonform, könnte aber bezüglich zulässigen Höhen nicht wie vorgesehen realisiert werden.

2. Das Schulhauserweiterungsprojekt

Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen (über 30% zwischen 2020 und 2026) und der Konsequenzen aus dem Lehrplan 21 benötigt die Schule Aesch zusätzlichen Raum für mindestens zwei Klassen.

Das bestehende Schulhaus und die Turnhalle weisen erheblichen Investitions- und Erneuerungsbedarf auf. An der Urnenabstimmung vom 27. November 2023 wurde dem Sonderkredit über 18.9 Mio. Franken zugestimmt. Das Bauvorhaben soll auch den Vereinen dienen und die Raumbedürfnisse des Werkhofs sowie der Feuerwehr decken. Das geplante neue Schulhaus bietet Platz für mehr als 180 Kinder.

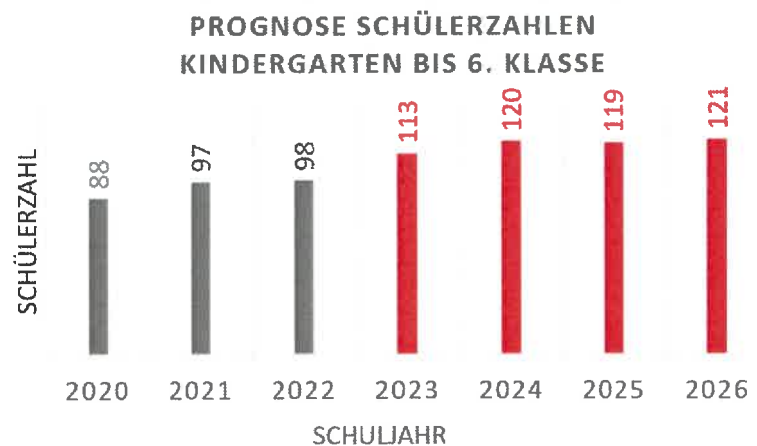


Abbildung 1: Prognostizierte Schülerzahlen in der Gemeinde Aesch.

Das Projekt umfasst ein Schulhaus mit fünf Klassenzimmer, einen grossen Gruppenraum, der zu einem Klassenzimmer umfunktioniert werden kann, sowie Gruppenräume, zwei Kindergärten, eine Aula mit Küche, einen Raum für textiles Gestalten, einen Multifunktionsraum, eine Bibliothek, ein Zimmer für die Lehrpersonen sowie ein Vorbereitungsraum, das Schulleitungsbüro und ein Besprechungszimmer. Die Vereine können ausserhalb der Schulzeit die Aula mit Küche oder den Multifunktionsraum mitbenutzen. Zwei Zivilschutzräume dienen der Schule und Vereinen gleichzeitig als Lagerräume. Die geplante Einfachturnhalle verfügt über die Normgrösse von 448 m² und kann unterteilt werden. Im Gebäude des Werkhofs mit Feuerwehrlokal befindet sich auch der Raum für technisches Gestalten der Schule und ein Lagerraum für Vereine. Nach dem Bezug des neuen Schulhauses und dem anschliessenden Rückbau des jetzigen Schulhauses wird auf diesem Platz die Turnhalle erstellt.

Der Bau erfolgt in Etappen. Es sind keine Provisorien nötig. Der Baustart für das Schulhaus ist auf Januar 2024 mit Bezug im Juni 2025 vorgesehen. Anschliessend erfolgt der Baustart der Turnhalle, die gemäss Planung der

Gemeinde im Juni 2026 bezugsbereit sein sollte. Im Juli 2026 sollte mit dem Bau des Werkhofs mit Feuerwehrlokal begonnen und dieser im Mai 2027 fertiggestellt werden. Die künftige Situation ist in Abbildung 2 dargestellt.

Die Planung basiert auf einem Variantenverfahren gemäss Art. 6 neues BZR.



Abbildung 2: Situationsplan des Neubau- und Erweiterungsprojekts. *Rot*: ungefähre Lage Parzelle Nr. 911

3. Umzonung Parzelle Nr. 911 in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

3.1 Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Parzelle Nr. 911 (GB Aesch) ist seit 2019 im Eigentum der Einwohnergemeinde Aesch, die das Grundstück mit Blick auf die steigenden Schülerzahlen zur Erweiterung der Schulanlage erworben hat. Es befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone (WG, ES III). Eine öffentliche Nutzung wie eine Schulanlage ist daher nicht möglich.

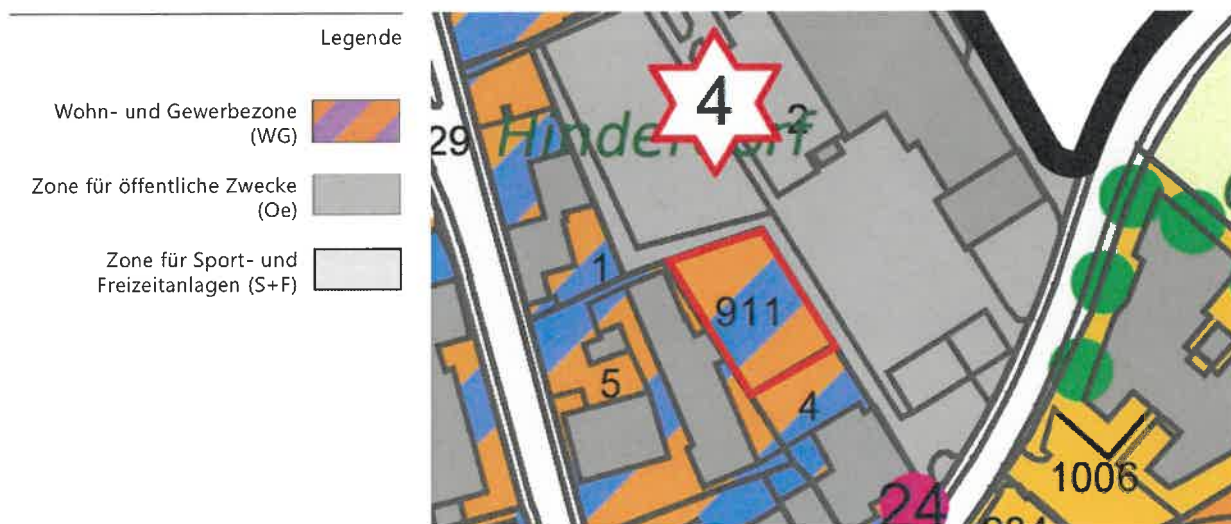


Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Zonenplans der Gemeinde Aesch für die Parzelle Nr. 911 (rot umrandet).

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird diese Zone zwar in «Wohn- und Arbeitszone W-Ar» umbenannt und die Zonenbestimmungen teilweise angepasst (u.a. tiefere Gebäudehöhen und künftig nur noch mässig störende Betriebe). Zulässig sind aber mit Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung auch weiterhin «nur» Wohn- und Arbeitsnutzungen. Deshalb wird die Parzelle Nr. 911 mit der Gesamtrevision der Ortsplanung der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) zugeteilt (siehe Abbildung 4). Gegen diese Neuzonierung gab es weder von der Ortsplanungskommission noch vonseiten des Kantons (Dienststelle Raum- und Wirtschaft rawi) aus orts- und raumplanerischer Sicht Einwände. Es durfte daher bisher davon ausgegangen werden, dass die Neuzonierung mit der neuen Nutzungsplanung rechtzeitig rechtskräftig wird.

