



GEMEINDE WIKON

# GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Zur öffentlichen Mitwirkung

14. September 2022

# IMPRESSUM

## GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Wikon  
Heimatweg 3  
4806 Wikon  
[www.wikon.ch](http://www.wikon.ch)

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

## STAND

Informationsveranstaltung Bevölkerung:  
Frist zur öffentlichen Mitwirkung

Mittwoch, 14. September 2022  
31. Oktober 2022

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Gründe für die Gesamtrevision	4
1.2.	Stand der Ortsplanung	4
1.3.	Wikon als Kompensationsgemeinde	4
1.4.	Siedlungsleitbild	5
1.5.	Aktuelle Herausforderungen	5
1.6.	Ortsplanungskommission	6
2.	KERNPUNKTE DER ORTSPLANUNGSREVISION	7
2.1.	Grundsätze	7
2.2.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	8
2.3.	Zonenplan	10
2.4.	Bau- und Zonenreglement (BZR)	13
2.5.	Sondernutzungspläne	13
2.6.	Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	13
2.7.	Gefahrenzonenplan	14
2.8.	Ausgleich Planungsvorteile	14
3.	PLANUNGSVERFAHREN	14

Für die Mitwirkung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Nutzungsplanung: - Bau- und Zonenreglement Vergleich alt-neu  
- Zonenplan Siedlung, 1:2'500  
- Zonenplan Landschaft, 1:5'000

Richtplanung: - Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Dokumentation: - Beilage 1: Erläuterungsbericht  
- Beilage 2: Teilzonenpläne Gewässerraum, 1:2'500 und 1:5'000  
- Beilage 3: Dokumentation Gewässerraum  
- Beilage 4: Quartieranalyse  
- Beilage 5: Präsentation Informationsveranstaltung

## ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IVHB	Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse Tool
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
ÜZ	Überbauungsziffer

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Gründe für die Gesamtrevision

Revidierte Rechtsgrundlagen in der Raumplanung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die Hauptziele des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes sind die Verlangsamung des Landverbrauch, die Reduktion von zu grossen Bauzonen sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen. Die auf das revidierte Raumplanungsgesetz abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Neue Begriffe im Baurecht

Mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) im revidierten PBG sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden durch einen grundsätzlichen Systemwechsel z. B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Gesamtrevision erforderlich

Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern bedeutende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung sowie am Zonenplan, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht.

## 1.2. Stand der Ortsplanung

Letzte Gesamtrevision

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seitdem wurden verschiedene Teilrevisionen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements durchgeführt.

Siedlungsleitbild

Zwischen 2018 und 2019 hat die Gemeinde Wikon gemeinsam mit der Ortsplanungskommission und dem Planungsbüro Kost + Partner AG, Sursee das Siedlungsleitbild erarbeitet. Darin werden strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Das Siedlungsleitbild dient als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

## 1.3. Wikon als Kompensationsgemeinde

Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse

Der kantonale Richtplan 2015 sieht vor, dass das Bevölkerungswachstum in den Agglomerationen Luzern und Sursee sowie auf den Entwicklungsachsen von Luzern in Richtung Zürich und in Richtung Zofingen/Olten höher sein soll als in ländlichen Gemeinden. Wikon wird somit der «Gemeindekategorie A» (Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse) zugewiesen und hat dadurch gemäss Richtplan folgende Handlungsschwerpunkte:

- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten
- kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen wird den Gemeinden der Kategorie A ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.75 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65 % pro Jahr von 2030 bis 2035 zugewiesen. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz dürfen die Baulandreserven einer Gemeinde maximal den Bedarf für das vom Kanton vorgesehene Wachstum für die nächsten 15 Jahren abdecken. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist ein grösseres Wachstum erlaubt.

