



---

## Teilrevision der Nutzungsplanung 2022/23

---

### Quartieranalyse Gettnau

13.01.2023 – Kant. Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Grundlagen .....	3
2	Dorfzone.....	4
3	Bauzonen West.....	6
4	Bauzonen Nord .....	8
5	Bauzonen Süd und Ost .....	10
6	Arbeitszone Hofmatt .....	11
7	Arbeitszonen Ziegele und Usser Stalde.....	12

## Abkürzungen:


- BZR Bau- und Zonenreglement
- DEFH Doppel­einfamilienhaus
- EFH Einfamilienhaus
- GH Gesamthöhe (Grundwert) entspricht der max. traufseitigen Fassadenhöhe
- GH<sub>max</sub> Max. Gesamthöhe, entspricht der Gesamthöhe am First bei Schrägdachbauten (Sattel-/Walmdach)
- GL Gebäudelänge
- GP Gestaltungsplan
- MFH Mehrfamilienhaus
- REFH Reiheneinfamilienhaus
- SLB Siedlungsleitbild
- ÜZ Überbauungsziffer
- ÜZ<sub>NB</sub> Überbauungsziffer für Nebenbauten (Gebäude mit max. 4.5 m Höhe)
- ZP Zonenplan

## Legende zu den Plänen:

### Dachform

-  Giebedach
-  Flachdach










### Gesamthöhe






-  Gesamthöhe in Meter (schwarz: gem. Höhenmodell; rot: manuell eingetragen)

### Nutzungstyp

-  EFH
-  MFH
-  Gemischt
-  Ohne Wohnnutzung

### Bauperiode

-  vor 1919
-  1919-1945
-  1946-1960
-  1961-1970
-  1971-1980
-  1981-1990
-  1991-2000
-  2001-2010
-  2011 - heute (inkl. projektierte Bauten)

-  Gestaltungsplan bestehend
-  Hauptbauten
-  Nebenbauten
-  Überbauungsziffer Hauptbauten gebietsweise
-  Verkehrszone / Verkehrsfläche

## Impressum

GEMEINDE  
Stadt Willisau  
Zehntenplatz 1  
6130 Willisau

BEARBEITUNG  
Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
Projekt-Nr. 92025

# 1 Einleitung und Grundlagen

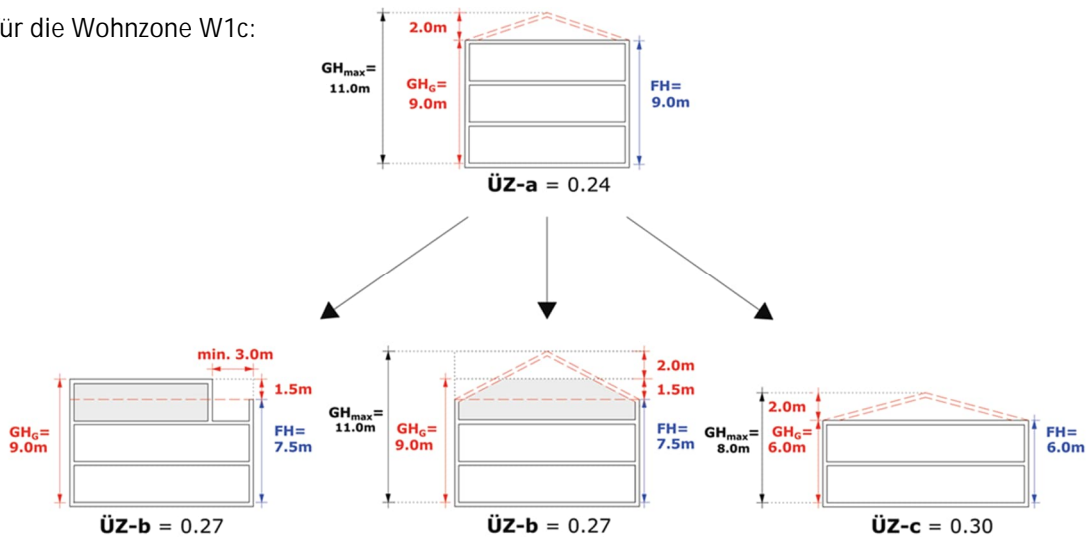
Der vorliegende Bericht liefert die Grundlagen für die Festlegung der neuen Baumasse im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung im Ortsteil Gettnau. Dazu wurde der bauliche Bestand vor Ort und anhand der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

## Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

- ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
- ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone W1c:



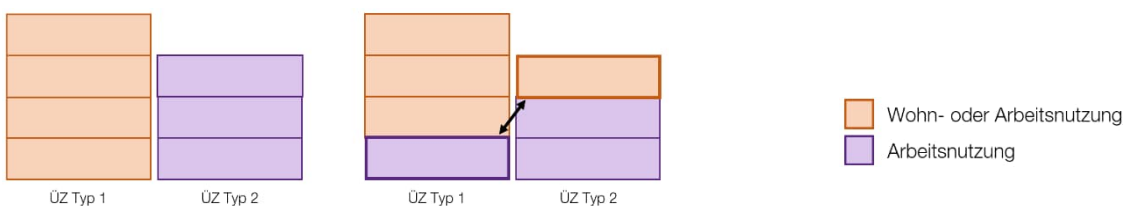
## Haupt- und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ - Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

## Mischzonen

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Über die ÜZ Typ 2 sind zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung zulässig.

Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden. So kann z.B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden:



## 2 Dorfzone



### Art. 8

- Nutzung: Höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten.
- Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- Ausnützung: Gesamtausnützung max. 0.80 für reine Wohnbauten max. 0.70.
- Gebäudehöhe und Dachgestaltung: gemäss Art. 34
- Dorfbild:
  - 1 Neu- und Umbauten haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Ortsbild einzuordnen.
  - 2 Bauten in der näheren Umgebung von Kulturobjekten haben auf das Kulturobjekt Rücksicht zu nehmen.
  - 3 Abbrüche und Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.
- Empfindlichkeitsstufe: III