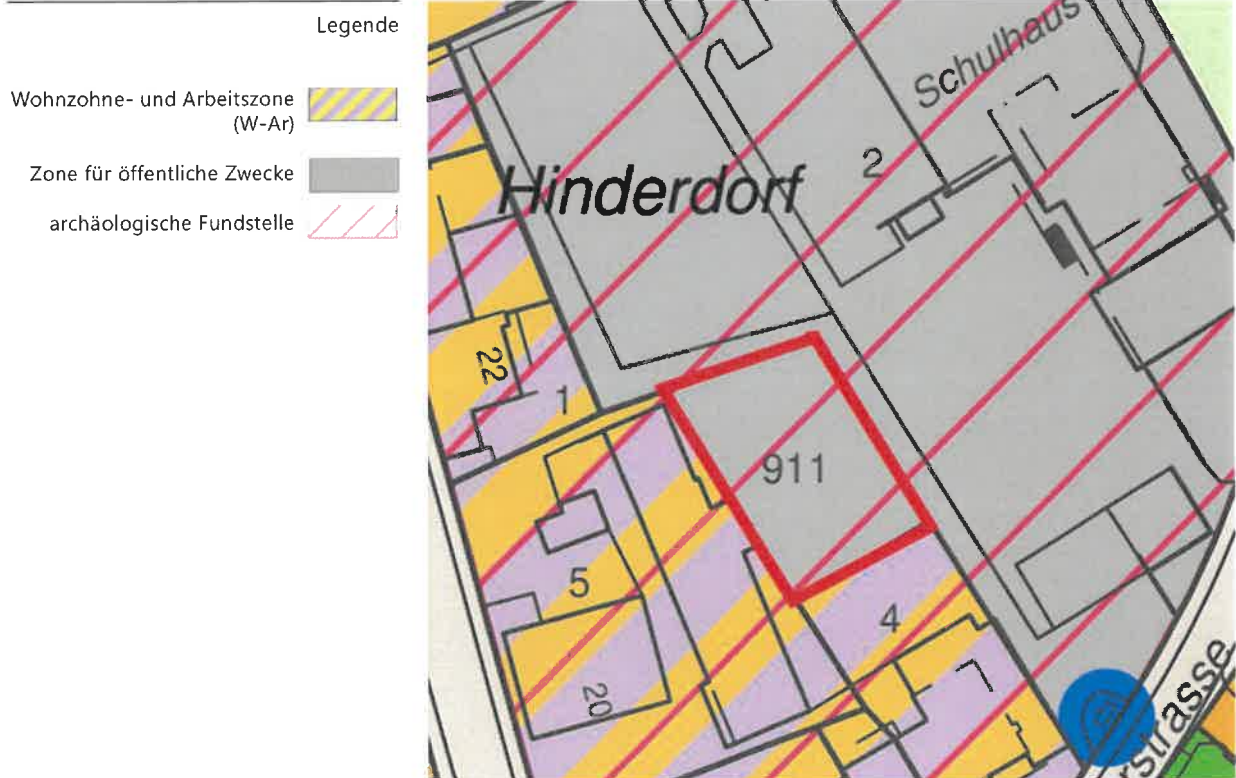


Abbildung 4: Die vorgesehene Zonenzuteilung gemäss der neuen Nutzungsplanung der Gemeinde Aesch.

3.2 Vorgezogene Teilrevision

Der Baustart für das Projekt ist derzeit für Januar 2024, der Bezug für Juni 2025 vorgesehen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung befindet sich momentan allerdings erst in der Phase der definitiven Vorprüfung nach der öffentlichen Mitwirkung. Die Genehmigung und somit das Inkraftsetzen der neuen Nutzungsplanung durch den Regierungsrat bis zum genannten Datum ist folglich unrealistisch.

Die Gemeinde rechnet indes gemäss Botschaft zur Urnenabstimmung vom 27. November mit einem Anstieg der Schülerzahl auf 121 im Jahr 2026 gegenüber 88 im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 1). Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist also akut und dessen Schaffung kann nicht bis nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung aufgeschoben werden. Die Baubewilligung für das Neubau- und Erweiterungsprojekt kann indes nicht erteilt werden, solange sich dieses nicht in der Zone für öffentliche Zwecke befindet und somit zonenkonform ist.

Deshalb zieht die Gemeinde Aesch die Umzonung der Parzelle Nr. 911 in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) der Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem vorliegenden separaten Verfahren zeitlich vor. Auf den

Fortgang und den Inhalt der Gesamtrevision hat dieses Vorgehen keinen Einfluss, da die Umzonung der Parzelle Nr. 911 den Nutzungsbestimmungen der künftig geltenden Nutzungsplanung entspricht bzw. exakt in deren Sinne vorgenommen wird. Somit wird auch auf eine Vorprüfung beim Kanton verzichtet (siehe Kapitel 4).