Zugeständenes Bevölkerungswachstum

Damit die Baulandreserven inklusive des Potenzials zur Verdichtung nach innen nach einheitlichen Kriterien beurteilt werden können, hat der Kanton ein einheitliches Instrument zur Erfassung dieser Reserven geschaffen (LUBAT). Dabei werden die Gemeinden des Kantons Luzern in die drei Kategorien Einzonungs-, Kompensations- und Rückzoningemeinden unterteilt. Die wenigen Einzonungsgemeinden dürfen Einzonungen vornehmen, die Kompensationsgemeinden müssen mögliche Einzonungen mit flächengleichen Auszonungen kompensieren und die Rückzoningemeinden müssen ihre Bauzonen verkleinern.

Einzonungs-, Kompensations- und Rückzoningemeinden

Gemäss LUBAT verfügt Wikon für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren über ausreichend grosse Baulandreserven und wird als Kompensationsgemeinde eingestuft. **Einwohnerrelevante Einzonungen sind in Wikon damit nur mit flächengleichen Auszonungen möglich.** Dies ist ein wichtiger Grundsatz für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Einwohnerrelevante Einzonungen nur mit flächengleichen Auszonungen

## 1.4. Siedlungsleitbild

Im Siedlungsleitbild von 2019 werden zu den Themen «Grundsätze der Gemeindeentwicklung», «Siedlungsentwicklung», «Wirtschaftliche Entwicklung», «Mobilität und Verkehr», «Landschaft und Umwelt» sowie «Andere Themen: Schule, Freizeit, Weiler, Marienburg» folgende Grundsätze festgehalten:

Wichtigste Grundsätze aus dem Siedlungsleitbild

- Wikon bietet attraktiven Raum zum Wohnen, Arbeiten und Erholen an zentraler Lage und mit ländlichem Charakter.
- Wikon entwickelt sich qualitativ innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.
- Wikon strebt eine wertschöpfende Wirtschaftsentwicklung an, die auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt und mit dem Landschaftsbild verträglich ist.
- Die zentrale Lage von Wikon gewährleistet weiterhin eine gute Erreichbarkeit auf der Strasse. Beim öffentlichen Busverkehr und beim Langsamverkehr strebt Wikon eine Verbesserung an.
- Die attraktive Landschaft Wikons mit den offenen Feldern und dem Wald bleibt weiterhin ein beliebtes Naherholungsgebiet. Grünräume stellen auch innerhalb des Siedlungsgebietes ein prägendes Merkmal dar.

Zudem werden im Siedlungsleitbild pro Grundsatz verschiedene Leitsätze festgelegt (insgesamt 36 Leitsätze).

## 1.5. Aktuelle Herausforderungen

Neben den erwähnten gesetzlichen Grundlagen gilt es nun, aktuelle Entwicklungstendenzen, welche für die Raumplanung relevant sein können, in die Gesamtrevision aufzunehmen. Wichtige raumplanerische Herausforderungen für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Wikon sind aus Sicht der Raumplanung:

Verschiedene raumplanerische Herausforderungen

- Die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven. Da einwohnerrelevante Einzonungen nicht ohne flächengleiche Auszonungen möglich sind, ist die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven sehr wichtig. Dies hat zudem auch Auswirkungen auf das Steuersubstrat der Gemeinde.
- Die Ermöglichung und Förderung einer baulichen Erneuerung und eines gewissen Bevölkerungswachstums, trotz der Einschränkungen durch die Raumplanungsgesetzgebung und den langwierigen Rechtsverfahren bei Einsprachen.
- Die Stärkung der verschiedenen Ortskerne von Wikon.
- Die Entwicklung eines attraktiven Bahnhofsgelände mit einem guten Mix an Arbeiten und Wohnen.
- Die Entwicklung der Bevölkerung hin zu einer älteren Gesellschaft (Wohnraum für ältere Menschen, Ermöglichen eines Generationenwechsels innerhalb des Siedlungsgebietes, Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs).
- Das Aufrechterhalten eines attraktiven Angebots an Arbeitsplätzen, mit der Möglichkeit, dass sich bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe weiterentwickeln können.
- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Insbesondere am Entwicklungsschwerpunkt Wikon/Reiden (gemeindeübergreifende Arbeitszone).
- Die Schonung der Landschaft und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Es gilt, den begrenzten Handlungsspielraum der Gemeinde bei den Vorgaben für die Raumplanung im Sinne einer langfristig gesunden Entwicklung zu nutzen.

## 1.6. Ortsplanungskommission

Erarbeitung zusammen mit beratender OPK

Der vorliegende Entwurf der Gesamtrevision wurde gemeinsam mit einer breit abgestützten Ortsplanungskommission erarbeitet, in welcher folgende Personen Einsitz haben:

- Michaela Tschuor, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Martina Winiger, Gemeindeschreiberin und Geschäftsführerin
- Ivan Zanin, Gemeinderat
- Andrea Bussmann, Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur
- Guido Hodel, Vertretung CVP
- Silvan Schütz, Präsident Baukommission
- Roger Wymann, Vertretung SP
- Christof Blättler, Vertretung Korporation
- Marcel Arnold, Vertretung FDP / Landwirtschaft
- Xaver Buck, Vertretung SVP

Für die fachliche Erarbeitung und Beratung sind Markus Burkhalter und Michèle Willimann vom Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG zuständig.

Die Ortsplanungskommission ist eine beratende Kommission des Gemeinderats.

## 2. KERNPUNKTE DER ORTSPLANUNGSREVISION

### 2.1. Grundsätze

Es sind verschiedene Einzonungsgesuche eingegangen. Diese wurden sorgfältig geprüft. Da einwohnerrelevante Einzonungen nur mit flächengleichen Auszonungen möglich sind, wurden auch verschiedene Gespräche für mögliche Auszonungen geführt. Es konnten dabei keine geeigneten Auszonungsflächen gefunden werden.

Einzonungsgesuche, Prüfung Auszonungen

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs wurden alle Eigentümerschaften von grösseren Baulandreserven über die Wichtigkeit und die Möglichkeiten der Mobilisierung ihrer Reserven hingewiesen. Dabei hat sich herausgestellt, dass bei vielen grösseren unbebauten Bauzonen konkrete Planungen im Gange sind. So können folgende grössere Entwicklungsgebiete festgehalten werden:

Baulandmobilisierung, grössere Entwicklungsgebiete

- Schnöggelimatte: Nach der Gesamtrevision soll hier eine Überbauung mit Gewerbeanteil im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen realisiert werden. Mit dem jetzigen Planungsstand sind hier voraussichtlich zirka 60 bis 80 neue Wohnungen vorgesehen. Ziel ist es zudem, einen neuen, attraktiven Begegnungsort für das Bahnhofsquartier zu schaffen.
- Schlossberg Nord, Parz. Nr. 106: Geplant ist die Realisierung von rund 20 Wohnungen und zwei Ateliers.
- Schlossberg Süd: Die weitere Umsetzung des Gestaltungsplans Schlossberg (zweiter Teil) soll wiederaufgenommen und dadurch rund 25 bis 30 Wohnungen neue Wohnungen geschaffen werden. Evtl. sind leichte Anpassungen am bestehenden Gestaltungsplan notwendig.
- Gestaltungsplan Wohnen im Baumgarten, Parz. Nr. 103: Es ist gemäss Gestaltungsplan die Realisierung von mindestens fünf Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund dieser Rückmeldungen ist auch ohne eine Vergrösserung der Bauzonen für die nächsten rund 10 Jahre eine bauliche und bevölkerungsmässige Entwicklung zu erwarten. Aufgrund dieser Erkenntnis und weil keine geeigneten Auszonungsflächen gefunden werden konnten, sind mit dem vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung keine Einzonungen vorgesehen. Einzige Ausnahme bildet eine geringfügige Einzonung eines bestehenden Gebäudes in die Zone für öffentliche Zwecke beim Schulhaus.

Keine Einzonungen vorgesehen

Bei den Gewerbebetrieben wurde am Anfang des Prozesses eine Umfrage durchgeführt, um wo möglich rechtzeitig auf die Bedürfnisse der verschiedenen Betriebe eingehen zu können.

Gewerbebetriebe

Das Schloss von Wikon stammt aus dem Mittelalter und gehörte in ältester Zeit dem Grafen von Frohburg. Seit 1891 lebten Ordensschwestern auf der Marienburg und gründeten ein Mädcheninstitut. Im Jahr 2003 schloss die Mädchenschule und das Internat. Zwischenzeitlich zogen verschiedene Zwischennutzungen ein. Zurzeit wird die Marienburg als Unterkunft und Schule für ukrainische Geflüchtete genutzt. Mittel- bis langfristig soll eine neue Nutzung in der Marienburg einziehen. Dazu wird es voraussichtlich eine spezifische Zone benötigen. Die konkrete zukünftige Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht bekannt, weshalb auch nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision eine spezifische Zone geschaffen werden kann. Dies wird bei Bedarf mit einer nachgelagerten Teilrevision erfolgen.

Marienburg

Zonierung	Bei der Festlegung der verschiedenen Zonen wurde darauf geachtet, dass die neue Zonierung den Bestand möglichst gut abbildet. Dies führte teilweise zu einer differenzierteren Zonierung als im rechtsgültigen Zonenplan. Dies beispielsweise, wenn durch frühere Gestaltungspläne dichtere Bebauungen realisiert werden konnten.
Bestandesgarantie	Bestehende, korrekt bewilligte Bauten, welche die neuen Nutzungsmasse überschreiten oder dem Nutzungszweck widersprechen, geniessen Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

## 2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde der in den Kapiteln 2.2.1 – 2.2.3 erläuterte Ansatz gewählt. Aus der Quartieranalyse (Beilage 4) ist die detaillierte Herleitung der Werte für die verschiedenen Ortsteile und Quartiere ersichtlich.

### 2.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Definition, Unterteilung	Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die ÜZ entspricht damit zusammengefasst dem Verhältnis zwischen dem Fussabdruck des Gebäudes und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Die ÜZ wird für Haupt- und Nebenbauten separat ausgewiesen.
ÜZ-Hauptbauten	Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bezüglich Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. Dieser liegt in Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen zwischen 0.21 und 0.24.
ÜZ-Nebenbauten	Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten/Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart. Ihr Wert beträgt für Wohnzonen 0.06-0.08.
Einstellhallen	Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

### 2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe	Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (PBG § 139). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bezüglich Körnung und Dichte. Die Grundwerte variieren zwischen 9.0 m und 15.0 m in der Wohnzone und reichen bis 13.0 m in der neuen Wohn- und Arbeitszone. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.
Fassadenhöhe	Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 36 bis 38.
Abgrabungen	Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. Das heisst, die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.



### 2.2.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen ÜZ umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. Das heisst, für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2b)	Voraussetzungen	Quartieranalyse
ÜZ-a		<p>Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (<math>GH_{max}</math>) am First um 2.0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen. (vgl. BZR Art. 36)</p>	
ÜZ-b		<p>Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. (vgl. BZR Art. 38)</p> <p>Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).</p>	
ÜZ-b		<p>Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gem. PBG § 139 (alt). (vgl. BZR Art. 37)</p>	
ÜZ-c		<p>Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten. (vgl. BZR Art. 7, Abs. 3; Art. 36 Abs. 2)</p>	

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

## 2.3. Zonenplan

Strategie Zonenplan

Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurden über das gesamte Baugebiet die Gebäudehöhen und heutigen Überbauungsziffern errechnet. Mit dem neuen Zonenplan soll in allen Zonen im Durchschnitt ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber der heutigen Bebauung möglich sein. Ob eine Verdichtung tatsächlich zustande kommt, hängt neben den baurechtlichen Voraussetzungen wesentlich vom Alter eines Gebäudes, der Parzellierung sowie der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung ab. Mit dem Zonenplan kann also das Potenzial zu einer gewissen Entwicklung nach innen geschaffen werden, die Umsetzung bleibt aber den Grundeigentümern überlassen.

Nebst der Einführung der neuen Bauziffern sind gegenüber dem heute rechtsgültigen Zonenplan insgesamt folgende grösseren Anpassungen vorgesehen:

### 2.3.1. Einzonung im Bestand

Einzonung im Bestand Parz. Nr. 226

Die Parz. Nr. 226 angrenzend an das Schulhausareal ist bereits heute bebaut und weist einen Zusammenhang zur angrenzenden Zone für öffentliche Zwecke auf (Hauswartwohnung). Die Parzelle soll deshalb ebenfalls in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden. Der Zonenzweck wird im Bau- und Zonenreglement definiert. Die Einzonung ist nicht einwohnerrelevant.

### 2.3.2. Kernzonen

Kernzone Zopfmatte

Rund um die Kreuzung Luzerner-/Bahnhofstrasse wird im Sinne der Innenentwicklung die neue Kernzone Zopfmatte geschaffen. Im Bau- und Zonenreglement werden die dafür geltenden Vorschriften und Nutzungsmasse festgelegt. Dies betrifft die Parz. Nrn. 136-138, Teilfläche 459, 131-132 und 720 von der heutigen viergeschossigen Wohnzone sowie die Parz. Nrn. 124-126 und 146-149 von der heutigen zweigeschossigen Wohnzone A.

Kernzonen Dorf und Adelboden

Die übrigen bereits bestehenden Kernzonen Dorf und Adelboden werden neu durch unterschiedliche Baumasse voneinander unterschieden.

### 2.3.3. Umzonung in Wohn- und Arbeitszone

Neue Wohn- und Arbeitszone

Wie bereits im Siedlungsleitbild vorgesehen, wird ein Teil des Bahnhofgebiets in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Dies betrifft die Parz. Nrn. 418, 819, 752, 419, 426, 494-495, 497-498, 744, 855 von der heutigen Arbeitszone sowie die Parz. Nrn. 421-425 von der heutigen zweigeschossigen Wohnzone A. Für diejenigen Parzellen, die heute in der Wohnzone liegen, gilt im Erdgeschoss keine Pflicht für gewerbliche Nutzungen. Mit der Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone wird insb. bei den ganz im Westen gelegenen Parzellen der heutige Bestand besser abgebildet. Die Umzonung bringt ein grosses Entwicklungspotential im Bereich Wohnen mit sich und soll das Bahnhofsgelände (sowie den Bahnhof) insgesamt stärken.

### 2.3.4. Umzonung in Zone für öffentliche Zwecke

Umzonung Buswendeschlaufe

Die Parz. Nr. 474 wird von der Arbeitszone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Die Fläche soll weiterhin als Buswendeschlaufe dienen. Dabei ist eine Aufwertung der heutigen Situation anzustreben. Des Weiteren sind Nutzungen, welche die Umsteigefunktion stärken wie bspw. ein Kiosk zulässig.

### 2.3.5. Wohnzonen

Die unterschiedliche Struktur der bestehenden Wohnzonen bezüglich Dichte und Gebäudehöhe wird mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung beibehalten. Um den Bestand rechtlich besser als heute abbilden zu können, finden einige Anpassungen an der bestehenden Zonierung statt. Dabei wird die Differenzierung der zweigeschossigen Wohnzonen gegenüber heute etwas vereinfacht. Am Heimatweg wird aufgrund der relativ steilen Hanglage eine zusätzliche Unterscheidung innerhalb der Wohnzone 2A vorgesehen. Dabei darf der Grundwert der Höhe bei den obersten Parzellen talseitig um max. 2.0 m erhöht werden, sofern die Gesamthöhe von 11.0 m nicht überschritten wird. Bergseitig ist der Grundwert von 9.0 m einzuhalten.

Anpassungen  
Wohnzonen

Im Gebiet Zopfmatte, entlang der Kantonsstrasse erfolgt eine Umteilung von einer in der Höhe eingeschränkten 4-geschossigen in die Wohnzone 3.

Zopfmatte

An der Chäppelmatte erfolgt ebenfalls eine Umteilung von vier Grundstücken von der 4-geschossigen in die Wohnzone 3; dies aufgrund des Bestandes und der durch die engen Grundstücksverhältnisse fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Chäppelmatte

### 2.3.6. Arbeitszonen

Die Arbeitszonen unterscheiden sich im heutigen Zonenplan in die Arbeitszone III, die Arbeitszone IIIa sowie in die Arbeitszone IV. Mit dem neuen Zonenplan soll nur noch zwischen der Arbeitszone III und IV unterschieden werden. Dabei werden die Zonierung und die dazugehörigen Vorschriften unter Anpassung an die neuen Baubegriffe sinnvoll angepasst. Für die Arbeitszonen werden keine fixierten Werte für die ÜZ und die Gesamthöhe festgelegt.

Neu nur noch Arbeitszone III und IV

### 2.3.7. Verkehrszonen

Mit dem vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung wurden – gemäss den Vorgaben des Bundes – auch die Verkehrszonen (innerhalb der Bauzonen) und die wichtigsten Verkehrsflächen (ausserhalb der Bauzonen) ausgeschieden. Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.

Ausscheidung der  
Verkehrszonen und  
Verkehrsflächen

### 2.3.8. Grünzonen

Aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Grünzonen werden diese neu in zwei verschiedene Grünzonen unterteilt (Grünzone A und Grünzone B). Dabei steht in der Grünzone A die Pflege von ökologisch wertvollen Grünflächen oder eine extensive landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Die Grünzone B lässt eine intensivere Nutzung sowie Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Landwirtschaft, den nicht-gewerblichen Gartenbau, die Erholung sowie Spielflächen zu.

Unterteilung in  
Grünzone A und B

### 2.3.9. Ausscheidung Gewässerräume

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Infolgedessen sind bei allen Gewässern Gewässerräume auszuscheiden. Dies erfolgt mit dem Ziel, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Der Kanton erarbeitete

Ausscheidung Gewässerräume

hierzu die Grundlagen (Vorgaben zu Gewässerraumbreiten, Gewässerachsen, Ausnahmefähigkeiten). Die Gemeinden müssen diese in ihrer Nutzungsplanung umsetzen und grundeigentümerverbindliche Gewässerräume ausscheiden. Bis zur Rechtskraft der neuen Gewässerräume gelten die strengeren Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) bildet den Gewässerraum nach Art. 41 GSchV innerhalb der Bauzone und die Freihaltezone Gewässerraum (FrG) ausserhalb der Bauzonen ab und ist anderen Zonen überlagert. Für den überlagerten Gewässerraum wurden vermasste Pläne Teilzonenplan Siedlung und Landschaft erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Dokumentation Gewässerräume ersichtlich. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass Wikon über keine Grossgewässer verfügt. Für den Grossteil der Gewässer wird eine Gewässerraumbreite von 11.0 m ausgeschieden (beidseitig je 5.5 m ab Gewässerachse). Bereits heute dürfen aufgrund der chemikalischen Risikoreduktionsverordnung innerhalb der ersten drei Meter ab Uferlinie keine Dünger sowie aufgrund der Direktzahlungsverordnung innerhalb der ersten sechs Meter ab Uferlinie keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Die Auswirkungen auf die Bewirtschaftung durch die Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Gemeinde Wikon daher vergleichsweise gering.

### 2.3.10. Speziallandwirtschaftszone

Ausscheidung einer neuen Speziallandwirtschaftszone

Nördlich an den bestehenden Betrieb der Schildknecht Gemüse AG wird im Gebiet Halde eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden. Dabei handelt es sich um eine Nicht-Bauzone. Die Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone ist notwendig, damit der Betrieb den benötigten Maschinenunterstand sowie Einrichtungen für die Verpackung und den Vertrieb von Gemüse realisieren kann. Dies ist in der heutigen Landwirtschaftszone gemäss Kantonalen Vorgaben nicht möglich.

