

**§ 23** *Zweck und Anwendungsbereich*

Zur Bestimmung der zulässigen maximalen und minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Überbauungsziffern und Grünflächenziffern festgelegt werden.

*Erläuterungen*

Bauziffern dienen der Regelung der Dichte einer Überbauung. Die IVHB beschränkt sich dabei in Nachachtung des Harmonisierungsgedankens darauf, noch vier Bauziffern zur Verfügung zu stellen: die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer. Die - in den Kantonen unterschiedlichst geregelte - Ausnützungsziffer dagegen sieht die IVHB nicht vor, weshalb daran nicht festgehalten werden konnte (vgl. § 24 Anhang PBG).

Als eigentlicher Ersatz für die Ausnützungsziffer konzipiert ist in der IVHB die Geschossflächenziffer. Aus den in der Botschaft B 62 vom 25. Januar 2013 angeführten Gründen (siehe dort S. 24 f., in: KR 2013, S. 530 ff.) wurde indes auf die Übernahme der Geschossflächenziffer verzichtet.

Die in der IVHB ebenfalls geregelte Baumassenziffer kam im Kanton Luzern bisher nicht zur Anwendung, obschon sie das PBG ebenfalls kannte (§ 26). Da keine überzeugenden Gründe für eine Verwendung dieser Ziffer bestanden, wurde sie nicht mehr weiter vorgesehen.

Als Ersatz der bisherigen Ausnützungsziffer ist die im PBG ebenfalls bereits verankerte (vgl. § 25 Anhang PBG), allerdings nach den Vorgaben der IVHB neu definierte Überbauungsziffer (ÜZ) übernommen worden. Die ÜZ, welche je Nutzungszone die Körnung der Überbauung bestimmt und letztlich den "Fussabdruck" der einzelnen Baute auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt, ist eine einfach anwendbare und auch eine einfach bestimmbare Bauziffer. Sie begünstigt in Übereinstimmung mit der erwünschten Verdichtung hohe, kompakte Bauformen.

Die ÜZ für bestehende Bauvolumen lässt sich auf der Basis der Angaben der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) vergleichsweise einfach ermitteln. In ländlichen Gebieten wird eine maximale ÜZ von 0,25 sachgerecht sein, im städtischen Raum können diese Werte höher ausfallen. Den unterschiedlichen Bauvolumen kann durch die geeignete Festlegung von ÜZ begegnet werden. Zudem lässt es § 25 Absatz 2 PBG zu, dass die ÜZ nicht nur für Zonen und Nutzungen, sondern auch für Gebäude unterschiedlich festgelegt werden kann.

Bei Neuüberbauungen schafft die ÜZ für alle Beteiligten, also auch für die Nachbarinnen und Nachbarn, eine einfache und klare Ausgangslage. Dass die ÜZ nicht zu simplen, schuhschachtelartigen Gebäudekörpern führt, kann die Gemeinde mit der Festlegung von unterschiedlichen ÜZ je Zone, Nutzung und Gebäude oder abhängig von der zulässigen Gesamthöhe sowie der Festlegung von Höhenbeschränkungen und weiteren Korrekturmöglichkeiten begegnen (vgl. dazu die Erläuterungen zu den §§ 25, 122 und 139 PBG). Ohnehin ist es nicht Aufgabe der ÜZ, die konkrete Gestaltung einer Baute zu regeln. Im Übrigen verfügen die Gemeinden über zureichende Möglichkeiten zur Beeinflussung der Gestaltung der Bauten. So können sie etwa mit der Festlegung von Fassadenhöhen und Vorgaben zu Zurückversetzungen für das oberste Geschoss (§ 139 Abs. 3 und 4 PBG) die Erscheinung und Gestaltung der Baukörper unmittelbar beeinflussen.

Die Grünflächenziffer findet in vielen Gemeinden Anwendung und hat sich bewährt. Im Einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen zu § 27 PBG

	verwiesen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 24 ff., in: KR 2013, S. 530 ff.). ► Der Regierungsrat setzt § 23 gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang PBG).
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	– §§ 25 (Überbauungsziffer) und 27 PBG (Grünflächenziffer)
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–