3.2.1 Anpassung des Zonenplans

Mit der vorliegenden Planung wird die Parzelle Nr. 911 (Grundbuch Aesch) von der Wohn- und Gewerbezone (WG) in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Die Änderung im Zonenplan ist Abbildung 5 zu entnehmen.

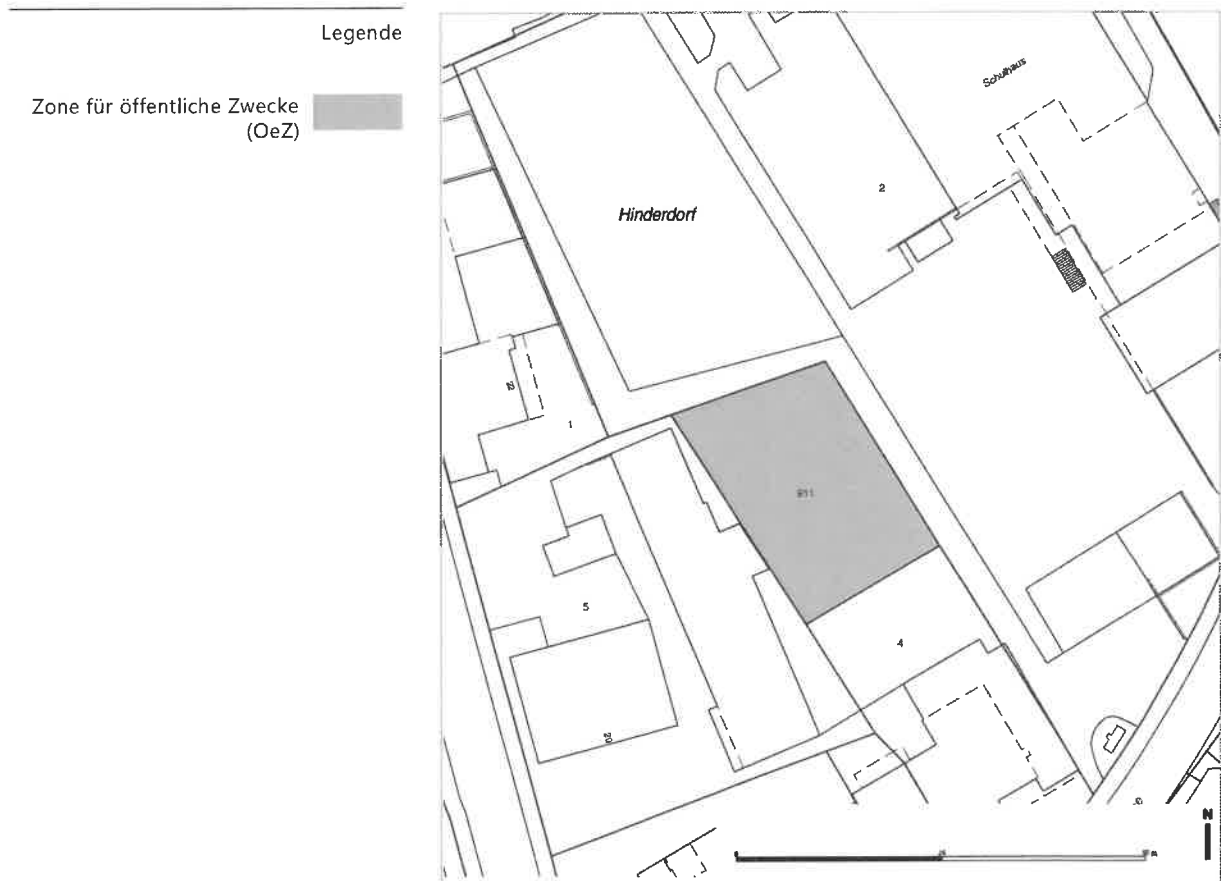


Abbildung 5: Änderungsplan für die Parzelle Nr. 911.

4. Erläuterungen zum Verfahren

Da die Umzonung bereits Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung war, ist die Mitwirkung dazu bereits erfolgt. Zu diesem Punkt sind keine Anträge eingegangen.

Nach erfolgter positiver Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) wird die Teilrevision öffentlich aufgelegt.

Nach dem Beschluss an der Urnenabstimmung erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat.