

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

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

(Versand per E-Mail)  
info@zeitraumplanungen.ch

Zeitraum Planungen AG  
Brünigstrasse 25  
6005 Luzern

Luzern, 17. März 2020 JV  
2020-252

**Gemeinde Schwarzenberg, Vorabklärung Bestimmungen Dorfker-  
nen, 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. Februar 2020 haben Sie uns die Unterlagen zur Vorabklärung betref-  
fend Bestimmungen Dorfzonen zugeschickt. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stel-  
lungnahme und äussern uns zu Ihrer Anfrage wie folgt:

**I. Kote statt Gesamthöhe**

Gemäss Kommentar zur IVHB der Experten (Eintrag vom 23.11.2017 von R. Muggli) ist die  
Festlegung einer Höhenkote in Metern über Meer zulässig und mit dem Begriff der Gesamt-  
höhe vereinbar (Angabe der Höhe absolut in m.ü.M. statt relativ in Bezug auf das massge-  
bende Terrain). Der obere Referenzpunkt muss indessen mit der Definition der IVHB kompa-  
tibel sein. Mit anderen Worten dürfen nur technisch bedingte Dachaufbauten die Kote über-  
schreiten. Das gilt aber nicht für die Wärmedämmung und Isolation, weil mit der Kote eben  
tatsächlich der «höchste Punkt» der Dachkonstruktion exkl. technisch bedingte Dachaufbau-  
ten gemeint ist.

Diese Lösung führt zu einer Vereinfachung der Messweise der Höhe eines Gebäudes, weil  
das teilweise schwierig und aufwändig zu ermittelnde, massgebende Terrain nicht festzustel-  
len ist. Nachteil ist, dass nicht die fixen Grenzabstände nach § 122 Abs. 1 PEG zur Anwen-  
dung kommen. Der Grenzabstand ist vielmehr aufgrund der bewilligten Gesamthöhe festzu-  
legen (§ 122 Abs. 3 PBG). Damit wäre aber der Vorteil aufgehoben, weil das Bauamt wieder  
das massgebendes Terrain zu ermitteln hätte. Ein Vorteil besteht somit nur, wenn ein fixer,  
allenfalls reduzierter Grenzabstand nach § 122 Abs. 2 PEG festgelegt wird, was in Dorfker-  
nen zulässig und hier auch so vorgesehen ist (Art. 5Abs. 2 BZR).

Eine solche Lösung erscheint recht— und zweckmässig, zumal gemäss Praxis des Regie-  
rungsrates bei Bebauungsplänen auch eine Kote für den höchsten Punkt des Gebäudes zu-  
gelassen wird. Zu beachten ist allerdings, dass dieses System grundsätzlich nur «ausnahms-  
weise» zur Anwendung kommen darf (§ 122 Abs. 3 PBG).

## II. Abweichung von der Grundordnung (Art. 5 Abs. 4)

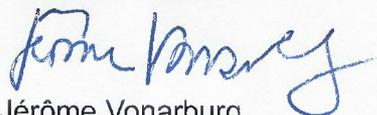
Eine Regelung wie Art. 5 Abs. 4 BZR ist in planerisch begründeten Ausnahmefällen grundsätzlich möglich. Dafür ist in der Regel eine Sondernutzungsplanpflicht festzulegen. In Schwarzenberg kann auf diese Vorgabe indes verzichtet werden: die Entwicklungsdynamik ist vergleichsweise schwach, was die innere Verdichtung und Erneuerung der Bausubstanz betrifft. Mit einer Sondernutzungsplanpflicht käme kaum je ein Projekt zustande, weil meistens nur ein einzelner Grundeigentümer etwas realisieren will.

Die Festlegung einer Mehrhöhe im BZR (Regelbauweise) ist in Kern- oder Dorfzonen nicht ausgeschlossen. In Wohn- und Arbeitszonen ist eine solche Regelung hingegen nicht genehmigungsfähig. Die Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 4 BZR, wie bspw. eine Erhöhung von max. + 3 m in den Dorfkernzonen bei Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, liegen noch innerhalb des Planungsermessens des Gemeinderats. Da eine Erhöhung und deren Voraussetzungen in der Grundnutzungsordnung von den Stimmberechtigten beschlossen werden, ist darin keine unzulässige Delegation an den Gemeinderat zu sehen. Die Bewilligung einer Abweichung bedarf einer positiven Beurteilung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wir empfehlen, Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 4 BZR zurückhaltend und nur in planerisch begründeten Ausnahmefällen anzuwenden.

Abschliessend weisen wir darauf hin, die Abgrenzung der Kernzone B im westlichen Bereich mit reiner Wohnnutzung zu überprüfen und gegebenenfalls zu verkleinern.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse



Jérôme Vonarburg  
Projektleiter Raumentwicklung  
Tel. direkt 041 228 61 48  
jerome.vonarburg@lu.ch

Kopie an (nur digital):

- Gemeinde Schwarzenberg, Dorfstrasse 12, 6103 Schwarzenberg  
[gemeinde@schwarzenberg.ch](mailto:gemeinde@schwarzenberg.ch)
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement