

# Einladung

**Ausserordentliche**

**Einwohnergemeindeversammlung**

Montag, 14. Oktober 2024, 19.30 Uhr

Pfarreizentrum, St. Urban-Strasse 8



## Traktanden

1. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen»
2. Beschlussfassung über den Gegenvorschlag des Stadtrats zur Gemeindeinitiative für eine unabhängige und ökologische Energieversorgung (Solar-Initiative)
3. Umfrage
4. Verschiedenes



Weitere Informationen gibt's unter [www.sursee.ch](http://www.sursee.ch).

### Parteierversammlungen

- Die Mitte Sursee: 25. September 2024, 19.30 Uhr, Wilder Mann
- FDP.Die Liberalen Sursee: 1. Oktober 2024, 19.30 Uhr, Wilder Mann
- GLP: 26. September 2024, Details s. Webseite
- Grüne Sursee: 10. September 2024, 20 Uhr, Centralstrasse 16b
- SP Sursee: 24. September 2024, 19.30 Uhr, Details s. Webseite
- SVP Stadt Sursee gibt ihre Parteiversammlung auf anderen Kanälen weiter

# Inhaltsverzeichnis

Traktanden.....	2
<b>Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen» .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
2.1 Gegenstand der Ortsplanungsrevision.....	6
2.2 Planungsverlauf.....	6
<b>3. Aktenauflage .....</b>	<b>7</b>
3.1 Unterlagen für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung .....	7
3.2 Weitere, orientierende Unterlagen.....	7
<b>4. Ergebnisse der Ortsplanungsrevision .....</b>	<b>7</b>
4.1 Ergebnis der Beurteilung der bestehenden Sondernutzungspläne .....	7
4.2 Änderungen im Bau- und Zonenreglement .....	8
4.3 Änderungen im Zonenplan .....	9
<b>5. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen .....</b>	<b>11</b>
5.1 Sascha und Romana Friedli-Moretti, Sursee, betreffend Aufhebung GP «Strassmatte» .....	11
5.2 Guido Künzli und Remo Alt, Sursee, betreffend Mischzone Erhaltung «Schellenrain» (Cubino) ...	12
5.3 Lerko AG, St. Niklausen, betreffend Grünzone XXVII Trotte .....	13
5.4 Markus Jung, Sursee, betreffend Aufhebung GP «Surfan AG» .....	15
<b>6. Orientierung über Anpassung nach der öffentlichen Auflage .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Stellungnahme Controlling-Kommission.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Hinweise zur Detailberatung an der Gemeindeversammlung .....</b>	<b>17</b>
<b>9. Würdigung .....</b>	<b>17</b>
<b>10. Antrag des Stadtrats .....</b>	<b>17</b>
<b>11. Weiteres Vorgehen.....</b>	<b>17</b>
<b>Beschlussfassung über den Gegenvorschlag des Stadtrats zur Gemeindeinitiative für eine unabhängige und ökologische Energieversorgung (Solar-Initiative).....</b>	<b>18</b>
<b>1. Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>18</b>
<b>2. Ausgangslage .....</b>	<b>20</b>
<b>3. Inhalt der kantonalen Gesetzgebung (kantonales Energiegesetz) .....</b>	<b>22</b>
<b>4. Inhalt des Gegenvorschlags .....</b>	<b>23</b>
<b>5. Erläuterungen zum Gegenvorschlag .....</b>	<b>24</b>
5.1 Erläuterungen zur Ersatzabgabe .....	24
5.2 Erläuterungen zur Dachbegrünung.....	25
<b>6. Ergänzende Massnahme ausserhalb des Gegenvorschlags .....</b>	<b>25</b>

<b>7. Vergleich regulatorische Situation.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Stellungnahme des Initiativkomitees .....</b>	<b>26</b>
<b>9. Stellungnahme des Stadtrats.....</b>	<b>27</b>
<b>10. Weiteres Vorgehen.....</b>	<b>28</b>
<b>11. Antrag des Stadtrats .....</b>	<b>28</b>
<b>Umfrage .....</b>	<b>29</b>
<b>Verschiedenes.....</b>	<b>29</b>

**Anhang I: Zonenplan**

**Anhang II: Bau- und Zonenreglement**

# Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen»

## 1. Das Wichtigste in Kürze

Die Ortsplanung ist eines der zentralen Instrumente einer Gemeinde. Technisch legt sie fest, wo, was, in welchem Ausmass gebaut und wo nicht gebaut werden darf. Inhaltlich betrachtet, ist die Ortsplanung weit mehr: Sie gibt vor, wo wir wohnen, arbeiten, einkaufen und unsere Freizeit verbringen. Ohne die Ortsplanung wäre ein Zusammenleben in Sursee, wie wir es kennen und schätzen, nicht möglich. Darum wird sie in regelmässigen Abständen überprüft und nötigenfalls angepasst. In Sursee gab es zwischen 2011 und 2019 eine umfassende Revision der Ortsplanung. Es konnten jedoch nicht alle Pendenzen erledigt werden. Unter anderem betrifft dies die Überprüfung der Sondernutzungspläne (Bebauungs- und Gestaltungspläne), die nicht mit der neuen Bau- und Zonenordnung übereinstimmen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird dies nun nachgeholt.

Hintergrund ist, dass anfangs 2014 das totalrevidierte kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten ist. Mit der Revision wurden die bisherigen Baubegriffe und Messweisen durch schweizweit vereinheitlichte Begriffe abgelöst. Neu ist unter anderem das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Überbauungsziffer), kombiniert mit einer maximal zulässigen Höhe (Gesamthöhe), entscheidend.

Im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevisionen müssen die Gemeinden die bestehenden Sondernutzungspläne auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht kontrollieren. Die Stadt Sursee hat dies getan. Sie hat die drei bestehenden Bebauungspläne und die 56 Gestaltungspläne auf städtischem Gebiet überprüft, und, wo nötig, angepasst.

Erarbeitet wurde die Teilrevision der Ortsplanung in einem mehrstufigen und breit angelegten Verfahren. Sie wurde von einem Fachgremium der Stadt Sursee vorbereitet und durch ein externes Planungsbüro begleitet. Als politisches Begleitgremium setzte der Stadtrat die Ortsplanungskommission ein. Diese besteht aus Vertreterinnen und Vertretern von politischen Parteien, Korporation, Gewerbe und Industrie sowie weiteren Interessierten. Die Bevölkerung konnte sich während der öffentlichen Mitwirkung einbringen sowie Anregungen und Stellungnahmen abgeben. Die Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung sowie die Eingaben und Fragen aus der öffentlichen Mitwirkung wurden anschliessend im Hinblick auf die öffentliche Auflage eingearbeitet.

### Die Ortsplanung

Die Ortsplanung befasst sich mit raumrelevanten Fragen zu Siedlung, Verkehr, Landschaft, Umwelt sowie Ver- und Entsorgung. Inhaltlich legt sie fest, wo wir wohnen, arbeiten, einkaufen und unsere Freizeit verbringen können. Technisch gibt sie vor, wo, was, in welchem Ausmass gebaut und wo nicht gebaut werden darf.

### Die bisherige Revision

2014 trat das neue kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft. 2019 nahm das Surseer Stimmvolk ihre revidierte Bau- und Zonenordnung an. Eine unerledigte Pendezen ist, dass die bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Bebauungspläne) damit mehrheitlich nicht übereinstimmen.

### Rechtssicherheit schaffen

Die Stadt hat alle 59 Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Bebauungspläne) auf städtischem Gebiet überprüft. Beurteilt wurde, ob sie angepasst oder aufgehoben werden sollen. In gewissen Fällen werden Änderungen in der Bau- und Zonenordnung vorgenommen, um wichtige Qualitätsmerkmale der aufzuhebenden Sondernutzungspläne weiterhin grundeigentümergebunden festzuhalten. Ziel der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist es, für alle Beteiligten Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll nach den umfassenden Revisionen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern und der Bau- und Zonenordnung der Stadt Sursee insbesondere für Grundeigentümerschaften, Planende und Bewilligungsbehörde in Gestaltungsplangebieten Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden, um handlungsfähig zu bleiben.

Der Stadtrat ist überzeugt, den Stimmberechtigten mit der vorliegenden Botschaft eine austarierte und breitabgestützte Teilrevision der Ortsplanung vorlegen zu können.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Gegenstand der Ortsplanungsrevision**

Die Stadt Sursee hat von 2011 bis 2019 ihre Ortsplanung umfassend revidiert. Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung bestehen aber noch Pendenzen. Diese betreffen unter anderem den Umgang mit den bestehenden Sondernutzungsplänen, sprich mit den Bebauungs- und Gestaltungspläne, die nicht mit der neuen Bau- und Zonenordnung korrespondieren.

Am 1. Januar 2014 traten das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft. Damit wurden unter anderem die Ausnützungsziffer und die Anzahl Geschosse durch die Festlegung der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe abgelöst. Bestehende Sondernutzungspläne enthalten allenfalls Baubegriffe, die im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern sowie im Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee nicht mehr abgestützt sind. Die altrechtlichen Bestimmungen eines Sondernutzungsplans sind dann nicht mehr anwendbar. Es kann zu Regelungslücken und Widersprüchen kommen. Diese Rechts- und Planungsunsicherheit gilt es zu verhindern.

Auf dem Gebiet der Stadt Sursee bestehen viele Gestaltungspläne. Darum wurde die Aufgabe – mit Ausnahme von sieben Gestaltungsplänen, die bereits 2019 aufgehoben wurden – nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen. Die Überprüfung der übrigen Sondernutzungspläne erfolgte nun im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Beurteilt wurde, ob die Sondernutzungspläne angepasst oder aufgehoben werden sollen. In gewissen Fällen werden Änderungen in der Bau- und Zonenordnung vorgenommen, um wichtige Qualitätsmerkmale der aufzuhebenden Sondernutzungspläne weiterhin grundeigentümergebunden festzuhalten.

### **2.2 Planungsverlauf**

In einer ersten Phase wurden die bestehenden Sondernutzungspläne inhaltlich überprüft und bewertet. Nach der inhaltlichen Prüfung der Sondernutzungspläne, deren Beurteilung und dem Zwischenentscheid wurde die eigentliche Ortsplanungsrevision mit den Änderungen im Bau- und Zonenreglement sowie dem Zonenplan erarbeitet. Sowohl die Beurteilung der Sondernutzungspläne wie auch die Änderungen der Planungsinstrumente wurden mit der neu einberufenen Ortsplanungskommission (OPK) besprochen. Die OPK besteht aus Vertretungen von politischen Parteien, Korporation, Gewerbe und Industrie sowie weiteren Interessierten. Sie dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum».

Die revidierten Planungsinstrumente hat die Stadt Sursee im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung zur Stellungnahme vorgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 11. September bis 27. Oktober 2023. Ein Flyer, welcher auf die Inhalte der Ortsplanungsrevision hinweist, wurde in alle Haushalte verschickt. An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 14. September 2023 im Rathaus Sursee wurden die Grundzüge der Ortsplanungsrevision vorgestellt. Eigentümerspezifische Fragen konnten während den Fragestunden mit der Stadtplanerin und dem Raumplaner der beratenden Firma ecoptima ag geklärt werden. Im September und Oktober 2023 wurden Fragestunden durchgeführt.

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). Der Kanton nahm mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. November 2023 zur Teilrevision der Ortsplanung Stellung. Das BUWD beurteilt diese insgesamt als gut sowie als recht- und zweckmässig.

Nach der Bereinigungsphase aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente öffentlich aufgelegt. Während der 30-tägigen Frist vom 26. Februar bis 26. März 2024 hatten alle Interessierten die Möglichkeit, gegen die Ortsplanungsrevision Einsprache zu erheben. Während der Einsprachefrist gingen neun Einsprachen ein. Der Stadtrat führte mit den Einsprechenden Verhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen und die grundeigentümergebundenen Änderungen der Planungsinstrumente beschliessen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung.

### **3. Aktenauflage**

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision und weitere orientierende Unterlagen können während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung und unter [www.sursee.ch](http://www.sursee.ch) eingesehen werden. Folgende Akten liegen in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme auf:

#### **3.1 Unterlagen für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung**

Gegenstand der Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung sind:

- Änderung Zonenplan 1:2000
- Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR)

#### **3.2 Weitere, orientierende Unterlagen**

Folgende weitere Unterlagen können auf der Stadtverwaltung und unter [www.sursee.ch](http://www.sursee.ch) eingesehen werden:

- Planungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung

### **4. Ergebnisse der Ortsplanungsrevision**

#### **4.1 Ergebnis der Beurteilung der bestehenden Sondernutzungspläne**

##### **4.1.1 Bebauungspläne**

Die Stadt Sursee verfügt über drei Bebauungspläne. Die Überprüfung hat gezeigt, dass sie entweder mit der revidierten Bau- und Zonenordnung kompatibel sind oder in absehbarer Zeit keine baulichen Anpassungen erwartet werden. Es ergibt sich somit kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

##### **4.1.2 Gestaltungspläne**

Die 56 Gestaltungspläne der Stadt Sursee wurden überprüft, wobei je nach Fazit der Analyse ein unterschiedliches Vorgehen vorgeschlagen wird.

##### **A) Gestaltungsplan beizubehalten**

Insgesamt sollen 19 Gestaltungspläne beibehalten werden. Neurechtliche Gestaltungspläne sind bereits mit der Bau- und Zonenordnung kompatibel und müssen nicht aufgehoben werden. Zudem werden auch Gestaltungspläne in Gebieten mit besonderer ortsbaulicher Qualität bewahrt. Sie sollen zu gegebener Zeit durch die Grundeigentümerschaften angepasst werden.

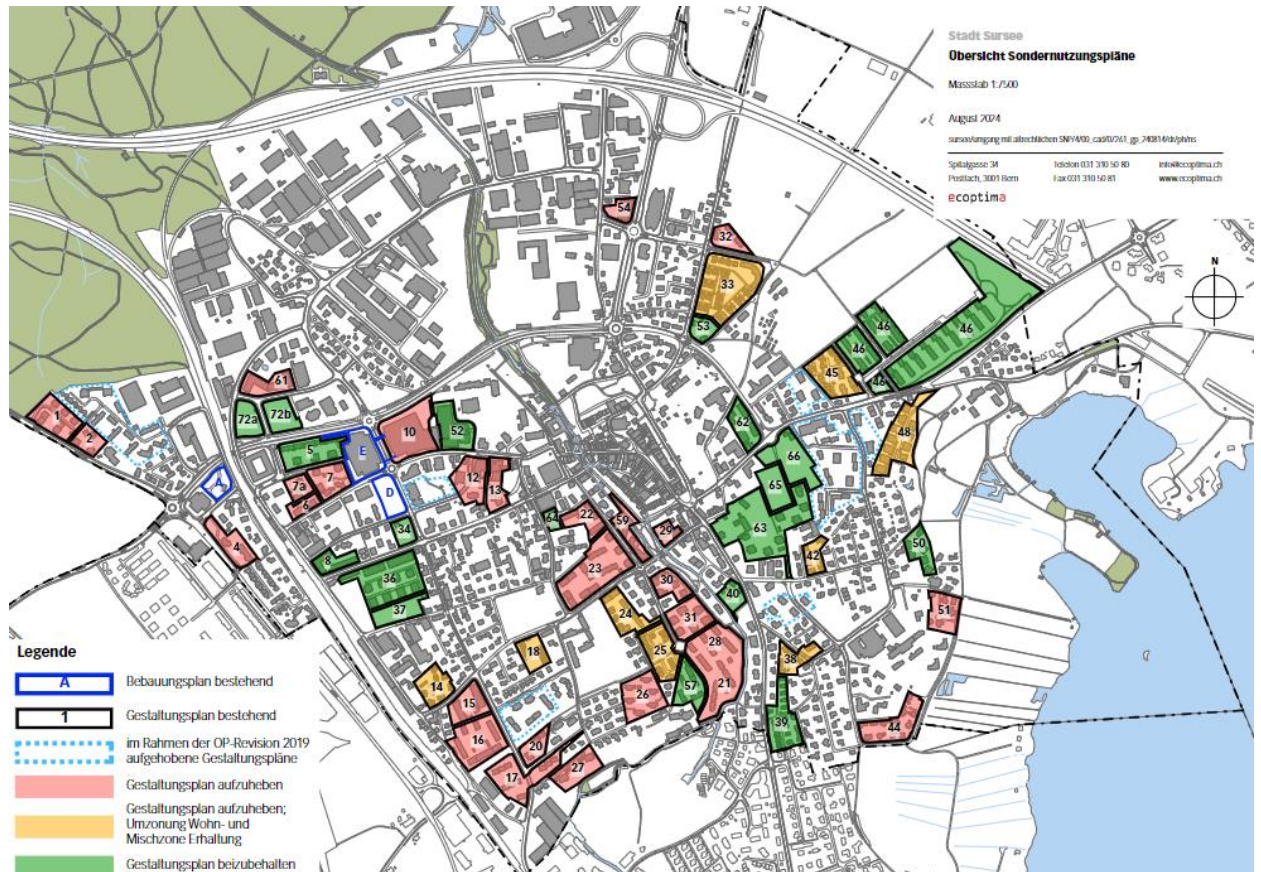


## B) Gestaltungsplan aufzuheben

Insgesamt werden 28 bestehende Gestaltungspläne ohne weitere Massnahmen aufgehoben.

## C) Gestaltungsplan aufzuheben und Umzonung

In neun Fällen wird das Gebiet als Ersatzmassnahme zur Aufhebung der Gestaltungspläne in die neu geschaffene «Wohnzone Erhaltung» bzw. in die neu geschaffene «Mischzone Erhaltung» umgezont.



Übersicht der Gestaltungspläne und ihr Handlungsbedarf.

## 4.2 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung werden Änderungen im BZR vorgenommen (siehe Anhang), die nachfolgend erläutert werden. Die wesentlichste Ergänzung sind die neue Wohn- und Mischzonen Erhaltung (Art. 8a BZR) mit den gebietspezifischen Bestimmungen im Anhang 8 BZR.

### Art. 1 Zuständigkeit

Im Zuge der Schaffung der neuen Wohn- und Mischzonen Erhaltung (siehe Art. 8a BZR) wird der Stadtbaukommission die Kompetenz erteilt, den Stadtrat bei baulichen Massnahmen in diesen Zonen zu beraten.

### Art. 6 Wohnzonen

Für vier Parzellen aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan «Badhof» wird unter Abs. 5 anstelle der Überbauungsziffer (ÜZ) eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt.

### Art. 8a Wohn- und Mischzonen Erhaltung

Die Wohn- und Mischzonen Erhaltung stellen eine neue Grundnutzung dar. Sie dienen der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung, welche auf der Basis von Gestaltungsplänen erstellt wurden und in ihrer Struktur erhalten werden sollen. Die Überbauungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind, jedoch aufgrund der Bautypologie (insb. Reihen-/Doppelhäuser) nur unzureichend in einer regulären Bauzone abgebildet werden können.



### **Art. 35 Dachgestaltung**

Um ein Qualitätsmerkmal des aufzuhebenden Gestaltungsplans «Seehäusern» aufrecht zu erhalten, wird für das Gebiet eine Sonderregelung zur Dachgestaltung unter Art. 35 BZR eingeführt. Die Bestimmungen unter Abs. 2<sup>bis</sup> entsprechen Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans.

### **Art. 45 Aufhebung von Gestaltungsplänen**

§ 22 Abs. 3 PBG ermöglicht es, Gestaltungspläne mit der Revision der Ortsplanung aufzuheben. Die im Rahmen der Teilrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne werden in Art. 45 Abs. 4<sup>bis</sup> BZR aufgezählt.

### **Anhang 1**

Da die Spezielle Wohnzone Nr. 5 «Grundstück Nr. 298, Badstrasse» aufgehoben wird, ist die entsprechende Bestimmung unter Anhang 1 zu löschen.

Neu wird eine Spezielle Wohnzone im Gebiet «Keiserhüser» eingeführt. Die Ergänzung im Anhang 1 regelt Zweck, Art, Mass und Lage der Nutzung.

### **Anhang 4**

In den Gebieten Keiserhüser, Trotte und Badhof werden zur Sicherung der bestehenden Freiflächen Grünzonen ausgeschieden. Diesen Grünzonen sind analog zu allen anderen der Zweck bzw. die zulässige Nutzung zuzuordnen. Dies erfolgt in Anhang 4.

### **Anhang 6**

Die Änderungen im Anhang 6 erfolgen weitgehend aufgrund eines Urteils des Kantonsgerichts vom 12. Januar 2023. Dieses erachtet die Fussnote 23 im BZR bzw. den Verweis auf § 75 Abs. 2 PBG als unzulässig. Aus formeller Sicht mag das Kantonsgericht Recht behalten. Der Sinn der Fussnote 23 wird aber weiterhin als zweckmässig erachtet. Das Bundesgericht beurteilt dies im Entscheid vom 6. Mai 2024 anders und stützt die Auffassung der Stadt Sursee. Bei der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision lag der Entscheid aber noch nicht vor, so dass sich die Stadt Sursee zu einer Anpassung des Anhangs 6 BZR verpflichtet sah. Die maximale Abweichung wird daher der ursprünglichen Idee entsprechend explizit in Anhang 6 aufgeführt. Die umstrittene Fussnote 23 wird entfernt.

Das Gebiet «Alpenstrasse» wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Anhang 6 werden die entsprechenden ergänzenden Bestimmungen für dieses Gebiet festgelegt.

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Hofstetterfeld» werden die Vorgaben zur Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen ergänzt.

### **Anhang 8**

Pro Gebiet, welches der Wohn- oder Mischzone Erhaltung zugewiesen wird, werden ergänzende Bestimmungen festgelegt. In den gebietsspezifischen Bestimmungen werden die maximalen Gesamthöhen definiert. Nebst einem Kurzbeschrieb der Typologie werden die charakteristischen erhaltenswerten Eigenschaften aufgeführt. In gewissen Fällen werden Vorgaben zur Dachgestaltung und konkretere Vorgaben zu den Ausbaumöglichkeiten gemacht.

## **4.3 Änderungen im Zonenplan**

Der Änderungsplan zeigt die Änderungen gegenüber dem genehmigten Zonenplan. Er liegt der Botschaft in verkleinerter Form bei.

### **4.3.1 Aufzuhebende Gestaltungspläne**

37 Gestaltungspläne werden mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben (vgl. Art. 64 BZR). In der Mehrheit der Fälle (28 Gebiete) gilt nun die Grundnutzung gemäss Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement.

#### 4.3.2 Aufzuhebende Gestaltungspläne mit Umzonung

Gebiete mit einer einheitlichen Quartierstruktur, die deutlich von einer Regelbauzone abweichen und in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden sollen, werden in die Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung umgezont:

- Gestaltungsplan Nr. 14 «Schellenrain (Cubino)»
- Gestaltungsplan Nr. 18 «Schellenrain» (Pflugshaupt)
- Gestaltungsplan Nr. 24 «Beckmatte»
- Gestaltungsplan Nr. 25 «Willimatt-Park»
- Gestaltungsplan Nr. 33 «Zellhof Süd»
- Gestaltungsplan Nr. 38 «Lungholz»
- Gestaltungsplan Nr. 42 «Lerchenweg»
- Gestaltungsplan Nr. 45 «Hofstetterfeld West»
- Gestaltungsplan Nr. 48 «Mariazellhöhe»

Charakteristische Merkmale, die zu erhalten sind, werden zudem gebietsweise im Anhang 8 BZR festgelegt.

#### 4.3.3 Ausscheiden neuer Grünzonen

In diversen Gebieten, in welchen die rechtsgültigen Gestaltungspläne aufgehoben werden, befinden sich für die Siedlungsqualität wichtige Freiflächen. Damit diese nach Aufheben der jeweiligen Gestaltungspläne planungsrechtlich gesichert bleiben, werden grössere Freiflächen mittels Grünzonen gesichert.

- Gebiet «Trotte»
- Gebiet «Badhof»
- Gebiet Keiserhüser

Eine Darstellung dieser Änderungen liegt der Botschaft im Änderungsplan in verkleinert Form bei.

#### 4.3.4 Weitere Änderungen am Zonenplan

- **Keiserhüser:** Die bestehende Freifläche soll durch eine Grünzone gesichert werden. Auf der Freifläche dürfen nur noch Erholungs- und Siedlungsanlagen gebaut werden. Der bestehende Gewerbebau soll mit der Umzonung in die Spezielle Wohnzone einerseits die planungsrechtlich passende Zone erhalten und andererseits innerhalb des neu festgelegten Baubereichs aufgestockt werden können.
- **Bad:** Der vorhandene Gestaltungsplan wird aufgehoben. Da die Grundnutzung aus dem Zonenplan auf die Wohnzone W-D verweist, ist das Gebiet direkt dieser Zone zuzuordnen.
- **Alpenstrasse:** Da die Umgebung des Gebiets Verbesserungspotenzial und die Bebauungen Entwicklungspotenzial aufweisen, wird neu eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Damit soll die Weiterentwicklung des Areals und die ortsbauliche Qualität gesichert werden. Die Wohnzone D als Grundnutzung bleibt erhalten.
- **Sonderregelung Dachgestaltung im Gebiet Seehäusern:** Zur Wahrung der vorhandenen Dachgestaltung wird im Zonenplan neu ein Geltungsbereich ausgeschieden.

#### 4.3.5 Anpassungen an den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

Im Zuge der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurde ein Anpassungsbedarf in Bezug auf zwei Perimeter von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht festgestellt. Folgende Änderungen an den Perimetern werden vorgenommen:

- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Chlifeld Ost» wird reduziert. Die Grundstücke Nr. 1040 und 1357 werden aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen. Eine gemeinsame Entwicklung über das bisherige Gebiet wird als nicht erforderlich erachtet.

- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wilematte Süd» wird bereinigt. Das Grundstück Nr. 1593 wird aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen, da es der Bebauung «Beckmatte» zuzuordnen ist.

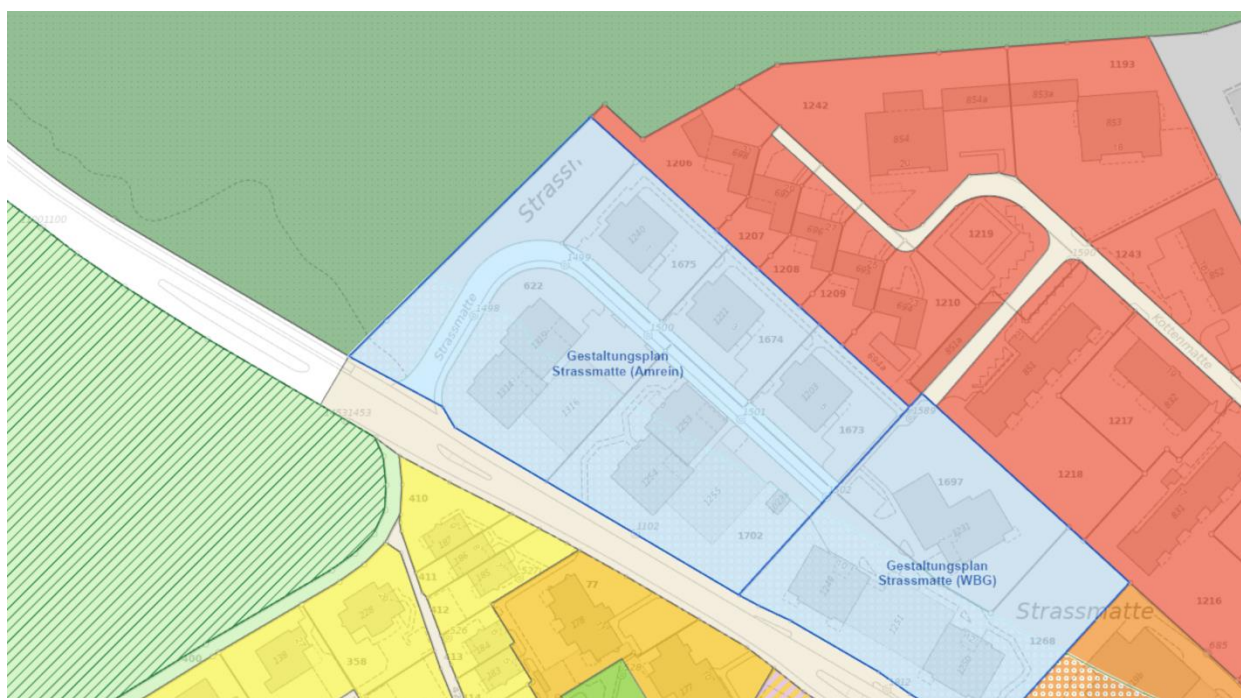
## 5. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

Die Gemeindeversammlung muss über folgende nicht gütlich erledigten Einsprachen befinden, die in den nachfolgenden Abschnitten einzeln vorgestellt werden:

### 5.1 Sascha und Romana Friedli-Moretti, Sursee, betreffend Aufhebung GP «Strassmatte»

#### a. Antrag der Einsprechenden

Der Gestaltungsplan «Strassmatte» (Amrein) ist nicht aufzuheben.



#### b. Begründungen der Einsprechenden

Die Einsprechenden sind direkte Nachbarn des Gestaltungsplangebiets «Strassmatte». Sie planen ihr Haus komplett zu sanieren und eine Photovoltaikanlage zu installieren. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans können die bestehenden Gebäude Strassmatte 1, 3 und 5, neu auf bis zu 19.5 Meter (+ 2 Stockwerke) erhöht werden. Dadurch entstünde auf dem Grundstück der Einsprechenden ein erheblich längerer Schattenwurf von mehr als 2 Stunden zwischen September und April, welcher ihr Vorhaben beeinträchtigen würde. Durch den Schattenwurf entstehe eine Wertminderung des Grundstücks. Daher ist es den Einsprechenden ein Anliegen, dass die Gebäude ihre aktuelle Höhe beibehalten.

#### c. Erwägungen des Stadtrats

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde der GP Kottenmatte 2019 aufgehoben, welcher u.a. das Reiheneinfamilienhaus im Eigentum der Einsprechenden umfasst. Das Gebiet Strassmatte wurde dabei von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone D (W-D) aufgezont, da in den bestehenden Gestaltungsplänen Mehrgeschossige gegenüber der W3 realisiert wurden. Die Zone wurde den tatsächlichen Gegebenheiten entlang der Baselstrasse angepasst, so dass neu 4-geschossige statt 3-geschossige Bauten innerhalb des ganzen Perimeters zulässig sind. Im Sinn einer Vereinheitlichung wurde auch der Bereich der Reiheneinfamilienhäuser der W-D zugewiesen. Die Befürchtungen der Einsprechenden können nachvollzogen werden. Mit dem Verzicht zur Aufhebung des Gestaltungsplans kann das Interesse der Einsprechenden jedoch nicht langfristig garantiert

werden. Selbst bei einem vorläufigen Festhalten am Gestaltungsplan steht es der Grundeigentümerschaft des GP «Strassmatte» frei, den Gestaltungsplan ihrerseits aufzuheben und eine Bebauung nach Regelbauzone zu planen. Ein Angleich der Nutzungsplanung an den baulichen Bestand der 2. Baureihe der Strassmatte und der Reiheneinfamilienhäuser wäre theoretisch mittels einer Abzonung in die Wohnzone C möglich. Damit würde die Aufzonung gemäss der Gesamtrevision der Ortsplanung von 2019 rückgängig gemacht. Dies widerspricht aber dem Grundsatz der Planbeständigkeit. An dieser bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung geäusserten Einschätzung hält der Stadtrat fest.

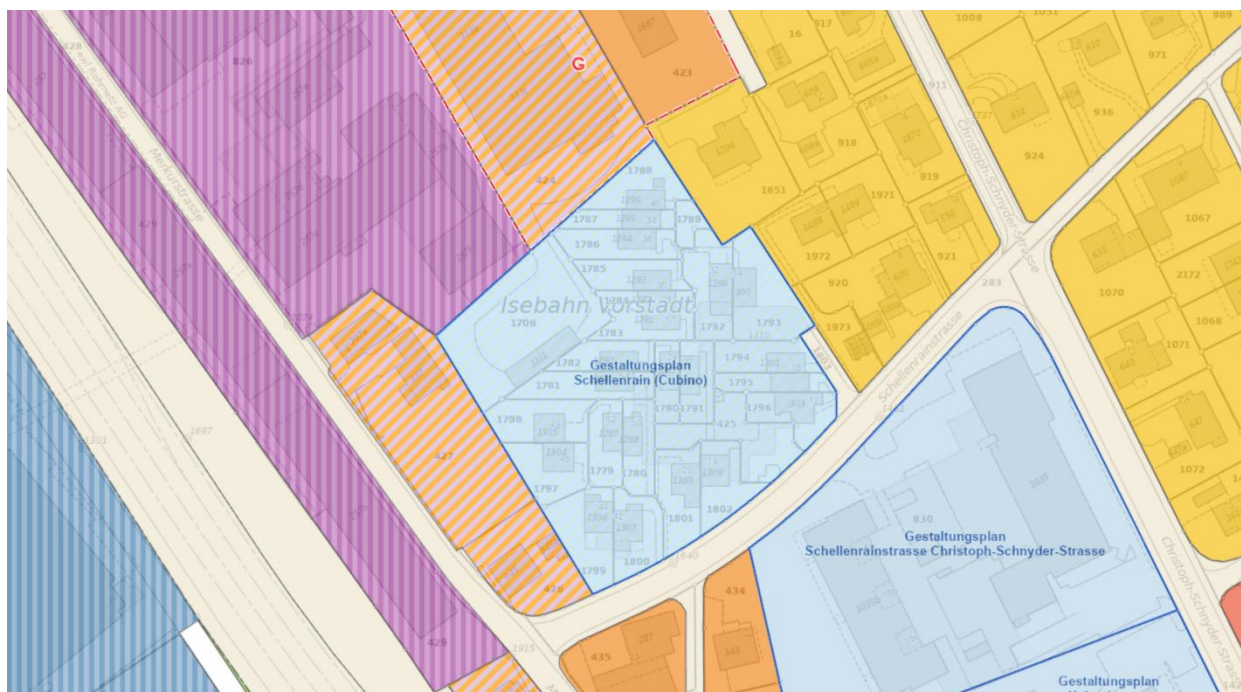
#### d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Sascha und Romana Friedli-Moretti ist abzuweisen.

## 5.2 Guido Künzli und Remo Alt, Sursee, betreffend Mischzone Erhaltung «Schellenrain» (Cubino)

### a. Antrag der Einsprechenden

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Mischzone Erhaltung «Schellenrain» ist auf 9.5 m zu begrenzen [statt 9.0 m].



### b. Begründungen der Einsprechenden

Eine Gesamthöhe von 9.5 m wurde mit den Hausbesitzern im Quartier besprochen und die Idee wurde von vielen unterstützt. Die Festlegung auf 9.0 reicht für ein drittes Vollgeschoss und ein Dach mit zeitgemässer Isolierung (Dachaufbau von 0.5 m) nicht aus, was aber angestrebt wird. Die Erweiterung eines Hauses um ein Stockwerk bei 9.0 m wäre im Verhältnis zum Nutzen mit hohen Kosten verbunden. Für ein solches Begehren müssen zudem Grenz- und Näherbaurechte geklärt werden. Exotische und extreme Ideen sind somit kaum realisierbar.

### c. Erwägungen des Stadtrats

Die Stadt Sursee ist der Ansicht, dass der Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes durch die Gewährung eines zu grossen Ausbaupotenzials gefährdet wird, sofern die Erweiterungsmöglichkeiten nicht klar reguliert werden. Ein Ausbau mit einer zusätzlichen Wohneinheit hätte u.a. Auswirkungen auf die Erschliessung innerhalb und ausserhalb des Hauses mit allenfalls negativen Folgen für das Quartier. Die Änderung der Dachform gefährdet die Einheitlichkeit innerhalb von Doppelhäusern und Reihenhäusern. Ein Entwicklungsspielraum soll jedoch gewährt werden. Durch die Anhebung des Dachs in einer untergeordneten Grössenordnung soll die Nutzung des Dachgeschosses verbessert werden. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde aufgrund der Eingabe im Rahmen der öffentlichen



Mitwirkung entsprechend ergänzt. Die Anhebung der Gesamthöhe von 9.0 m auf 9.5 m wird aber abgelehnt. Die bestehenden Bauten Typ I und II sind rund 7.5 m hoch. Dieser Spielraum wird als angemessen erachtet. An dieser bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung geäußerten Einschätzung hält der Stadtrat fest.

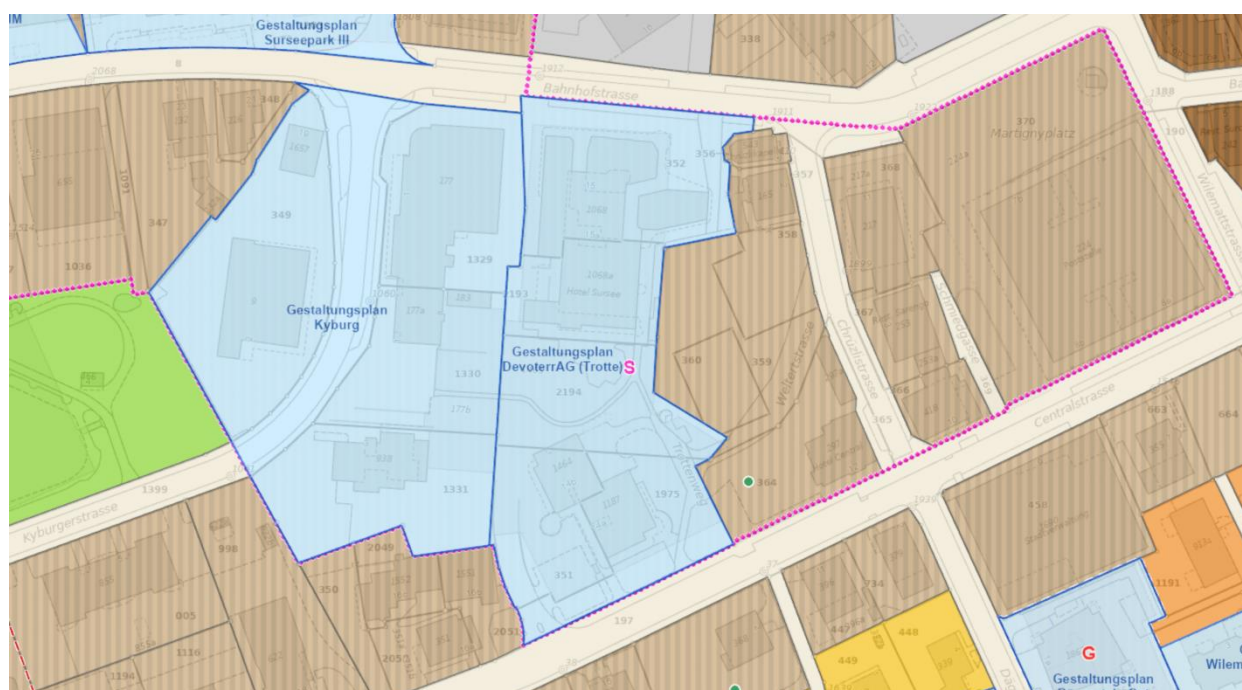
#### d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Guido Künzli und Remo Alt ist abzuweisen.

### 5.3 Lerko AG, St. Niklausen, betreffend Grünzone XXVII Trotte

#### a. Antrag der Einsprechenden

- 1 Die Grünzone XXVII Trotte auf Grundstück Nr. 2194, GB Sursee und dem angrenzenden Grundstück Nr. 349, GB Sursee ist im Zonenplan sowie im Anhang 4 BZR zu streichen.
- 2 Bei der Festlegung einer Grünzone behält sich die Einsprecherin eine Entschädigung wegen materieller Enteignung vor.



#### b. Begründungen der Einsprechenden

- 1 Gemäss genehmigtem Zonenplan ist das Grundstück Nr. 2194, GB Sursee der Bauzone zugewiesen, worauf die Einsprecherin des Grundstücks Nr. 2194, GB Sursee dieses erworben hat. Auf dieser Grundlage ist eine Beplanung des Grundstücks erfolgt (Abbruch des bestehenden Hotels und Neubauprojekt). Mit der Änderung des Zonenplans werden jedoch keine Hochbauten mehr ermöglicht, was den Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG verletzt.
- 2 Die Schaffung einer Grünzone führt zu einer materiellen Enteignung. Die Grundstücke der Einsprecherin können nicht mehr zweckmässig und sinnvoll überbaut werden. Die Festlegung einer Grünzone auf Grundstück Nr. 2194, GB Sursee erweist sich als nicht rechtmässig und als unverhältnismässig. Die Grünzone ist bereits heute mit der darunterliegenden Autoeinstellhalle überbaut. Folglich ist es nicht möglich diesem Bereich einen Park- oder Erholungscharakter gemäss Anhang 4 BZR zu verleihen. Aufgrund der unterirdischen Baute ist das Anpflanzen von tiefwurzelnenden Bäumen unmöglich. Mit dem Neubauprojekt hingegen wird der Hinterhofcharakter aufgehoben und durch eine Umgebungsgestaltung aufgewertet.

#### c. Erwägungen des Stadtrats

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Sursee werden erhöhte Anforderungen an den Freiraum bei Hochhäusern und höheren Häusern gestellt. Die Aussenraumflächen sollen einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Es soll auch ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei Freiräumen der Regelbebauung erreicht werden.



Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde erkannt, dass die bestehenden Gestaltungspläne einzelfallweise überprüft werden müssen und dies allenfalls Änderungen an der Bau- und Zonenordnung mit sich bringen kann. Aufgrund der Komplexität wurde entschieden, dies in einem separaten, nachgelagerten Verfahren durchzuführen (siehe Planungsbericht von 2019, Ziff.7). Die Stadt Sursee ist daher der Ansicht, dass die Planbeständigkeit damit gewahrt bleibt.

Die Stadtbaukommission hat im Zusammenhang mit der Beurteilung der Entwicklungsabsichten auf den Grundstücken Nr. 2193 und 2194, GB Sursee beim Stadtrat beantragt, die bestehende Grün- und Freifläche auf den beiden Grundstücken mit planerischen Mitteln langfristig zu sichern.

Der noch geltende Gestaltungsplan Devoterr AG (Trotte) sieht Baubereiche für Hochbauten im Bereich der heute bestehenden Gebäude vor. Im bestehenden Freiraum sieht der noch geltende Gestaltungsplan keinen Baubereich für Hochbauten, sondern einen Spielplatz vor. Gemäss der Stossrichtung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung dürfen mit einer allfälligen Aufhebung von Gestaltungsplänen die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Überbauungen inkl. deren Freiräume nicht gefährdet werden. Wo das Risiko besteht, dass bauliche Veränderungen die Qualitäten mindern, ist allenfalls auf die Aufhebung der Sondernutzungspläne zu verzichten oder es sind andere geeignete Massnahmen zu treffen. Für einige aufzuhebende Gestaltungspläne werden darum u.a. spezielle Wohnzonen festgelegt, Grünzonen zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Spiel-, Grün und Freiflächen ausgeschieden und weitere Bestimmungen ins BZR aufgenommen. Der Stadtrat hat das Votum der Stadtbaukommission aufgenommen und zur Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision überwiesen. Planerisch wird dies mit der Ausscheidung einer neuen Grünzone umgesetzt (Nr. XXVII, vgl. Ergänzung im BZR). Die Grünzone wahrt gegenüber den angrenzenden Wohnhäusern den minimalen Abstand von 6.5 m.

Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans soll die Freifläche mittels einer Grünzone gesichert werden. Dies entspricht keiner grundsätzlichen Änderung gegenüber der Gesamtrevision der Ortsplanung, sondern einer Bestätigung der Absicht, die Freifläche zu sichern.

Eine materielle Enteignung liegt in diesem Falle nicht vor. Für die Einsprecherin bleiben ausreichend Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Nach wie vor ist eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung des Grundstücks möglich.

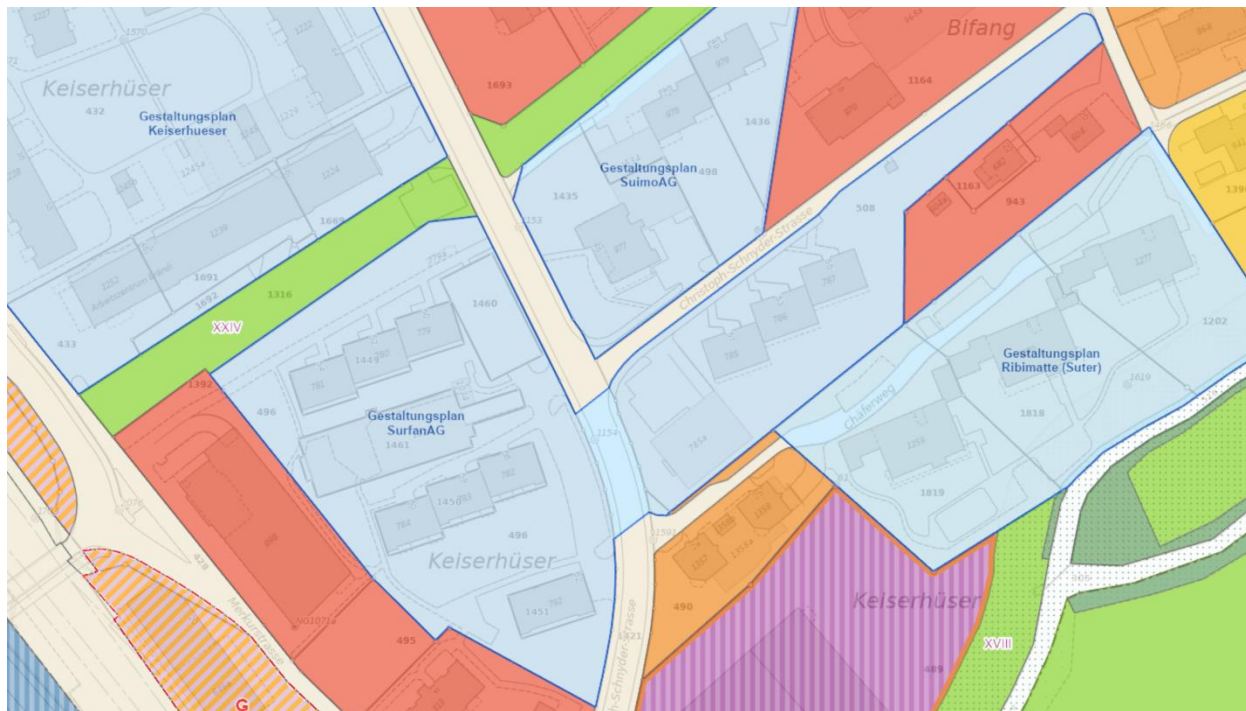
#### **d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung**

Die Einsprache der Lerko AG ist abzuweisen.

## 5.4 Markus Jung, Sursee, betreffend Aufhebung GP «Surfan AG»

### a. Antrag der Einsprechenden

Der Gestaltungsplan «Surfan AG» ist nicht aufzuheben, sondern beizubehalten.



### b. Begründungen der Einsprechenden

Der Perimeter des Gestaltungsplans wird durch die Christoph-Schnyder-Strasse in einen östlichen und westlichen Teil getrennt. Mit dem Gestaltungsplan durften die Wohnblöcke höher gebaut werden (alt Ausnützungsziffer). Als Gegenleistung blieb die Rasenfläche im östlichen Teil (auf Grundstück Nr. 508) unbebaut. Mit der Erstellung der Wohnblöcke Christoph-Schnyder-Strasse 51, 53 und 55 wurde damals eine 4 Meter breite, geteerte Baupiste zwischen der Christoph-Schnyder-Strasse und Bifangstrasse erstellt. Sie ist mit einer öffentlichen Beleuchtung versehen und stellt eine logische, wichtige und sichere Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr dar. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans bestehe die Möglichkeit, dass diese sichere und wichtige Verbindung zwischen Münigen/Schellenrain in Oberkirch und der Christoph-Schnyder-Strasse bzw. Neufeldgebiet bis Spital in Sursee durch eine Überbauung kaputt gemacht wird. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans würde die Qualität eines funktionierenden Wohnquartiers mit einer unverhältnismässigen Verdichtung zerstört.

### c. Erwägungen des Stadtrats

Die Befürchtungen des Einsprechers werden nicht geteilt. Die Analyse, wonach mit der Aufhebung des Gestaltungsplans ein Nachverdichtungspotenzial entsteht, ist unbestritten. Ob und wie eine bauliche Entwicklung tatsächlich erfolgen wird, ist aber unsicher. Das Grundstück Nr. 508 ist in Stockwerkeigentum. Erfahrungsgemäss erschwert dies eine bauliche Entwicklung, aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen. Falls eine Entwicklung zu Stande kommt, sind die Anforderungen an Planung und Bau gemäss Bau- und Zonenordnung sowie des übergeordneten Rechts einzuhalten. Eine qualitätsvolle Entwicklung kann darauf basierend eingefordert werden.

Gemäss den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans handelt es sich beim Weg um einen temporären Anschluss der Bebauung an die Bifangstrasse, bis die Christoph-Schnyder-Strasse ab Schellenrainstrasse zur Calida verlängert ist. Dies erfolgte Mitte der 70er-Jahre. Der Anschluss wurde offensichtlich nicht zurückgebaut. Es besteht keine öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit zu einem Fusswegrecht. Der Weg ist auch nicht im Verkehrsrichtplan eingetragen. Insofern besteht kein öffentlicher oder privater Anspruch an der Nutzung des Weges.

### d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Markus Jung ist abzuweisen.

## 6. Orientierung über Anpassung nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Auflage ging am 24. Juli 2024 bei der Stadt Sursee der Bundesgerichtsentscheid vom 6. Mai 2024 bezüglich des neuen Gestaltungsplans Geuenseestrasse ein. Damit kann in Art. 45 des Bau- und Zonenreglements der alte Gestaltungsplan «Geuensee-/Klosterstrasse vom 19.08.1999» aus der Auflistung gestrichen werden. Dieser Gestaltungen wird nämlich mit der nun rechtskräftigen Genehmigung des neuen Gestaltungsplans aufgehoben. Da es sich um eine unwesentliche Anpassung handelt, wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet.

## 7. Stellungnahme Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir die Teilrevision der Ortsplanung «Ablösung der bestehenden Sondernutzungspläne» beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling sowie der Gemeindeordnung der Stadt Sursee vom 23. September 2007, gemäss Artikel 33 Absätze 2 und 3.

Gemäss unseren Beurteilungen hat die Stadt Sursee die «Teilrevision Ortsplanung» nach den neuen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit einer sehr hohen Fachkompetenz und in einem vorbildlichen Vorgehen umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit und Verständlichkeit dieses Erlasses als gegeben und nachvollziehbar.

Wir empfehlen einstimmig, die ausstehenden Einsprachen an der Stadtversammlung zu behandeln und abschliessend die «Teilrevision Ortsplanung» zu genehmigen.

Begründungen:

- Die 59 Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Bebauungspläne) auf dem Stadtgebiet wurden nach klar definierten Kriterien kompetent beurteilt und je nach Ausgangslage beibehalten, aufgehoben oder angepasst. Mit der neuen «Wohn- und Mischzone» wurde eine optimale Möglichkeit geschaffen, gestalterisch einheitliche Gesamtüberbauungen in ihrer Struktur zu erhalten.
- Die Teilrevision wurde von einem Fachgremium in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten externen Planungsbüro erarbeitet. Begleitet wurde der Prozess von der Ortsplanungskommission. Das gewählte Vorgehen war optimal, um der hohen Komplexität der Aufgabe und den verschiedenen Anspruchsgruppen Rechnung zu tragen.
- Die Qualitätsmerkmale der aufzuhebenden Sondernutzungsplänen wurden weiterhin grundeigentümerverbindlich festgehalten.
- Die Bürgerinnen und Bürger von Sursee wurden im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung ausführlich orientiert. Verschiedene Informations- und Austauschformate standen zur Verfügung und wurden rege genutzt. Eingebrachte Anliegen wurden kompetent und sachlich überprüft. Die gesamte Information und Kommunikation gegenüber der (betroffenen) Bevölkerung war vorbildlich.
- Das neue Reglement «Teilrevision der Ortsplanung» stellt ein zukunftsgerichtetes Ortsbild sicher und harmonisiert die kantonale Gesetzgebung mit den städtebaulichen Vorgaben und Anliegen von Sursee.

Sursee, 1. August 2024

Controlling-Kommission Stadt Sursee

Präsident: Stefan Gautschi

Mitglieder: Andrea Elmer, Andreas Marbach, Ursula Schürch, Matthias Steiner

## **8. Hinweise zur Detailberatung an der Gemeindeversammlung**

Im Rahmen der Detailberatung können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt. Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft werden und öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Stadtrat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

## **9. Würdigung**

Am 1. Januar 2014 traten das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft. Die Stadt Sursee hat darum unter anderem die bestehenden Sondernutzungspläne zu prüfen und den Umgang damit festzulegen. Dadurch kann Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet. Neben der fachlichen Expertise flossen auch die Rückmeldungen der Ortsplanungskommission, die den Prozess politisch begleitete, in die Beurteilung mit ein. Die Bevölkerung und weitere Interessierte konnten sich während der öffentlichen Mitwirkung einbringen. Die Grundeigentümerschaft konnte persönliche Gespräche in Anspruch nehmen. Entstanden ist eine Teilrevision der Ortsplanung, die breit abgestützt ist.

## **10. Antrag des Stadtrats**

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, der Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

## **11. Weiteres Vorgehen**

### **Rechtsmittel**

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

### **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Anschliessend übermittelt die Stadt dem Regierungsrat die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

### **Inkrafttreten und Rechtswirkung**

Die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Sursee, 21. August 2024

Sabine Beck-Pflugshaupt  
Stadtpäsidentin

RA lic. iur. Bruno Peter  
Stadtschreiber

# Beschlussfassung über den Gegenvorschlag des Stadtrats zur Gemeindeinitiative für eine unabhängige und ökologische Energieversorgung (Solar-Initiative)

## 1. Das Wichtigste in Kürze

Ende März 2023 hat das Initiativkomitee die Gemeindeinitiative für eine unabhängige und ökologische Energieversorgung (Solar-Initiative) mit 354 gültigen Unterschriften eingereicht. Lanciert wurde die Initiative von den Grünen Sursee, unterstützt durch die Sozialdemokratische Partei und die Grünliberale Partei. Sie verlangt, dass neue, auf Dauer angelegte Bauten und Anlagen vollflächig mit Anlagen zur Produktion von Solarenergie auszustatten sind, wenn sich die Dach- oder Fassadenflächen dafür eignen und die Installation zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen sind anzupassen, wenn deren Dach- oder Fassadenflächen umfassend erneuert werden, jedoch spätestens bis 1. Januar 2040. Ausnahmen sind beispielsweise in der Altstadt oder bei denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehen. Die Initiative sieht dazu eine Anpassung des Bau- und Zonenreglements der Stadt Sursee (BZR) vor.

Der Stadtrat hat einen Gegenvorschlag erarbeitet. Dieser stützt sich auf das revidierte kantonale Energiegesetz, das am 17. Juni 2024 vom Luzerner Kantonsrat genehmigt wurde und am 1. März 2025 in Kraft tritt. Demnach ist neu bei Neubauten das Stromerzeugungspotenzial angemessen zu nutzen. Dazu sind mindestens 60 Prozent der Dachfläche mit Solaranlagen zu belegen. Dies gilt technisch als vollflächige Solarnutzung. Wird die Mindestfläche nicht erreicht, ist eine Ersatzabgabe von 1000 Franken pro fehlendem Kilowatt Leistung zu zahlen. Auch bei Dachsanierungen ist das Stromerzeugungspotenzial angemessen zu nutzen. Hier müssen mindestens 30 Prozent der Dachfläche mit Solaranlagen belegt werden, was bei bestehenden Dächern technisch ebenfalls als vollflächig gilt. Bei einer Unterschreitung der Mindestfläche ist auch bei Dachsanierungen eine Ersatzabgabe zu entrichten.

Der Gegenvorschlag des Stadtrats sieht vor, dass diese Ersatzabgabe sowohl bei Neubauten als auch bei Dachsanierungen nur möglich ist, wenn die Erstellung einer Solaranlage in der von der kantonalen Energieverordnung geforderten Grösse wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Zudem passt der Gegenvorschlag die heutigen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zur Begrünung von Flachdächern an. Neu müssen Flachdächer unabhängig von einer Solaranlage mindestens extensiv begrünt werden.

Zur Unterstützung des Solarausbaus wird in Sursee eine niederschwellige Beratung zur Solarnutzung angeboten. Die Beratung wird auf drei Jahre befristet (2025 bis 2027). Sie wird

### Die Gemeindeinitiative

Die Grünen haben unterstützt von der SP und der GLP die Solarinitiative eingereicht. Neue Bauten sollen vollflächig mit Anlagen zur Produktion von Solarenergie auszustatten sein, wenn sich die Dach- oder Fassadenflächen dafür eignen und die Installation zumutbar ist. Der Stadtrat hat die Wichtigkeit des Themas erkannt und einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Das Initiativkomitee unterstützt den Gegenvorschlag und hat die Gemeindeinitiative zurückgezogen.

### Der Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag stützt sich aufs neue kantonale Energiegesetz. Bei Neubauten und Dachsanierungen ist das Potenzial zur Stromerzeugung angemessen zu nutzen. Eine Ersatzabgabe soll nur möglich sein, wenn der Bau einer Anlage als wirtschaftlich unzumutbar beurteilt wird. Flachdächer müssen unabhängig von einer Solaranlage begrünt werden. Zudem will die Stadt Beratungen zur Solarnutzung anbieten.

### Die Abstimmung

Abgestimmt wird über den Gegenvorschlag. Bei Zustimmung wird ein entsprechendes Ortsplanungsverfahren durchgeführt. Anschliessend gelangt das angepasste Bau- und Zonenreglement zur Abstimmung.



seitens Stadt aus dem Förderprogramm Energie subventioniert. Aus formellen Gründen ist die Solar-Beratung nicht Teil des Gegenvorschlags.

Nach Gesprächen im Frühjahr 2024 mit dem Stadtrat ist das Initiativkomitee zum Schluss gekommen, die Solar-Initiative zurückzuziehen. Die Initiantinnen und Initianten unterstützen den Gegenvorschlag. Der Stadtrat begrüsst dies.

Die Initiantinnen und Initianten der Solar-Initiative sind der Meinung, dass die Dächer von Sursee ein riesiges Potenzial für die Energiewende bergen. Für sie ist der Ausbau der Solarenergie viel zu langsam: Sursee nutzt nur knapp sieben Prozent des Solarpotenzials. Um das zu ändern, wurde die Solar-Initiative eingereicht. Aus Sicht des Komitees hat der Stadtrat die Wichtigkeit des Themas erkannt. Er unterstütze das Ziel der Initiative, dass mehr Solaranlagen auf Sursees Dächer gehören. Der Gegenvorschlag deckt aus Sicht des Komitees das zentrale Anliegen der Initiative ab. Die Initiantinnen und Initianten halten in ihrer Stellungnahme zum Gegenvorschlag fest, im Austausch mit dem Stadtrat die klare Absicht verspürt zu haben, bei der Solarenergie aufs Tempo zu drücken. Sie würdigen dieses Engagement und haben daher zu Gunsten eines mehrheitsfähigen Kompromisses ihre Initiative zurückgezogen.



*Dächer mit Solaranlagen auf Sekundarschulhaus Zirkusplatz und auf Stadthalle Sursee*

Die neue kantonale Gesetzgebung erfüllt die Forderung der Initiative, Dächer vollflächig mit Solaranlagen auszustatten. Mit dem kommunalen Gegenvorschlag zur Solar-Initiative wird der Solarausbau auf Neubauten und bei Dachsanierungen zusätzlich gestützt. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die angemessene Solarnutzung bei Neubauten und Dachsanierungen wichtig ist für mehr Versorgungssicherheit und den Klimaschutz. Eine Ersatzabgabe soll darum nur möglich sein, wenn der Bau einer Anlage in der geforderten Grösse als wirtschaftlich unzumutbar beurteilt wird.

Der Solarausbau soll aber gegenüber der Anpassung an den Klimawandel und Massnahmen für die Biodiversität nicht bevorzugt werden. Die Praxis zeigt, dass Solaranlagen mit Dachbegrünung kombiniert werden können. Deshalb sollen die Vorgaben im BZR zur Dachbegrünung an die technische Entwicklung und an die neuen kantonalen Vorgaben zur Solarnutzung angepasst werden. Auf Flachdächern soll eine Kombination von mindestens extensiver Begrünung und Solaranlagen bei Neubauten und Dachsanierungen zum Standard werden.

Im Gegensatz zur Initiative wird davon abgesehen, eine Umsetzungsfrist für die Solarnutzung bis 2040 festzusetzen. Der Stadtrat erachtet ein solches Enddatum als zu grossen Eingriff in die Eigentums- und Bestandesgarantie. Der Gegenvorschlag verzichtet auch auf eine Solarnutzungspflicht an Fassaden.

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, den Eigentümerschaften den Weg zur Nutzung der Solarenergie zu erleichtern. Sie sollen einen niederschweligen Zugang zu einer subventionierten Erstberatung erhalten. Die Stadt Sursee nimmt dadurch ihre Vorbildrolle – insbesondere auch als Energiestadt – wahr.

## 2. Ausgangslage

Das Initiativkomitee der Grünen Sursee, unterstützt durch die Sozialdemokratische Partei Sursee (SP) und die Grünliberale Partei Sursee (GLP), bestehend aus Lisbeth Bieri, Lukas Walther, Marie-Louise Kieffer Merki, Peter Muri, Rebekka Estermann, Samuel Zbinden, Sara Muff und Stephan Staffelbach lancierte im Februar 2023 eine Gemeindeinitiative nach Art. 11 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Sursee vom 23. September 2007. Das Begehren der Gemeindeinitiative für eine unabhängige und ökologische Energieversorgung (Solar-Initiative) beinhaltet Änderungen des Bau- und Zonenreglements der Stadt Sursee vom 19. März 2019:

### **Art. 35a Solarenergieproduktion bei neuen Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Neue, auf Dauer angelegte Bauten und Anlagen sind vollflächig mit Anlagen zur Produktion von Solarenergie auszustatten, wenn sich die Dach- oder Fassadenflächen dafür eignen und die Installation zumutbar ist.

<sup>2</sup> Der Stadtrat legt die Eignung und die Zumutbarkeit fest.

<sup>3</sup> Von der Pflicht zur vollständigen energetischen Nutzung kann abgesehen werden bei:

- a) Gebäuden in der Altstadtzone A und B
- b) Gebäuden unter Denkmalschutz
- c) Gebäuden im kantonalen Bauinventar.

<sup>4</sup> Auf nicht begehbaren Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 15 % kann von einer vollflächigen Installation abgesehen werden, wenn:

- a) die ungenutzte Fläche gemäss Art. 35 Abs. 4 BZR begrünt wird und
- b) die zu begrünende Fläche fünfzig Prozent der Gesamtfläche nicht überschreitet.

### **Art. 35b Anpassung bei bestehenden Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen sind an die Vorschrift von Artikel 35a anzupassen, wenn deren Dach- oder Fassadenflächen umfassend erneuert werden.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen sind spätestens bis 1. Januar 2040 an die Vorschrift von Artikel 35b anzupassen.

<sup>3</sup> Die Anpassungsfrist von Absatz 2 gilt nicht für Bauten und Anlagen, die vor dem Annahmezeitpunkt der Initiative mit Anlagen zur Produktion von Solarenergie ausgestattet worden sind und den Umfang der minimal zu installierenden Leistung nicht vollständig erfüllen. In diesem Fall sind Bauten und Anlagen spätestens an die Vorschrift von Artikel 35a anzupassen, wenn die Anlagelebensdauer abgelaufen ist.

Am 29. März 2023 wurde die Initiative mit 354 gültigen Unterschriften eingereicht. Deren 300 sind laut Art. 11 Abs. 2 Gemeindeordnung notwendig. Mitte Juni 2023 hat der Stadtrat das Zustandekommen und die Gültigkeit der Initiative amtlich bestätigt.

Die Initiantinnen und Initianten haben einen ausgearbeiteten Entwurf zur Anpassung des Bau- und Zonenreglements der Stadt Sursee vom 19. März 2019 eingereicht (Art. 11 Abs. 1 der Gemeindeordnung). Erweist sich die Initiative als gültig, wird sie den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt. Die Abstimmung muss innert Jahresfrist seit der Einreichung der Initiative stattfinden. Ist es dem Stadtrat nicht möglich, eine Gemeindeinitiative fristgemäss zu behandeln, kann die kantonale Aufsichtsbehörde gemäss Gemeindegesetz die Fristen erstrecken. Die Aufsichtsbehörde und das Initiativkomitee haben eingewilligt, die Frist zu verlängern und die Solar-Initiative spätestens an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 14. Oktober 2024 zur Beschlussfassung zu bringen. Dies aus Gründen der aufwändigen Klärung von inhaltlichen Fragen und der inhaltlichen Abstimmung auf die Revision der kantonalen Energiegesetzgebung.

Der Stadtrat kann den Stimmberechtigten die Initiative zur Annahme oder zur Ablehnung empfehlen. Er kann der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberstellen, der für den gleichen Gegenstand eine abweichende Lösung enthält.

Nach Gesprächen im Frühjahr 2024 mit dem Stadtrat ist das Initiativkomitee zum Schluss gekommen, die Solar-Initiative zurückzuziehen. Das Komitee unterstützt den Gegenvorschlag des Stadtrats. Dieser wird den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom Montag, 14. Oktober 2024 unterbreitet.

Gemäss der kantonalen Rechtsprechung kommt einer Ortsplanungsinitiative verpflichtende Wirkung zur Durchführung eines Ortsplanungsverfahrens zu. Das Initiativkomitee hat aber keinen Anspruch darauf, dass die angenommene ausformulierte Initiative nach Abschluss des Verfahrens auch wortwörtlich umgesetzt wird. Demnach gibt es bei einer ausformulierten Ortsplanungsinitiative zwei Abstimmungen:

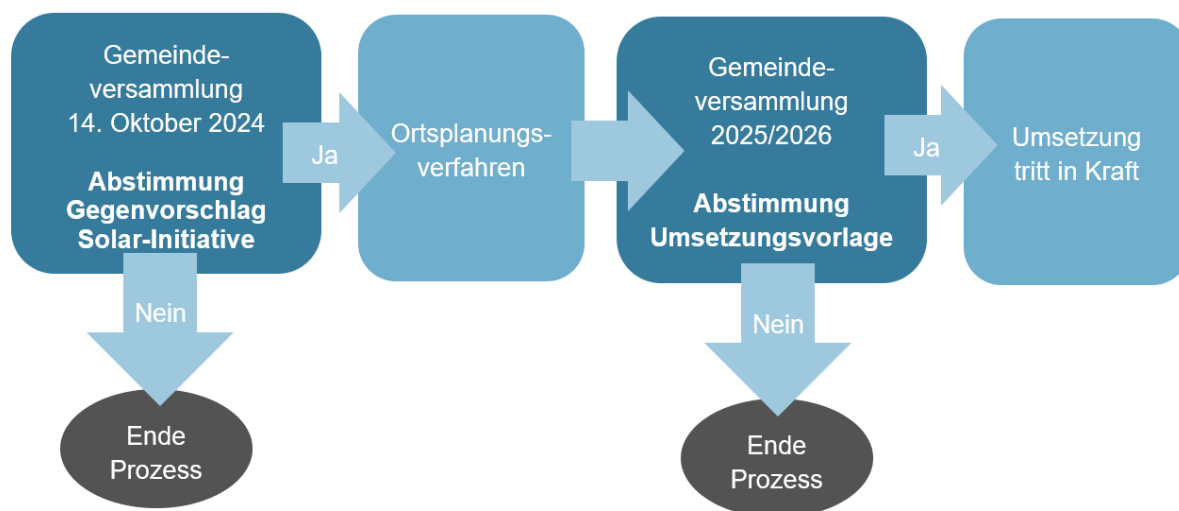


Abbildung: Prozess Beschlussfassung über Solar-Initiative

Stimmt die Gemeindeversammlung am 14. Oktober 2024 dem Gegenvorschlag zu, ist entsprechend den obigen Ausführungen in einem zweiten Schritt das Ortsplanungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern durchzuführen. Auf Kantonsebene besteht für die Umsetzungsvorlage bei kantonalen Initiativen die Jahresfrist. Für Gemeindeinitiativen sieht das kantonale Gesetz zwar keine Frist vor. Die Gemeinde hat die Umsetzung der Initiative jedoch zeitlich voranzutreiben. Der Prozess hängt insbesondere von der Dauer der kantonalen Vorprüfung und der Einsprachenbehandlung ab. Demzufolge liegt die Dauer der Umsetzung nicht allein in der Hand der Stadt Sursee.

Der Gegenvorschlag beruht auf der kantonalen Energiegesetzgebung. Der Kantonsrat hat die Änderungen des kantonalen Energiegesetzes (kEnG) in der Schlussabstimmung vom 17. Juni 2024 genehmigt. Die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen. Damit tritt das revidierte kEnG am 1. März 2025 in Kraft.

Die Controlling-Kommission nimmt gemäss Artikel 33 der Gemeindeordnung der Stadt Sursee zu Entwürfen von rechtsetzenden Erlassen Stellung. Sie erstattet zuhanden des Stadtrats und der Gemeindeversammlung Bericht und gibt eine Empfehlung zur Beschlussfassung ab. Diese Stellungnahme erfolgt erst im Rahmen der Beschlussfassung zur Umsetzungsvorlage.

### **3. Inhalt der kantonalen Gesetzgebung (kantonales Energiegesetz)**

Der Kantonsrat hat am 17. Juni 2024 die Botschaft B17 «Ausbau Stromproduktion aus erneuerbarer Energie und Stromversorgungssicherheit» vom 9. Januar 2024 und damit die darin dargelegten Änderungen des kantonalen Energiegesetzes (kEnG) gutgeheissen:

Neubauten, die beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden, sollen das Solarpotenzial angemessen nutzen. In der zugehörigen Energieverordnung soll präzisiert werden, dass mindestens 60 Prozent der nutzbaren Dachfläche mit Solaranlagen zu belegen sind. Bei bestehenden Bauten müssen bei einer Dachsanierung 30 Prozent der nutzbaren Dachfläche belegt werden. Zur nutzbaren Dachfläche werden Teildachflächen ab 20 m<sup>2</sup> gezählt, die ausreichend Sonneneinstrahlung haben (Winkel von 0 bis 20 Grad gegenüber Horizontalen oder 20 bis 60 Grad mit Orientierung zwischen West-Nordwest und Ost-Nordost). Terrassen müssen nicht eingerechnet werden. Zudem soll die Eigenstromerzeugungspflicht neu auch auf anderen Gebäuden innerhalb eines Areals derselben Eigentümerschaft erfüllt werden dürfen.

Die Möglichkeit einer Ersatzabgabe bleibt bestehen. Um eine Umrechnung aus der Flächenangabe in zu erstellende Leistungseinheiten (Kilowatt) zu ermöglichen, wird festgelegt, dass ein Quadratmeter Photovoltaik-Fläche einer Leistung von 200 Watt entspricht. Solarthermieanlagen können an die Eigenstromerzeugungspflicht angerechnet werden. Dabei wird ein Quadratmeter Solarthermie-Fläche einem Quadratmeter Photovoltaik-Fläche gleichgesetzt.

Ausnahmen von der Pflicht zur angemessenen Solarnutzung gibt es, falls der erwartbare Jahresertrag unter 500 kWh pro Kilowatt-Peak Leistung liegt – was sehr tief ist. Ausnahmen gibt es zudem aus baulichen Gründen für Traglufthallen, Gewächshäuser u.ä. Das kantonale Energiegesetz (kEnG) postuliert keine generelle Befreiung von der Solarnutzungspflicht für Gebäude unter Denkmal- oder Ortsbildschutz. Die zuständige kantonale Dienststelle kann jedoch im Fall von übergeordneten Schutzinteressen wie eben Denkmal- oder Ortsbildschutz Erleichterungen gewähren.

Wörtlich lauten die beiden relevanten Artikel im revidierten kantonalen Energiegesetz (kEnG) gemäss der Botschaft B17 wie folgt:

#### **§15 Abs. 1 (geändert), Abs. 1bis (neu), Abs. 1ter (neu), Abs. 2 (geändert)**

Eigenstromerzeugung bei Bauten (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Bei Neubauten, die beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden, muss das Potenzial zur Stromerzeugung angemessen ausgenutzt werden oder deren Eigentümerinnen und Eigentümer haben eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>1bis</sup> Bei bestehenden Bauten, die beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden, muss bei einer Dachsanierung das Stromerzeugungspotenzial angemessen ausgenutzt werden oder deren Eigentümerinnen und Eigentümer haben eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>1ter</sup> Für Aussenbauteile mit Schutzauflagen kann die zuständige Dienststelle Erleichterungen gewähren.

<sup>2</sup> Die Verordnung regelt die Art und den Umfang der Eigenstromerzeugung sowie die Befreiungen. Zu berücksichtigen ist dabei die belegbare Dachfläche als Berechnungsgrundlage für die selbst zu erzeugende Elektrizität.

Das revidierte kantonale Energiegesetz (kEnG) tritt am 1. März 2025 in Kraft. Die zugehörige Energieverordnung lag zum Zeitpunkt des Drucks der vorliegenden Botschaft noch nicht vor.

## 4. Inhalt des Gegenvorschlags

Der Stadtrat und das Initiativkomitee sind der Ansicht, dass mit dem revidierten kantonalen Energiegesetz (kEnG) die Forderung der Initiative einer vollflächigen solaren Nutzung aller geeigneten Dächer im Grundsatz erfüllt ist. Denn neben Neubauten sollen in Zukunft auch bestehende Bauten nach einer Dachsanierung die Solarenergie angemessen nutzen. Vor diesem Hintergrund besteht der Gegenvorschlag des Stadtrats – der vom Komitee Solar-Initiative unterstützt wird – aus folgenden beiden Elementen:

- Es soll nur möglich sein, eine Ersatzabgabe zu bezahlen, anstatt das Solarstrompotenzial gemäss kantonalem Gesetz angemessen zu nutzen, wenn das Erstellen der Solaranlage als wirtschaftlich unverhältnismässig einzustufen ist.
- Die Erstellung einer Solaranlage auf einem Flachdach entbindet die Bauherrschaften nicht von der Pflicht, das Dach zu begrünen.

Das Bau- und Zonenreglement wird ergänzt mit einem Artikel, der verhindert, dass die Bauherrschaften unabhängig der konkreten Solarnutzungsmöglichkeiten eine Ersatzzahlung leisten, anstatt eine Solaranlage zu erstellen.

Der neue BZR-Artikel mit dem Titel «Energie» lautet im Entwurf wie folgt:

Die Zahlung einer Ersatzabgabe gemäss kantonalem Energiegesetz anstelle einer angemessenen Ausnutzung des Stromerzeugungspotenzials ist in den Kernzonen A, B und C, den Wohnzonen A, B, C und D, den Mischzonen A, B, C und D, den Wohn- und Mischzonen Erhaltung, der Arbeitszone und in den speziellen Arbeitszonen, den speziellen Wohn- und Mischzonen, in der Zone für öffentliche Zwecke, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und in der Landwirtschaftszone nur möglich, wenn die Realisierung einer Anlage gemäss kantonaler Energieverordnung zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen würde.

Bezüglich Definition, was wirtschaftlich unverhältnismässig ist, beabsichtigt der Stadtrat, sich an der Praxis der Stadt Luzern zu orientieren:

- Bezüglich wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit bezieht sich das neue Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern (noch nicht in Kraft, jedoch mit Vorwirkung) nur auf Steildächer. Denn ein unverschattetes Flachdach ist gemäss praktischer Erfahrung immer wirtschaftlich nutzbar, weil auch das Aufstellen eines einzelnen Panels mittelfristig mehr Nutzen als Kosten generiert. In der Stadt Luzern gelten die Grundsätze, dass an Steildächern bzw. Teilflächen von Steildächern eine Anlage wirtschaftlich verhältnismässig ist, wenn mindestens sechs zusammenhängende Module montiert werden können und die Amortisation innert 20 Jahren möglich ist. Für eine allenfalls nötige Detailberechnung der Wirtschaftlichkeit bei Steildächern kommt in der Stadt Luzern eine Excel-Planungshilfe zum Einsatz. Die aktuelle Version der «Planungshilfe Schrägdach. Berechnungstool» ist bei der Stadt Luzern online verfügbar: Stadt Luzern – Baugesuche / Reklamegesuche.
- Bezüglich Flachdächer kann es Ausnahmefälle geben, in denen ein Dach nicht wirtschaftlich mit einer Solaranlage belegt werden kann – beispielsweise bei starker Verschattung des Dachs. Diesbezüglich kann sich die Stadt Sursee an die geplante Einschränkung des Kantons halten. Auf kantonaler Ebene ist vorgesehen, dass Anlageteile, die dazu führen, dass die Anlage weniger als 500 Kilowattstunden Ertrag pro Kilowatt installierter Leistung generiert, nicht erstellt werden müssen. Das kann der Fall sein bei Dächern, die gemäss Solarkataster des Bundes ([www.sonnendach.ch](http://www.sonnendach.ch)) nur als gering geeignet für die Solarnutzung ausgewiesen werden. Wobei in diesem auf kantonaler Ebene geregelten Fall auch keine Ersatzabgabe geleistet werden muss.

Zweites Element des Gegenvorschlags ist eine Anpassung des Bau- und Zonenreglements der Stadt Sursee in Bezug auf die Dachbegrünung. Das geltende Bau- und Zonenreglement verlangt bei Flachdächern eine Begrünung, ausser wenn das Dach mit Solaranlagen belegt ist. In Zukunft wird aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben ein viel grösserer Teil der Dächer mit Solaranlagen belegt.



Mit dem heute gültigen BZR-Artikel würde damit die Energieproduktion zu Lasten der Klimaanpassung und der Biodiversität gehen. Begrünte Dächer tragen zu beiden Zielen bei. Zudem soll die Entfernung von bestehenden Begrünungen bei Dachsanierungen verhindert werden.

Deshalb soll Art. 35 Abs. 4 des BZR wie folgt geändert werden:

Nicht begehbare Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 Prozent, ~~die nicht mit Solaranlagen belegt sind,~~ sind **unabhängig von einer Belegung mit Solaranlagen** unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut **mindestens** extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

## 5. Erläuterungen zum Gegenvorschlag

### 5.1 Erläuterungen zur Ersatzabgabe

Sowohl das aktuell gültige als auch das revidierte kantonale Energiegesetz ermöglichen es, eine Ersatzabgabe zu entrichten, anstatt das Solarpotenzial angemessen zu nutzen. Pro Kilowatt-Peak Leistung, das zu wenig erstellt wird, müssen 1000 Franken Ersatzabgabe bezahlt werden. Die Bauherrschaft muss dabei nicht begründen, weshalb sie die Sonnenenergie nicht angemessen nutzt.

Die Ersatzabgabe geht an die Standortgemeinde. Diese ist dazu verpflichtet, die eingenommenen Gelder «zur Förderung der nachhaltigen und effizienten Energienutzung und der erneuerbaren Energien» (Art. 15 Abs. 4 kEnG) zu verwenden. Unter dem aktuellen Energiegesetz, das nur bei Neubauten die Erstellung von 10 Watt Leistung pro Quadratmeter Energiebezugsfläche verlangt, aber nie mehr als 30 Kilowatt, wählen die Bauherrschaften nur in ganz wenigen Einzelfällen die Ersatzabgabe. Es kann jedoch sein, dass die Anzahl und die Höhe der Ersatzzahlungen mit dem revidierten Energiegesetz steigen. Dies insbesondere bei Dachsanierungen, bei denen die Abklärungen zu den vom kantonalen Energiegesetz (kEnG) geforderten Solaranlagen einen gewissen Aufwand bedeuten. Falls die Bauherrschaften den Abklärungsaufwand vermeiden wollen und eine Ersatzabgabe zahlen, bremst das den Solarausbau. Die Stadt Sursee müsste die Erträge aus der Ersatzabgabe in eigene Anlagen investieren. Dazu muss sie jedoch selbst genügend geeignete Dächer zur Verfügung haben, die nicht ohnehin gemäss kantonalem Gesetz mit Solaranlagen auszurüsten sind. Es ist für die Stadt Sursee unrealistisch, die gleiche Fläche Solaranlagen zu erstellen, die eigentlich auf privaten Dächern installiert werden sollte. Deshalb müssten die Erträge aus der Ersatzabgabe in Massnahmen zur nachhaltigen und effizienten Energienutzung fliessen und würden damit beim Solarausbau fehlen. Aus diesem Grund ist der Stadtrat der Meinung, dass die Bauherrschaften nur in Ausnahmefällen darauf verzichten dürfen, Solaranlagen im gesetzlich geforderten Umfang zu erstellen.

Aus finanzieller Sicht ist es ausserdem eine verpasste Chance, wenn ein Dach saniert wird, ohne dabei eine Solaranlage zu erstellen. Denn ein beträchtlicher Teil der Kosten einer neuen Solaranlage verursachen Auf- und Abbau des dafür notwendigen Baugerüsts. Dieses muss bei einer Dachsanierung – und bei einem Neubau – ohnehin gestellt werden. Deshalb ist es folgerichtig, dass das kantonale Energiegesetz (kEnG) bei Neubauten und Dachsanierungen eine Solaranlage verlangt. Es ist sowohl energiepolitisch wie auch ökonomisch nicht sinnvoll, dass Bauherrschaften unbesehen der konkreten Situation eine Ersatzzahlung leisten, anstatt eine Solaranlage zu erstellen.

Die Gemeinden im Kanton Luzern sind gemäss Art. 9 kEnG berechtigt, für Gebiete, die in der Nutzungsplanung bezeichnet sind, strengere Vorschriften als der Kanton zu erlassen. Von diesem Recht macht der Stadtrat mit dem Gegenvorschlag Gebrauch. Demnach können die Bauherrschaften in allen Zonen, die im entsprechenden Artikel explizit genannt sind, nur bei einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit auf die gesetzlich geforderte Solarnutzung verzichten.

Das revidierte kantonale Energiegesetz (kEnG) sieht keine generelle Befreiung von Gebäuden in der Ortsbildschutzzone oder unter Denkmalschutz von der Solarnutzungspflicht vor. Die zuständige kantonale Dienststelle kann jedoch im Fall von übergeordneten Schutzinteressen wie Denkmal- oder

Ortsbildschutz Erleichterungen gewähren. Vor diesem Hintergrund werden die Altstadtzone A und B sowie die Vorzone zur Altstadt im neuen BZR-Artikel zur Ersatzabgabe nicht erwähnt. Es obliegt den kantonalen Dienststellen bei Gebäuden in diesen Zonen zu entscheiden, ob Solaranlagen aus Sicht der Schutzinteressen möglich sind. Falls Schutzinteressen bestehen, legen sie fest, für welchen Anteil nicht erstellter Solaranlagen eine Ersatzabgabe zu bezahlen ist und für welchen Anteil nicht.

## **5.2 Erläuterungen zur Dachbegrünung**

Das revidierte kantonale Energiegesetz (kEnG) äussert sich nicht zur Begrünung von Dächern. Denn der Kanton geht davon aus, dass Dachbegrünung und Solarnutzung auf derselben Fläche kombiniert werden können.

Begrünte Dächer wirken der Überhitzung entgegen. Damit begünstigen sie ein angenehmes Stadtklima. Zudem kühlt die Dachbegrünung die Luft direkt unter der Solaranlage und führt dadurch zu mehr Stromertrag. Denn überhitzte Anlagen produzieren weniger Strom. Begrünte Dächer tragen überdies zu einer stärkeren Retention bei und entlasten bei Starkregenfällen das Abwassersystem. Weiter können begrünte Flachdächer wertvolle Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere im Siedlungsgebiet sein und einen Beitrag zur Stärkung der Biodiversität leisten.

Vor diesem Hintergrund will der Stadtrat dafür sorgen, dass die Energiewende nicht zu Lasten der Biodiversität und der Klimaanpassung erfolgt. Noch vor ein paar Jahren wollte man mit dem Passus, dass bei Solaranlagen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann, die Solaranlagen unterstützen. Das ist heute nicht mehr nötig. Solaranlagen und Begrünung können kombiniert werden. Laufend kommen diesbezüglich neue Entwicklungen auf den Markt, beispielsweise Mähroboter für extensive Dachbegrünungen oder Solarsysteme, die zur Beschwerung der Unterkonstruktion bewusst auf das für die Begrünung nötige Substrat setzen. Mit der Anpassung des Bau- und Zonenreglements wird der Entwicklung Rechnung getragen, dass ein Neben- und Miteinander von Begrünung und Solarnutzung nicht nur möglich, sondern sinnvoll ist.

Die Ergänzung des BZR-Artikels mit der Präzisierung «mindestens» extensiv zu begrünen ist notwendig, um die in Bezug auf die Retention und die Biodiversität noch wertvolleren Lösungen mit intensiver Begrünung nicht zu verhindern. Intensive Dachbegrünung erfordert eine stärkere Substratschicht als eine extensive Begrünung.

## **6. Ergänzende Massnahme ausserhalb des Gegenvorschlags**

Der Stadtrat anerkennt, dass ein beschleunigter Ausbau der Solarnutzung für den notwendigen Umstieg auf erneuerbare Energieträger und für die Versorgungssicherheit wichtig ist. Deshalb will er den Solarausbau zusätzlich unterstützen. Er beabsichtigt, im Rahmen des Energieförderprogramms der Stadt eine niederschwellige Solarberatung anzubieten.

Gebäudeeigentümerschaften wären oft grundsätzlich bereit, in eine Solaranlage zu investieren. Dazu sind jedoch Abklärungen nötig. Es stellen sich Fragen zu Statik, zur Dimensionierung der Anlage, zum Entscheid Solarthermie oder Solarstrom und bei Mehrfamilienhäusern zur Abrechnung unter den Bewohnenden. Oft sind die Eigentümerschaften auch unsicher, welche Unternehmen für diese Fragen zu kontaktieren sind. Um den Eigentümerschaften den Weg zur Solarnutzung zu erleichtern, soll eine niederschwellige, unabhängige Erstberatung die Hürden senken, in eine Solaranlage zu investieren. Der Stadtrat sieht vorläufig befristet für drei Jahre vor, eine Beratung zur Solarenergienutzung zu organisieren und finanziell zu unterstützen. Das Beratungsangebot ist aus formalen Gründen nicht Teil des Gegenvorschlags zur Solar-Initiative. Die dazu notwendigen finanziellen Aufwendungen werden der Gemeindeversammlung anlässlich der Budgetberatung im Dezember 2024 unterbreitet.

## 7. Vergleich regulatorische Situation

Die nachfolgende Tabelle vergleicht:

- Aktuelles Bau- und Zonenreglement Sursee (BZR) und heute gültiges kantonales Energiegesetz (kEnG)
- Revidiertes kantonales Energiegesetz (kEnG) und revidierte kantonale Energieverordnung (kEnV) (orange umrahmt)
- Regulatorische Ergänzungen Gegenvorschlag Stadtrat (orange Schrift)
- Solar-Initiative

in Bezug auf ihre Vorgaben:

- zur Dachbegrünung (erste Zeile)
- zur Solarenergienutzung an bestehenden Gebäuden (zweite Zeile)
- zur Solarenergienutzung bei Neubauten (letzte Zeile).

	Heute: BZR Sursee + gültiges kantonales kEnG	Mit neuem kEnG und neuer kEnV	Gegenvorschlag: BZR Sursee mit Einschränkung Ersatzabgabe	Solar-Initiative
<b>Vorgaben zur Dachnutzung</b>	BZR: Begrünung Flachdach wenn nicht solar genutzt	Keine Aussage	BZR: <b>Generell Begrünung Flachdach verlangt</b>	Begrünung bis 50% anstelle Solarnutzung möglich
<b>Vorgaben zur Solarenergienutzung im Bestand</b>	Keine Aussage ausser: Bei Heizungsersatz gemäss kEnG bei Standardlösung 1 (fossile Heizung plus Solarthermie) und 7 (fossile Heizung plus Wärmepumpenboiler mit PV-Anlage)	Bei Dachsanierungen Stromerzeugungspotenzial ist angemessen zu nutzen: 30% der Dachfläche (gilt als vollflächig) oder Ersatzabgabe von 1'000.--/kW	Verschärfung von kEnG: <b>Ersatzabgabe nur erlaubt, wenn Anlage wirtschaftlich nicht zumutbar</b>	Geeignetes Dach vollflächig Geeignete Fassade vollflächig Umsetzungsfrist bis 2040
<b>Vorgaben zur Solarenergienutzung bei Neubau</b>	Gemäss kEnG: Eigenstromerzeugung von 10 W/m <sup>2</sup> EBF oder Ersatzabgabe von 1'000.--/kW Für Bebauungs- und Gestaltungspläne gilt Gebäudestandard 2019.1: 20% des Bedarfs ist mit Eigenstromerzeugung zu decken.	Neu bei Neubauten Stromerzeugungspotenzial ist angemessen zu nutzen: 60% der Dachfläche (gilt als vollflächig) oder Ersatzabgabe von 1'000.--/kW	Verschärfung von kEnG: <b>Ersatzabgabe nur erlaubt, wenn Anlage wirtschaftlich nicht zumutbar</b>	Geeignetes Dach vollflächig Geeignete Fassade vollflächig

## 8. Stellungnahme des Initiativkomitees

Die Dächer von Sursee bergen ein riesiges Potenzial für die Energiewende. Doch aktuell ist der Ausbau der Solarenergie viel zu langsam: Sursee nutzt nur knapp sieben Prozent des Solarpotenzials. Um das zu ändern, reichten wir im Frühling 2023 die Solar-Initiative ein. Die Kernforderung der Initiative: Jede Surseer Dach- und Fassadenfläche, die sich dafür eignet, soll für Solarenergie genutzt werden. Solarenergie auf unseren Dächern ist sauber, verbraucht kaum fossile Ressourcen und kann ohne grossen Aufwand installiert werden. Jede Anlage auf unseren Dächern bedeutet eine Anlage weniger in unberührten Landschaften.

Im Frühling 2024 fanden mehrere Gespräche zwischen dem Initiativkomitee und der Stadt Sursee statt. Erfreulicherweise erkannte der Stadtrat die Wichtigkeit des Themas und stimmte dem Ziel der Initiative – mehr Solar auf Sursees Dächern – zu. Parallel dazu läuft auch auf kantonaler Ebene einiges im Bereich der Solarförderung. Der Kantonsrat beschloss im Juni 2024 eine Änderung des kantonalen Energiegesetzes, welche die Forderung unserer Initiative teilweise aufgreift. Künftig soll bei allen Neubauten und bei Dachsanierungen eine Pflicht zur Eigenstromproduktion gelten. Weiter plant der Stadtrat in den nächsten Jahren ein niederschwelliges Beratungsangebot für interessierte Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer.

In dieser Ausgangslage entschied sich das Initiativkomitee, die Initiative zugunsten eines gemeinsamen Gegenvorschlags zurückzuziehen. Der Gegenvorschlag deckt selbstverständlich nicht 100 Prozent unserer Forderungen ab. Dennoch greift er das zentrale Anliegen der Initiative auf. Im Austausch mit dem Stadtrat spürte das Initiativkomitee zudem die klare Absicht, bei der Solarenergie aufs Tempo zu drücken. Dieses Engagement des Stadtrats möchten wir würdigen. Wir sind deshalb bereit, einen mehrheitsfähigen Kompromiss einzugehen und stellen uns mit Überzeugung hinter den gemeinsamen Gegenvorschlag zur Initiative.

Komitee Solar-Initiative Sursee

## **9. Stellungnahme des Stadtrats**

Das neue kantonale Energiegesetz erfüllt die Forderung der Initiative, Dächer vollflächig mit Solaranlagen auszustatten. Mit dem kommunalen Gegenvorschlag zur Solar-Initiative wird der Solarausbau auf Neubauten und bei Dachsanierungen zusätzlich gestützt. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die angemessene Solarnutzung bei Neubauten und Dachsanierungen, wie das revidierte kantonale Energiegesetz sie nun verlangt, der richtige Weg ist zu mehr Versorgungssicherheit und Klimaschutz. Deshalb sollen das Solarpotenzial sowie Kosten und Nutzen der Solaranlage in jedem Fall seriös abgeklärt werden. Der Stadtrat will verhindern, dass Bauherrschaften ohne vertiefte Abklärungen eine Ersatzzahlung leisten, anstatt eine Solaranlage zu erstellen. Eine Ersatzabgabe soll daher nur möglich sein, wenn der Bau einer Anlage in der geforderten Grösse als wirtschaftlich unzumutbar zu beurteilen ist.

Der Solarausbau soll nicht bevorzugt werden gegenüber der Anpassung an den Klimawandel und Massnahmen für die Biodiversität. Die Praxis zeigt, dass Solaranlagen mit Dachbegrünung kombiniert werden können. Deshalb sollen die Vorgaben im Bau- und Zonenreglement zur Dachbegrünung an die technische Entwicklung und an die neuen kantonalen Vorgaben zur Solarnutzung angepasst werden. Auf Flachdächern soll eine Kombination von mindestens extensiver Begrünung und Solaranlagen bei Neubauten und Dachsanierungen zum Standard werden.

Im Gegensatz zur Initiative wird davon abgesehen, eine Umsetzungsfrist für die Solarnutzung bis 2040 festzusetzen. Vor dem Hintergrund der üblichen Lebensdauer von Dach und Fassade würde bis 2040 nur eine Minderheit der Dächer und Fassaden ohnehin saniert. Der Stadtrat erachtet ein solches Enddatum als zu grossen Eingriff in die Eigentums- und Bestandesgarantie. Diese Einschätzung geht überdies aus verschiedenen Rechtsgutachten hervor.

Der Gegenvorschlag verzichtet auch auf eine Solarnutzungspflicht an Fassaden. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis von Fassadenanlagen ist zum heutigen Zeitpunkt ungünstiger als bei Dachanlagen. Bei bestehenden Bauten – insbesondere bei Wohnbauten mit vielen Fenstern – würde die Solarnutzungspflicht zudem dazu führen, dass Restflächen an Fassaden mit Paneelen bestückt werden müssten. Das könnte zu einem optischen Flickwerk mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen. Der Stadtrat begrüsst es zwar, wenn innovative Bauherrschaften Neubauten mit integrierten Solarfassaden planen. Diese Innovationen sollen jedoch nicht über eine Vorgabe im Bau- und Zonenreglement erzwungen werden. In neu zu genehmigenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen müssen in der Stadt Sursee ohnehin bereits heute strengere Anforderungen in Bezug auf den

Energiebereich erfüllt werden. In diesen Fällen muss der aktuelle Gebäudestandard von EnergieSchweiz für Gemeinden eingehalten werden.

Der Stadtrat anerkennt, dass ein beschleunigter Ausbau der Solarnutzung wichtig ist für den Umstieg auf erneuerbare Energieträger und für die Versorgungssicherheit. Es ist ihm ein Anliegen, den Eigentümerschaften den Weg zur Nutzung der Solarenergie zu erleichtern. Sie sollen einen niederschweligen Zugang zu einer subventionierten Erstberatung erhalten. Ein entsprechendes Angebot ist ab 2025 auf drei Jahre befristet geplant. Die Stadt Sursee nimmt dadurch ihre Vorbildrolle – insbesondere auch als Energiestadt – wahr.

Der Stadtrat dankt den Initiantinnen und Initianten für die Einreichung der Initiative sowie für die konstruktiven Gespräche. Er begrüsst, dass das Initiativkomitee die Haltung des Stadtrats unterstützt.

## **10. Weiteres Vorgehen**

Die Gemeindeversammlung stimmt am Montag, 14. Oktober 2024 über den Gegenvorschlag zur «Solar-Initiative» ab. Stimmt sie dem Gegenvorschlag zu, wird das Ortsplanungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern durchgeführt. Zum Abschluss des Ortsplanungsverfahrens werden die Anpassungen des Bau- und Zonenreglements zur Umsetzung des Gegenvorschlags der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt.

## **11. Antrag des Stadtrats**

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung, den Gegenvorschlag des Stadtrats zur Gemeindeinitiative für eine unabhängige und ökologische Energieversorgung (Solar-Initiative) anzunehmen.

Sursee, 21. August 2024

Sabine Beck-Pflugshaupt  
Stadtpräsidentin

RA lic. iur. Bruno Peter  
Stadtschreiber



## **Traktandum 3**

### **Umfrage**

Der Stadtrat beantwortet an der Gemeindeversammlung Fragen, die ihm Stimmberechtigte bis spätestens 14 Tage zuvor mit der Bitte um eine öffentliche Stellungnahme schriftlich einreichen.

## **Traktandum 4**

### **Verschiedenes**

Der Stadtrat informiert über aktuelles Geschehen. Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

## **Anhänge**

**Anhang I: Zonenplan**

**Anhang II: Bau- und Zonenreglement**



**STADT SURSEE**

**BESCHLUSSFASSUNG**

Stadt Sursee

**Teilrevision der Ortsplanung  
«Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen»**

Öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 26. März 2024

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am .....

Stadpräsidentin  
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ....

Stadtschreiber  
vom .....

Datum .....

Unterschrift .....

**Änderung Zonenplan  
1:2000**

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

August 2024

surseeplanung mit abtschliessen/4/2/2  
07261\_anderungsplan\_240814/gr/pjvms

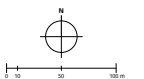
**Legende**

- W-D Wohnzone D
- W-E Wohnzone Erhaltung
- M-E Mischzone Erhaltung
- 1 S-W Spezielle Wohnzone
- Gr Grünzone
- UeG-A Übriges Gebiet-A (Gewässer offen)
- Neue Abgrenzung Gestaltungsplanpflicht
- Aufhebung Gestaltungsplanpflicht
- Sonderregelung Dachgestaltung nach Art. 35 Abs. 2bis BZ
- Baubereich Hochbauten

**Orientierend:**

- aufzuhebender Gestaltungsplan
- Gemeindegrenze
- übrige Gewässer offen/eingedödt gem. amtlicher Vermessung
- Wald







BESCHLUSSFASSUNG

## Stadt Sursee

### **Teilrevision der Ortsplanung «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen»**

Öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 26. März 2024

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am .....

.....  
Stadtpräsidentin

.....  
Stadtschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ...

vom ...

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

### Änderung Bau- und Zonenreglement

Die Teilrevision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Änderung Bau- und  
Zonenreglement
- Änderung Zonenplan

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

13. August 2024





## Hinweis zu nachfolgendem Reglementstext

Schwarz gedruckt:	Bestimmungen gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement, Stand 26. November 2019
Rot gedruckt / <del>durchgestrichen</del> :	Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Rahmen der Teilrevision

### Art. 1 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

<sup>2</sup> [...]

<sup>3</sup> Die Stadtbaukommission berät den Stadtrat bei dessen Aufgaben. Sie wird insbesondere angehört bei:

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
- b) baulichen Massnahmen in der Altstadtzone und angrenzend an diese;
- c) **baulichen Massnahmen in den Wohn- und Mischzonen Erhaltung;**
- d) baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar;
- e) wichtigen städtebaulichen Fragen.

[...]

### Art. 6 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

[...]

<sup>3</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten speziellen Wohnzonen gilt Art. 10 BZR.

<sup>4</sup> [...]

<sup>5</sup> **Für die Parzellen Nrn. 522, 1498, 1499 und 1500 gilt anstelle der max. Überbauungsziffer (ÜZ) nach Abs. 2 je eine maximal anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 283 m<sup>2</sup>.**

[...]

## **Art. 8a Wohn- und Mischzonen Erhaltung**

<sup>1</sup> Die Wohn- und Mischzonen Erhaltung dienen der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Nachverdichtung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. In der Wohnzone Erhaltung ist die Wohnnutzung gemäss Art. 6 Abs. 1 BZR zulässig. In der Mischzone Erhaltung ist die Mischnutzung gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR zulässig.

<sup>2</sup> Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Artikels vorhandene, rechtskräftig bewilligte, bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.

<sup>3</sup> Die Stadt Sursee kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise Um- und Ausbauten, die zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen, Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>4</sup> Bei Veränderungen nach den Absätzen 2 bis 3 ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 8 zur Anwendung.

<sup>5</sup> Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig.

[...]

## **Art. 35 Dachgestaltung**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

<sup>1</sup> Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

<sup>2</sup> Im Interesse des Ortsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben..

<sup>2bis</sup> Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets «Sonderregelung Dachgestaltung» gelten folgende besondere Anforderungen:

- a) Es sind nur gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer zulässig.
- b) Die Dächer haben eine Neigung von 30 – 40° aufzuweisen.
- c) Die Hauptfirstrichtung hat entlang der Gemeindestrasse «Zellmoostrasse» bzw. «Seehäusernstrasse» in Hangrichtung und auf den übrigen Grundstücken quer zum Hang zu verlaufen..
- d) Die Hauptfirstrichtung ist für mindestens die Hälfte der gesamten horizontalen Firslinie eines einzelnen Gebäudes einzuhalten.

[...]

## Art. 45 Schlussbestimmungen

[...]

<sup>4bis</sup> Folgende Gestaltungspläne werden im Rahmen der Teilrevision «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen» aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Strassmatte (Amrein)» vom 28.09.1981
- Gestaltungsplan «Strassmatte (WBG)» vom 21.02.1983
- Gestaltungsplan «Alpenstrasse» vom 30.11.1970
- Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 40/42» vom 17.02.2002
- Gestaltungsplan «Leopoldstrasse» vom 23.12.1991
- Teilgestaltungsplan «Leopoldstrasse 6» vom 18.11.2009
- Gestaltungsplan «MMM» vom 07.04.1986
- Gestaltungsplan «Kyburg» vom 16.10.1967
- Gestaltungsplan «Devoterr AG (Trotte)» vom 18.10.1976
- Gestaltungsplan «Schellenrain (Cubino)» vom 27.04.1987
- Gestaltungsplan «Schellenrainstrasse / Chr. Schnyder-Str.» vom 15.02.2006
- Gestaltungsplan «Keiserhüser» vom 24.01.1983
- Gestaltungsplan «Surfan AG» vom 06.12.1971
- Gestaltungsplan «Schellenrain (Pflugshaupt)» vom 18.08.1994
- Gestaltungsplan «Suimo AG» vom 29.05.1972
- Gestaltungsplan «Mühlehof / Walkeli» vom 30.09.1993
- Gestaltungsplan «Wilemattstrasse» vom 29.05.1972
- Gestaltungsplan «Wilematte» vom 11.07.1963
- Gestaltungsplan «Beckmatte» vom 28.01.1999
- Gestaltungsplan «Willimatt-Park» vom 04.01.1978
- Gestaltungsplan «Dägerstein» vom 01.12.1994
- Gestaltungsplan «Ribimatte» vom 21.01.1985
- Gestaltungsplan «Mühlehof / Walkeli» vom 05.05.2004
- Gestaltungsplan «Bad» vom 02.10.1972
- Gestaltungsplan «Badhof» vom 28.02.1977
- Gestaltungsplan «Mühlehof Nord» vom 11.01.2006
- Gestaltungsplan «Zellhof Nord» vom 01.04.1993
- Gestaltungsplan «Zellhof Süd» vom 11.07.1996
- Gestaltungsplan «Lungholz» vom 03.06.1970
- Gestaltungsplan «Lerchenweg» vom 16.11.1970
- Gestaltungsplan «Seehäusern» vom 20.08.1984
- Gestaltungsplan «Hofstetterfeld West» vom 03.02.2000
- Gestaltungsplan «Mariazellhöhe» vom 30.06.2004
- Gestaltungsplan «Seeblick» vom 10.07.1997
- Gestaltungsplan «Fust (Ladenfläche)» vom 03.09.1998
- Gestaltungsplan «Citypark» vom 09.11.2011
- Gestaltungsplan «Buchenhof» vom 17.10.2012

## Anhang 1: Spezielle Wohn- und Mischzonen

### I. Spezielle Wohnzonen

---

#### ~~Nr. 5 «Grundstück Nr. 298, Badstrasse»~~

---

##### ~~Zweck~~

- ~~— Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung.~~
- ~~— Schutz des Surenlaufs, dessen Ufer und der Uferumgebung.~~

##### ~~Art der Nutzung~~

- ~~— Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.~~

##### ~~Mass der Nutzung~~

- ~~— gemäss Wohnzone D.~~

##### ~~Zusatzbestimmungen~~

- ~~— Gestaltungsplanpflicht.~~
- 

#### ~~Nr. 5 «Keiserhüser»~~

---

##### ~~Zweck~~

- ~~– Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebaus~~

##### ~~Art der Nutzung~~

- ~~– Wohnnutzung und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.~~

##### ~~Mass und Lage der Nutzung~~

- ~~– max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe gemäss Wohnzone D.~~
- ~~– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) im bestehenden Umfang innerhalb des Baubereichs.~~
- ~~– Die anrechenbare Gebäudefläche darf im Sinne von § 14 PBV (Energiebonus) und § 14a PBV (Lifтанlagen und Wärmedämmung) in der entsprechenden Grössenordnung erhöht werden, auch ausserhalb des Baubereichs.~~

## Anhang 4: Grünzonen

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
...	...	...	...
XXVI	Keiserhüser	Erholungs- und Spielanlagen	II
XXVII	Trotte	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, unterirdische Parkierung	II
XXVIII	Badhof	Erholungs- und Spielanlagen	II

## Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung <sup>1</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG
...	...	...
Alpenstrasse	<p>Städtebaulich klare Fassung des Strassenraums durch Ergänzungsbauten. Aufwertung des Freiraums hin zu mehr Grünflächen. Wirtschaftliche Erschliessung und Sicherstellung der Erschliessung aller Anstösser. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.</p>	<p>ÜZ: + 10%                      Gesamthöhe: + 3.0 m                      Fassadenhöhe: + 3.0 m</p>
Bad	-	<p>ÜZ: + 20%                      Gesamthöhe: + 10%                      Fassadenhöhe: + 3.0 m</p>
Chlifeld Ost	<p>Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können.</p> <p>Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden.</p> <p>Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1285, 1353 und 1354 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).</p> <p>Die Erschliessung erfolgt via Münchrütistrasse. Keine Zu- und Wegfahrt durch die Wohnzone.</p>	<p>ÜZ: + 20%                      Gesamthöhe: + 10%                      Innerhalb der Mischzone A:                      Fassadenhöhe: + 10%</p>

<sup>1</sup> Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.



Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung <sup>1</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG
Citypark	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.5 m <b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Enterprise	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit einer Nettogröße bis 3'000 m <sup>2</sup> gestattet.	<b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Frieslirain	städtebauliche Akzentuierung der Ecksituation Luzernstrasse/Frieslirain, Sicherstellung einer Wegverbindung für den Langsamverkehr	ÜZ: + 20% <b>Gesamthöhe: + 10%</b> Fassadenhöhe: + 5.0 m Parz. 271, 1570: Gesamthöhe: + 3.0 m, Fassadenhöhe: + 8.0 m
Fust	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit einer Nettogröße bis 3'000 m <sup>2</sup> gestattet.	<b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Geuensee- strasse	-	ÜZ: + 20% <b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Hofstetterfeld	Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen. <b>Angestrebt wird ein diverses Wohnungsangebot. Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gem. Art. 2 BZR als Grundlage für den Gestaltungsplan</b>	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Kotten Süd	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% <b>Gesamthöhe: + 3.0 m</b>
Leopoldstrasse	-	<b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Mariazell	Berücksichtigung des Schutzes der Endmoräne des Sempachersees und der bestehenden Villa	ÜZ: + 10% <b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Mariazellweg	Berücksichtigung des Schutzes der Endmoräne des Sempachersees und des bestehenden Landhauses	ÜZ: + 10% <b>Gesamthöhe: + 10%</b>
Mühlehof Nord	-	ÜZ: + 10% <b>Gesamthöhe: + 10%</b> Fassadenhöhe: + 3.0 m
Mühlehof Süd	-	ÜZ: + 10% <b>Gesamthöhe: + 10%</b> Fassadenhöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung <sup>1</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG
Münsterstrasse Nord	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Süd	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Pilatusstrasse	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Sandgrube	Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% <b>innerhalb der Wohnzone D</b> Gesamthöhe: + 10%
Walkeli Nord	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.5 m
Wilematte Nord	-	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 10% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Wilematte Süd	-	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

## Anhang 8: Wohn- und Mischzonen Erhaltung

Bezeichnung	Gesamthöhe	ergänzende Angaben und Bestimmungen
Schellenrain (Cubino)	max. 9.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit weitgehend einheitlichem Erscheinungsbild.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten ist insbesondere die Dachform. Dachaufbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Die Anhebung des Daches zur besseren Nutzung des Dachgeschosses ist zulässig. Die bestehende Dachneigung ist beizubehalten.</p>
Schellenrain (Pflugshaupt)	max. 10.0 m	<p>Wohnsiedlung mit zwei Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild und qualitätsvoller Aussenraumgestaltung.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer. Zusätzliche Dachaufbauten sind nicht zulässig.</p>
Beckmatte	max. 11.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Doppelhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</p>
Willimatt- Park	max. 10.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.</p>
Zellhof Süd	max. 10.0 m	<p>Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.</p>
Lungholz	max. 10.5 m	<p>Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</p> <p>Charakteristisch und daher zu erhalten ist insbesondere die Dachform. Die Anhebung des Daches zur besseren Nutzung des Dachgeschosses ist zulässig. Die bestehende Dachneigung ist beizubehalten.</p>

Bezeichnung	Gesamthöhe	ergänzende Angaben und Bestimmungen
Lerchenweg	max. 8.0 m	Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung.
Hofstetterfeld West	max. 10.0 m	Wohnsiedlung mit Doppelhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.
Mariazellhöhe	max. 10.0 m	Wohnsiedlung mit Terrassen- und Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden.

Immer aktuell informiert:



@stadtsursee



@stadtsursee



stadtsursee



Stadt Sursee



Stadt Sursee



sursee.ch



Abo-Dienste

Herausgeber:

Stadtrat Sursee

www.sursee.ch

