

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Auswertung des Bebauungsstands

Produkte

Die haushälterische Bodennutzung und damit verbunden die Sicherstellung der Lebens- und Standortqualität sind Herausforderungen, denen sich der Kanton und die Gemeinden heute angesichts der zunehmenden Ansprüche an den Boden und der Zersiedelung vermehrt stellen müssen.

Der Kanton Luzern hat mit seinem Richtplan 2015 wesentliche Schritte zur Bewältigung dieser Aufgabe festgelegt. Von grosser Wichtigkeit bei der Ermittlung und Beurteilung des Bedarfs für Neueinzonungen sind die Reserven der Bauzonen mit den unüberbauten Bauzonen und dem Verdichtungspotential in überbauten Zonen.

In einem automatisierten Verfahren, welches sowohl die Gebäudeflächen wie auch die Parzellenflächen in den entsprechenden Bauzonen berücksichtigt, wird der Überbauungsstand (überbaut, unüberbaut oder teilweise überbaut) pro AV Liegenschaft in Prozent berechnet. Ob eine Liegenschaft oder ein Liegenschaftsteil als unüberbaut oder teilweise überbaut gilt, wurde mit allgemeinen wie auch spezifischen Kriterien abhängig von der Grundnutzung (Zonenart PBG) definiert.

Folgende Produkte gehen aus der GIS-gestützten Modellierung zur Berechnung der Bauzonenreserven hervor:

1. Unüberbaute Bauzonen / unüberbaute Areale

Dieser Geodatensatz wird laufend berechnet und steht im Geodatenshop, Kanton Luzern, frei zum Download zur Verfügung. Die unüberbauten Bauzonen gehen aus einer Modellierung hervor, welche auf einer Vielzahl von Grundlagedaten und Kriterien basiert. Sie sind deshalb je nach Verwendungszweck mit Bedacht zu verwenden. Nebst verschiedenen Anwendungen der Abteilung Raumentwicklung werden die Daten zusätzlich für das Richtplan-Monitoring und -Controlling verwendet.

2. Kennzahlen für die LUBAT Kennzahlen-App

Die Kennzahlen resultieren aus unterschiedlichen Grundlagedaten (Amtliche Vermessung, Zonenpläne, Gebäude- und Wohnungsregister, etc.), werden laufend berechnet und geben wichtige raumplanerische Informationen zur Einwohner-Zonenplankapazität und/oder des Baulandbedarfs pro Einwohner. Auf die Kennzahlen können über die LUBAT Kennzahlen-App zugegriffen werden.

3. Bauzonenstatistik

Resultierend aus den Zonenplänen und den *Unüberbaute Bauzonen* wird jährlich die *Bauzonenstatistik* durchgeführt. Darin aufgelistet sind die pro Gemeinde aufsummierten Flächen der Zonen, überbauten Zonen und unüberbauten Zonen. Mit der Addition der Reservezonen zur Bauzonenfläche wird die Fläche des Siedlungsgebietes angegeben. Diese Zahlen werden jährlich im Internet als Download zur Verfügung gestellt:

https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp >> Raumb Beobachtung >> Bauzonenstatistik

Annahmen zur Berechnung der unüberbauten Bauzonen

Folgende Annahmen werden für die Berechnung der unüberbauten Flächen getroffen:

- Es werden nur Bauzonen (Zonentyp Planungs- und Baugesetz ≤ 5400 oder 5900) für die *Unüberbauten Bauzonen* verwendet. Landwirtschaftszonen und andere Zonen werden nicht berücksichtigt.
- Strassen gelten als überbaut und werden von Anfang an aus den AV Liegenschaften ausgeschlossen. In der Bauzonenstatistik werden diese Flächen unter überbaut aufgeführt.
- Als unüberbaut oder teilweise überbaut gelten:
 - AV Liegenschaften oder Liegenschaftsteile in der Bauzone ohne Gebäude mit einer Mindestfläche von 300m^2 (unüberbaut)
 - AV Liegenschaften oder Liegenschaftsteile in der Bauzone (Mindestfläche 300m^2) mit Gebäuden kleiner als 40m^2 (unüberbaut)
 - Unüberbaute AV Liegenschaften oder Liegenschaftsteile (meist sehr grosser Liegenschaften), welche die Erstellung eines zusätzlichen freistehenden Hauptgebäudes zulassen (inkl. Bauabstände) mit folgenden Kriterien:

Zonenart	Zonentyp Planungs- und Baugesetz	Mindestgrösse der Liegenschaft [m^2]	Anteil der Gebäudeflächen an der Liegenschaftenfläche [%]	als unüberbaut angerechneter Liegenschaftenteil [%]
Wohnzone	1000	1500	< 8	50
			< 5	75
			< 3	100
Kern- oder Dorfzone Mischzone	2000	1500	< 10	50
	3000		< 6	75
			< 4	100
Arbeitszone	4000	2500	< 15	50
			< 10	75
			< 6	100

Im Bereich von Freihalteflächen bei **Gestaltungsplänen** oder ähnlichen Restflächen gelten diese Flächen als überbaut, da zu einem Überbauungsprojekt gehörend (oft kleine Grünflächen in Siedlungsgebieten, Spielplätze, etc.)



Abb. 1: Diese AV Liegenschaft gilt auch ohne Gebäude als überbaut

Meist ist eine Liegenschaft von genau einer Zone betroffen. Grosse Liegenschaften können aber auch von mehreren Zonen betroffen sein.

Bei der Ermittlung der unüberbauten Flächen wird daher entweder von der ganzen Liegenschaft oder einem Teil der Liegenschaft ausgegangen. In der Abbildung 2 wird dies veranschaulicht. Bei beiden Liegenschaften liegt ein Teil in der Wohnzone und ein Teil in der Landwirtschaftszone. Für die Berechnungen nach obigen Kriterien werden die Liegenschaftsflächen in der Bauzone (hier Wohnzone) verwendet.

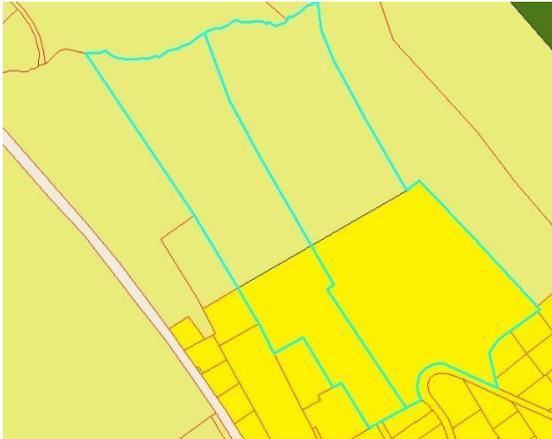


Abb. 2: Teilflächen der AV Liegenschaften in der Bauzone