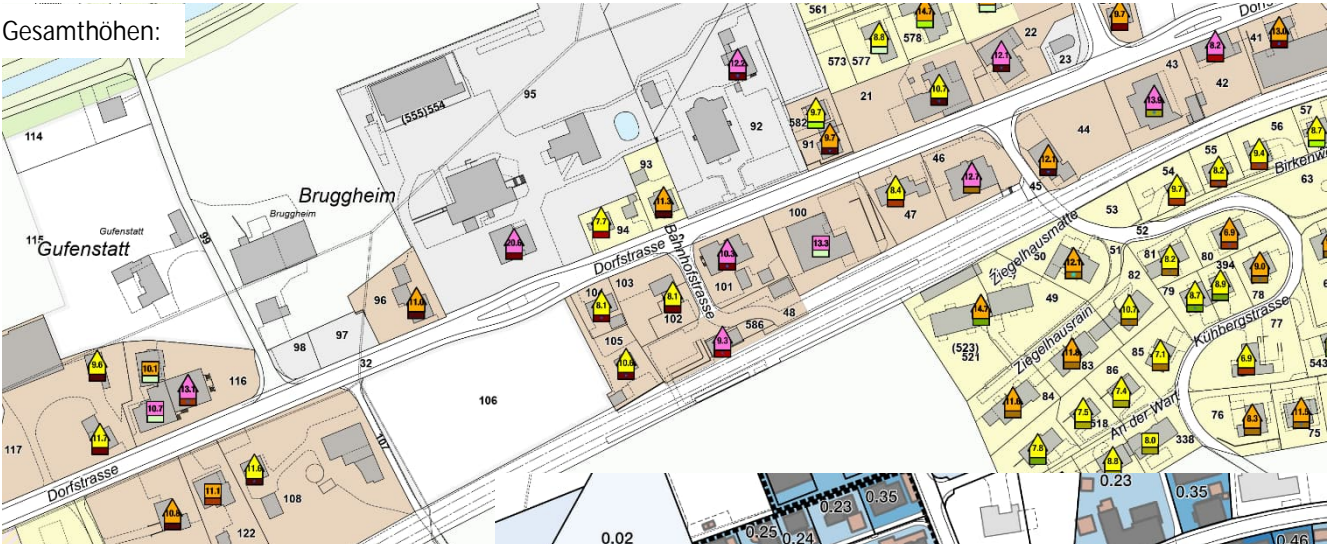


### Siedlungscharakter

Gettnau hat bisher kein eigentliches Dorfkernzentrum. Die Gebäude mit Dorfkerncharakter reihen sich zwischen Kapelle/Ziegelhus im Osten und Schulhaus im Westen entlang der Kantonsstrasse auf. Die noch vorhandenen Altbauten widerspiegeln den ländlichen Dorfcharakter und sind als Identitätsstifter wertvoll. Die Strasse und der Verkehr prägen das Dorf stark.

### Bau- und Nutzungsmasse

#### Gesamthöhen:



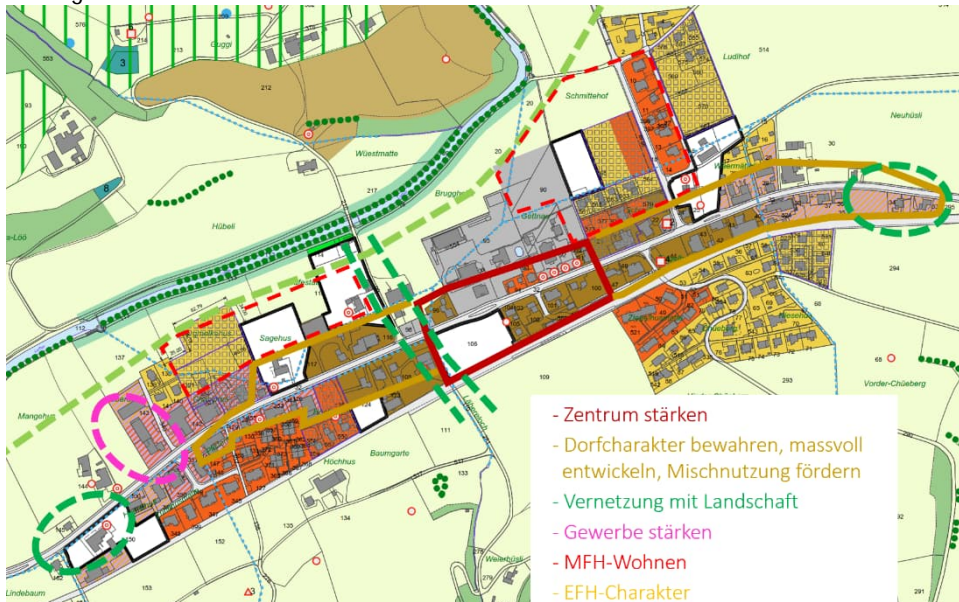
#### ÜZ Hauptbauten:



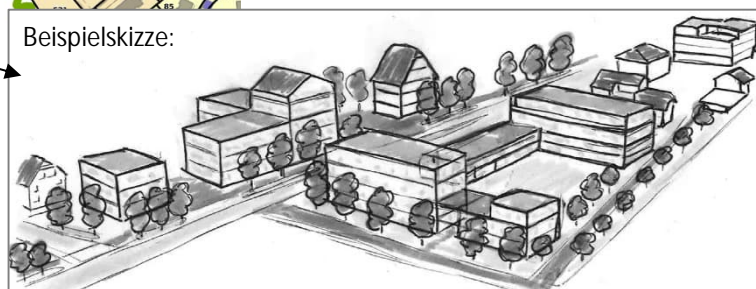
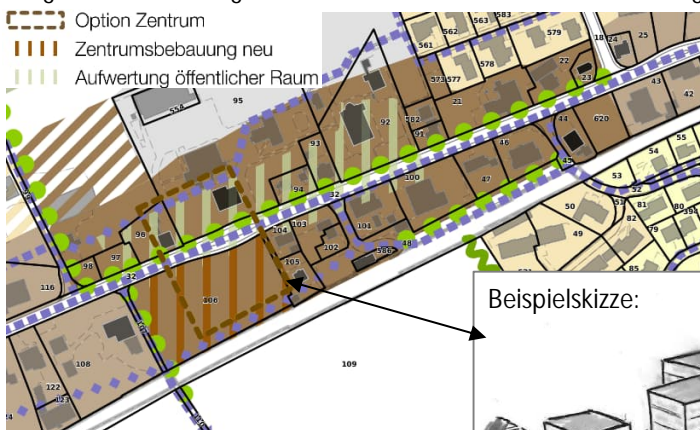
### Strategie

