



# Richtlinien für die Beurteilung eines Gestaltungsplans

Vom Gemeinderat (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 6. Mai 2026

Die Gemeindepräsidentin

Alexandra Schweiwiller

Die Gemeindeschreiberin a.i.

Karin Fischer

Stand: 6. Mai 2026

Gestützt auf § 75 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf Art. 30 des Bau- und Zonenreglements (BZR) beschliesst der Gemeinderat Mauensee folgende Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen. Er kann die Richtlinie gestützt auf die grundsätzlichen Feststellungen in Kapitel 1 anpassen

## 1. Grundsätzliche Feststellungen

Gestaltungspläne werden nach § 72 ff PBG, allfällig weiteren anzuwendenden kantonalen Gesetzen, dem Bau- und Zonenreglement (BZR), dem Zonenplan und weiteren kommunalen Grundlagen (z.B. Siedlungsleitbild, genereller Entwässerungsplan, Gefahrenkarte etc.) beurteilt.

Die Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne erfüllt bei der Beurteilung der Gestaltungspläne durch die Gemeinde folgenden Zweck:

- Kontrolle Erfüllung der Anforderungen an die Qualität und Gestaltung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), Siedlungsleitbild (SLB) und Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Mauensee
- Festlegung der zulässigen Abweichung vom Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Grundlage für die Erstellung des Programms für ein qualitätssicherndes Verfahren, in welchem ein Richtprojekt als Grundlage für einen Gestaltungsplan erarbeitet wird
- Hilfestellung für Planende und Grundeigentümerschaft bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans

Die Gestaltungspläne haben hohen Anforderungen an die Siedlungsqualität, Eingliederung, die architektonische Gestaltung, Umgebungsgestaltung und eine optimale Erschliessung zu erfüllen. Dabei ist der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft) eine wichtige Voraussetzung.

Bei Gestaltungsplänen in Sonderbauzonen, Spezialzonen, Speziallandwirtschaftszonen oder Ähnlichem ist diese Richtlinie nicht oder nur beschränkt anzuwenden.

## 2. Vorgehen

Es wird empfohlen, im Rahmen der Vorabklärung das Projekt auf die Bedürfnisse in der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorstudien, Vorabklärungen oder Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchstellenden durch externe Fachpersonen oder ein Fachgremium beurteilen zu lassen.

Die Höhe der Abweichung von Überbauungsziffer und / oder Gesamthöhe im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist in der Regel mittels eines qualitätssichernden Verfahrens unter Einbezug der Gemeinde (z.B. Wettbewerb, Studienauftrag oder begleitetes Verfahren mit neutralem Begleitgremium inkl. ausgewiesener Fachpersonen) zu ermitteln.

Das "Fachgremium Gestaltungs- und Qualitätsfragen im Bauwesen" der Gemeinde legt die maximale Abweichung zu Handen des Gemeinderats fest. So kann die Konsistenz zwischen den verschiedenen Gestaltungsplänen in der Gemeinde gewährleistet werden. Bei qualitätssichernden Verfahren prüft das Fachgremium das Programm des qualitätssichernden Verfahrens auf der Basis der Richtlinie und legt im Anschluss an das Verfahren, auf der Basis der Empfehlung im Schlussbericht des qualitätssichernden Verfahrens, die maximale Abweichung zu Handen des Gemeinderats fest.

Die Gesuchstellenden haben spätestens mit der Gesuchseingabe des Gestaltungsplans darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien erfüllt und die Abweichungen sind zu begründen.

Die abschliessende Beurteilung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplans.

Bei etappierter Umsetzung eines Gestaltungsplans müssen die Qualitäten mit der ersten Etappe oder pro Etappe anteilmässig erfüllt werden.

### 3. Kriterien

Die gemäss § 75 Abs. 1 und 2 PBG zulässige maximale Abweichung von Überbauungsziffer und / oder Gesamthöhe wird nicht zwingend gewährt. Die im PBG und BZR festgelegten Rahmenbedingungen für Gestaltungspläne und speziellen Vorschriften für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Anhang II BZR) sind zu erfüllen. Es gibt keinen automatischen Anspruch auf eine maximale Abweichung. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen werden, weil Grundvoraussetzung eines jeden Bauvorhabens, nicht als Qualitäten bewertet.

Die Höhe der Abweichung von Überbauungsziffer und / oder Gesamthöhe im Rahmen eines Gestaltungsplanes richtet sich nach der Erfüllung der Kriterien in den nachfolgend aufgelisteten Themenbereichen.

Die Auflistung in den einzelnen Themenbereichen ist beispielhaft und ist nicht abschliessend.

#### 1. Partizipation

- Einbezug der Bevölkerung in die Projektentwicklung (Umfragen, Workshops, Rundgänge mit Erwachsenen und / oder Kindern, etc.) mit ausgewiesener Wirkung

#### 2. Architektonisches und städtebauliches Konzept

- Architektur: Konsequentes architektonisches Konzept, (Gestaltung, Funktionalität, Nutzung, Wohnungstypen, Raumbezüge, Farbkonzept, etc.), qualitätsvoller Charakter mit Wiedererkennungswert, Identität
- Städtebau: gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild (Volumen, Lage, Anordnung/Ausrichtung der Bauten, Durchblick, Eingliederung zusätzlicher Vollgeschosse), Berücksichtigung ortstypischer Gegebenheiten (z.B. Vorgärten, Fassaden- und Dachelemente), guter Umgang mit Ensemble- und Denkmalschutz
- Gesellschaft: Förderung soziale Kontakte (z.B. Gemeinschaftsräume, Quartier-Treff, Balkonnutzung, Aussenraumnutzung, Gemeinschaftsgarten, Unterstützung in der Organisation der Bewohnenden, Soziokulturelle Animation, etc.), Komfort, Räume für Coworking Space, Gastronomie/ Läden/ Kleingewerbe und Kultur, altersgerechtes Wohnen, genossenschaftliches Wohnen, ausgewogener Wohnungsmix in Abstimmung auf Bedarf der Gemeinde

- **Klimaadaptation:** Begrünte Dachflächen, durchgrünte Siedlung mit geringem Versiegelungsanteil, Fassadenbegrünung, helle Oberflächen, Nachweis einer guten Durchlüftung der Siedlung inkl. der Umgebung mittels Modellierung, hoher Beschattungsgrad durch grosskronige Bäume, Prinzipien der Schwammstadt

### 3. Freiraumkonzept und Ressourcen

- **Umgebung:** Zusammenhängende Grünflächen, sinnvolle Quervernetzung, Einbezug der natürlichen Landschaft (Topografie, Eingliederung), Ausstattung mit gemeinsam nutzbarer Möblierung (Sitzmöbel, Tische, Pavillon, etc.), Angebot und Trennung von privat und gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraumbereiche; Qualität, Lage, Grösse, multifunktionale und hindernisfrei zugängliche Spiel- und Freizeitflächen; etc.
- **Ökologie:** hoher Anteil der Umgebungsfläche mit hohem ökologischem Wert, naturnahe Gestaltung von Fliessgewässern (inkl. Freilegung), ökologisch wertvolle Kleinstrukturen und naturnahe Teiche, Nistplätze für Schwalben, Segler und Fledermäuse, Massnahmen gegen Vogelkollision
- **Energie:** Energieautarke Überbauung, Gebäudehülle und Gesamteffizienz der besten Effizienzklasse des Gebäudenachweises (GEAK), Nachweis MINERGIE-A-P oder gleichwertiges Label, Zertifizierung gemäss SNBS-Hochbau oder SNBS-Areal, grosse Photovoltaik-Anlage, innovatives Gebäudetechnik-Konzept, SIA-Norm Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden
- **Ressourcen:** Regenwassernutzung, Materialkonzept, Umgang mit grauer Energie, Umgang mit Lärmschutz, Umgang mit Emissionen, zentrale Entsorgung-Sammelstelle, Vermeidung von Lichtemissionen (Beleuchtungskonzept)

### 4. Mobilitätskonzept

- **Erschliessung:** minimaler Anteil an Verkehrsflächen für Verkehrswege und Parkierung, Wohnstrassen (Begegnungszonen) ohne Durchgangsverkehr (inkl. Möblierung + Grüngestaltung), verkehrsgrenzte Fusswege, Velowegverbindungen, Fläche für Bushaltestelle / öffentliche Wegverbindungen, etc.
- **Parkierung:** Massnahmen zur Reduktion der Verkehrserzeugung und -verlagerung in Richtung nachhaltige Mobilität: Parkierungskonzept mit Parkplatzbewirtschaftung / Parkplatz-Reduktion, Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge (Autos, Roller, Velos), oberirdische und gedeckte Veloabstellplätze bei Hauszugängen, Sharing-Angebote, Veloverleih, Verankerung in Mietverträgen, etc.

Mit einem Mobilitätskonzept gemäss Leitfaden Mobilität der Region Sursee-Mittelland vom 1. Mai 2021 wird dieser Themenbereich abgedeckt.