- Die identitätsstiftenden Bauten und Siedlungsstrukturen sind zu bewahren. Gleichzeitig ist eine bauliche Entwicklung anzustreben, welche den baulichen Charakter und die Zentrumsfunktion der Dorfzone stärkt. Mittelfristig soll ein klar erkennbares Dorfzentrum entstehen.
- Die Trennwirkung der Kantonsstrasse im Zentrum ist zu reduzieren. Der Strassenraum soll einen siedlungsorientierten Charakter erhalten und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden.
- Im Zentrum sind direkte und attraktive Fusswegverbindungen zu fördern (insb. auch in der zweiten Reihe)
- Förderung einer guten Durchgrünung mit Baumreihen, Sträuchern, Rabatten, etc.

### Strategie-Ansatz:



### Mögliche Verdichtung im Bereich Schulhaus zur Zentrumsbildung:



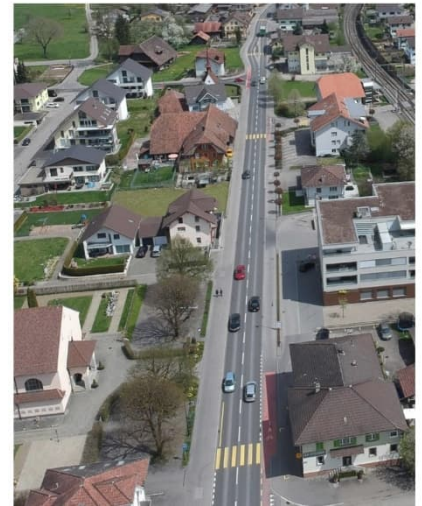
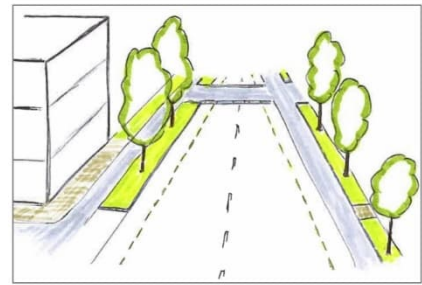
### Umsetzung Bau- und Nutzungsmasse

Auf die Festlegung einer ÜZ oder von fixen Gebäudehöhen wird verzichtet. Die Kernzonen-Bestimmungen sind auf eine Stärkung der Kernzonenfunktion und eine gute bauliche Eingliederung auszurichten. Die heutige Dorfzone wird auf das Gebiet mit effektivem Zentrumspotenzial reduziert.

Beispielskizze Strassenaufwertung:



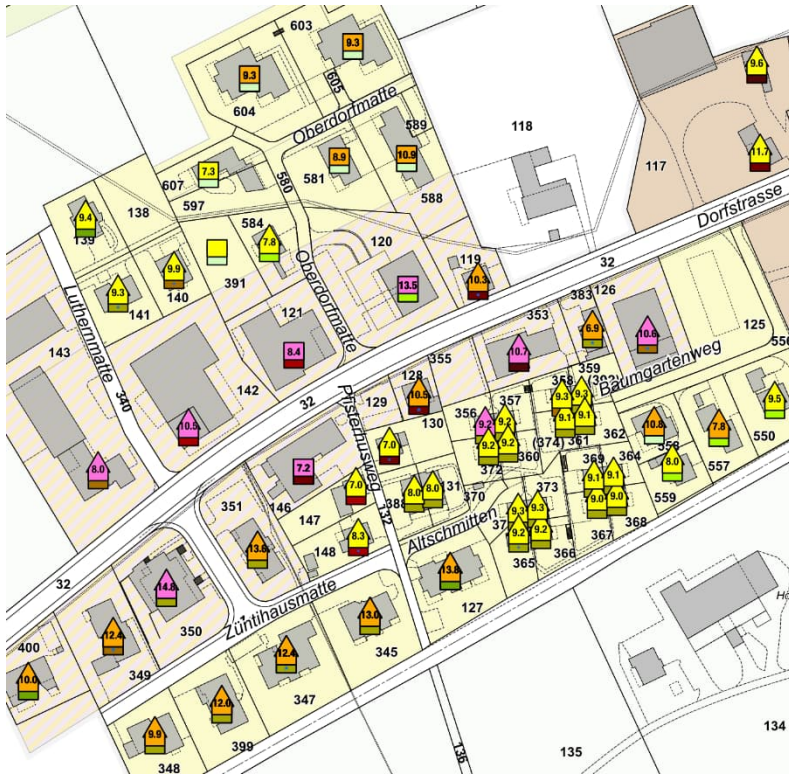
Prinzip-Skizze Querschnitt:



### 3 Bauzonen West



Gesamthöhe:



ÜZ Hauptbauten:



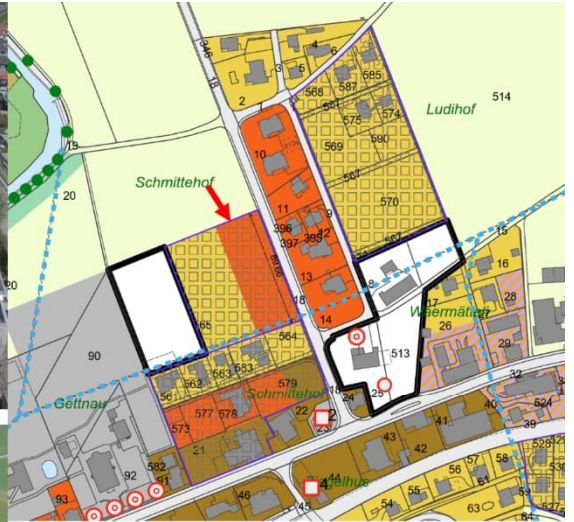
**Bau- und Nutzungsmasse**

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	GH [m]	GH <sub>max</sub> [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Oberdorfmatte, Altschmitten	W2	W1d	0.27	0.30	0.33	0.06	9.0	11.0	b	25	Bestand abbilden
Züntihausmatte	W3	W2b	0.27	0.30	0.33	0.06	11.0	13.0	b	30	Bestand abbilden
Dorfstrasse	WAR3	WA3c	0.18	0.21	0.24	--	13.0	15.0	b	30	Bestand abbilden; Anreiz für Arbeitsnutzung
Siedlungsrand	WAR2 ½	WA2	0.18	0.21	0.24	--	9.0	11.0	b	30	Bestand abbilden; Anreiz für Arbeitsnutzung
			0.24	0.27	0.30		9.0	11.0	b		

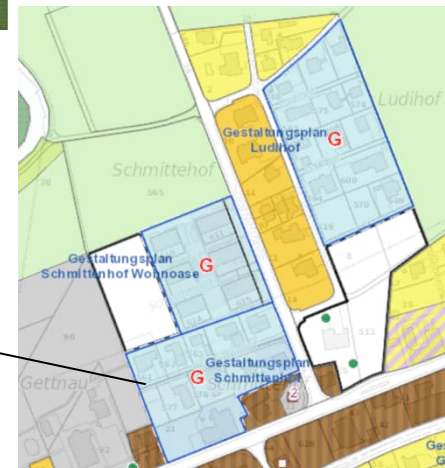
**Weitere Massnahmen**

- Gestaltungspläne aufheben: Bergmelkenhaus Süd (2005), Bergmelkenhaus Nord (2011/16), Oberdorfmatte II (2016), Höchhus (2002)
- Grünstrukturen aus Gestaltungsplänen in Zonenplan übertragen.
- Die Dorfzone östlich der beiden Abzweiger «Hübeli» und «Läbereloch» wird in Wohn- und Arbeitszone umgezont, da sie mittelfristig kaum Zentrumspotenzial aufweist.

### 4 Bauzonen Nord

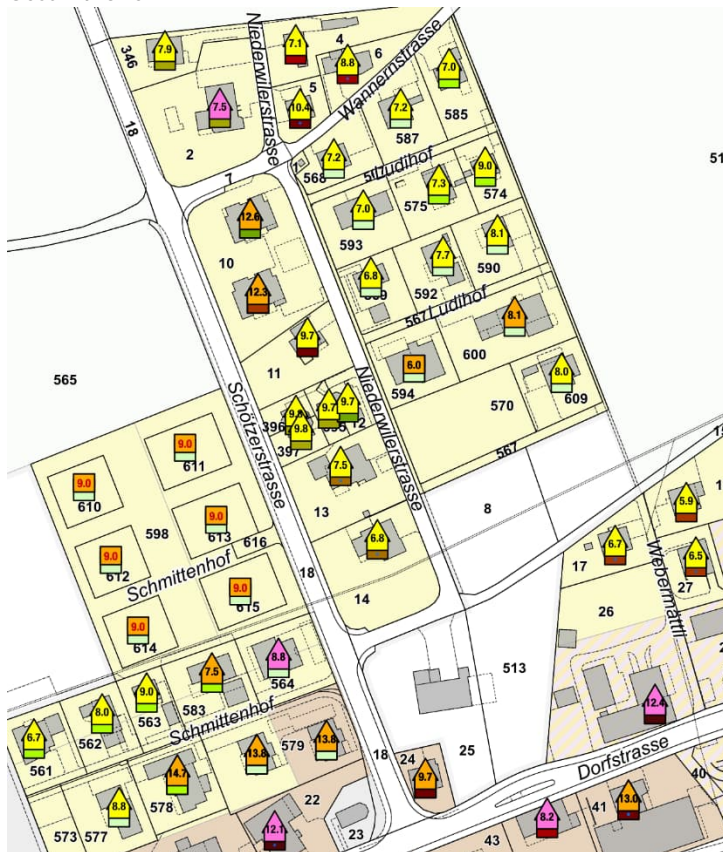


Empfindlichkeitsstufen			verbindlicher Planinhalt
II	III	IV	
			Dortzone D
			zweigeschossige Wohnzone W2
			dreigeschossige Wohnzone W3
			zweieinhalbgeschossige Wohn- und Arbeitszone WAR 2 1/2
			dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WAR 3
			Zone mit Gestaltungsplanpflicht





Gesamthöhe:



ÜZ Hauptbauten:



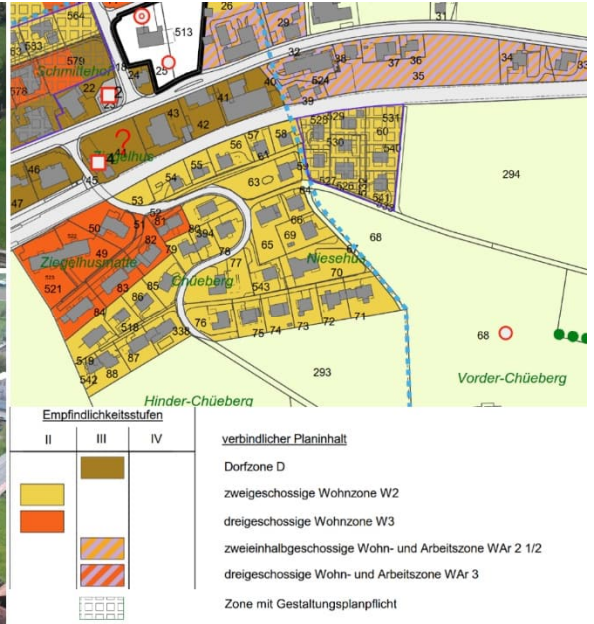
**Bau- und Nutzungsmasse**

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	GH [m]	GH <sub>max</sub> [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Siedlungsrand Nord	W2	W1b	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0	11.0	b	25	Bestand abbilden
GP Ludihof	W2	W1e	0.24	0.27	0.30	0.06	7.5	9.5	b	25	GP + Bestand abbilden
Schötzerstrasse Ost	W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	30	Lage nutzen
GP Schmittenhof Wohnoase	W2/W3	W1d	0.27	0.30	0.33	0.06	9.0	11.0	b	30	GP + Bestand abbilden
GP Schmittenhof Nord	W2	W1d	0.27	0.30	0.33	0.06	9.0	11.0	b	30	GP + Bestand abbilden
GP Schmittenhof Süd	W3/D	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	30	GP + Bestand abbilden

**Weitere Massnahmen**

- Gestaltungspläne aufheben: Schmittenhof (2004), Ludihof (2001/16), Schmittenhof Wohnoase (2015)
- Bau- und Nutzungsmasse aus GP in Zonenplan abbilden => neue Zone W1e für GP Ludihof, W1d für GP Schmittenhof Wohnoase.
- Beim GP Schmittenhof Wohnoase ist die bauliche Einheit nach Aufhebung GP im Zonenplan zu sichern => GP-Pflicht überlagern.
- Gewässerraum im Bereich Ludihof Süd (Parz. 8) asymmetrisch anlegen, so dass Option für zukünftige Baubereiche bleibt.

### 5 Bauzonen Süd und Ost



Gesamthöhe:



ÜZ Hauptbauten:



#### Bau- und Nutzungsmasse

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ <sub>NB</sub>	GH [m]	GH <sub>max.</sub> [m]	Typ	GL [m]	Kommentar
Ziegelhausmatte	W3	W3a	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	30	Bestand abbilden
GP Ludihof	W2	W1c	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	11.0	b	25	Bewahren + erneuern

**Weitere Massnahmen**

- Die drei MHF beim Ziegelhausrain werden aufgrund der grossen ÜZ-Werte im Bestand ebenfalls der W3a zugewiesen, so dass bei der Erneuerung die ÜZ-c angewendet werden kann.
- GP Grünaumatte (1995) aufheben, Spielplatz im Zonenplan als Grünzone sichern. Die Erschliessungsstrasse Grünaumatte wird aufgrund der hohen ÜZ-Werte nicht als Verkehrszone ausgeschieden.
- Spielplatz auf Parz. 53 im Zonenplan als Grünzone sichern.
- GP-Pflicht auf Parz. Nr. 35 zur Sicherstellung der Planung über das gesamte Grundstück sowie eines qualitätsvollen Konzepts für Erschliessung, Lärmschutz und Strassenbild am Dorfeingang.

**6 Arbeitszone Hofmatt**

**BZR Gettnau:**  
 FH: ArA = 12 m / ArB = 15 m  
 GL: ArA = 30 m / ArB = 50 m

	Arbeitszone A Ar A
	Arbeitszone B Ar B
	Grünzone Gewässerraum GrG
	Grünzone Waldabstandsbereich GrW

**Strategie**

- Arbeitsnutzung stärken, BZR-Bestimmungen Willisau übernehmen.

**Weitere Massnahmen**

- Grünzone Gewässerraum: Anpassung an übergeordnete Systematik => in ordentliche Grünzone umwandeln und mit Gewässerraum überlagern.

## 7 Arbeitszonen Ziegelei und Usser Stalde



BZR Gettnau:  
 FH: ArA = 12 m / ArB = 15 m  
 GL: ArA = 30 m / ArB = 50 m



### Strategie

- Nutzungspotenzial sichern, BZR-Bestimmungen Willisau übernehmen.

### Weitere Massnahmen

- Gewässerraum auf neuem (umgelegtem) Bachverlauf festlegen.
- Arbeitszone B bei Ziegelei bis Erschliessungsstrasse (d.h. Umzonung ArA)
- Rekultivierte Abbauzone in Landwirtschaftszone zurückführen.