### 2.3.11. Weilerzone Hintermoos

Weilerzonen als Nichtbauzonen

Per Bundesrecht gelten Weilerzonen neu als Nichtbauzonen. In Anlehnung an den entsprechenden Musterartikel der Region West wurden die Vorschriften für das Hintermoos überarbeitet. Diese sehen für bestehende Bauten nebst der landwirtschaftlichen Nutzung die gemischten Nutzungsmöglichkeiten einer Kernzone vor. Für Neubauten gelten hingegen strikte Vorgaben im Sinne der vom Bundesrecht geforderten Nichtbauzone.

### 2.3.12. Reduktion Reservezonen (heute ÜG-b)

Sämtliche Reservezonen werden umgezont

Jede Gemeinde darf je nach Gemeindetyp nur einen gewissen Anteil an Reservezonen (ehemals Übriges Gebiet B) aufweisen. Die Gemeinde Wikon weist deutlich zu viele Reservezonen auf. Rechtlich entsprechen Reservezonen der Landwirtschaftszone. Für eine mögliche zukünftige Einzonung müssen dieselben Kriterien wie bei der Landwirtschaftszone erfüllt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden sämtliche Reservezonen der Gemeinde in die Landwirtschaftszone umgezont.

### 2.3.13. Kantonales Bauinventar

Darstellung des kant. Bauinventars

Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten und denkmalgeschützten Kulturdenkmäler sowie die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte.

## 2.4. Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement sind unter anderem auf die Umsetzung der veränderten gesetzlichen Vorgaben und den Erfahrungen der Bauverwaltung in den letzten Jahren zurückzuführen. Insbesondere die Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht (IVHB) führt zu verschiedenen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement. Mit der Anpassung der Bauvorschriften soll der qualitativen Entwicklung der Bebauung allgemein eine grössere Bedeutung als bisher beigemessen werden. Mit der Anpassung des BZR erfolgt zudem ein Abgleich mit dem Kantonalen Musterbaureglement. Die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement sind in einem Dokument als Vergleich zum alten Bau- und Zonenreglement inkl. einer Kommentarspalte ersichtlich.

Erläuterungen zu den Anpassungen am BZR

## 2.5. Sondernutzungspläne

Mit dem vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung wurden auch die bestehenden Sondernutzungspläne (=Gestaltungs- und Bebauungspläne) überprüft. Sondernutzungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie Ausnützungsziffer, anrechenbare Geschossfläche oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der Bebauungs- oder Gestaltungsplan nicht dem neuen Recht entspricht. Die betroffenen Sondernutzungspläne müssen daher angepasst oder aufgehoben werden oder sind ansonsten ab 2024 nicht mehr anwendbar. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Sondernutzungspläne geprüft. Wo möglich werden bereits realisierte Sondernutzungspläne aufgehoben und die wichtigsten Grundsätze der damaligen Gestaltungs- und Bebauungspläne mit der Nutzungsplanung gesichert (bspw. Verkehrszonen, Höhen). Es ist vorgesehen, folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne aufzuheben:

Überprüfung bestehender Sondernutzungspläne

- Bebauungsplan Haldengebiet
- Gestaltungsplan Heimatweg
- Gestaltungsplan Altikermatte
- Gestaltungsplan Chäppelmatte
- Gestaltungsplan Hasenacher
- Gestaltungsplan Michelsmatte
- Gestaltungsplan Schlossberg Oberdorf
- Gestaltungsplan Weidli

Die Gestaltungsplanpflichten im Hasenacher, in der Adelboderallmend, am Heimatweg und in der Michelsmatte können aufgrund der realisierten Bebauungen aufgehoben werden. Dafür wird für die Schnöggelimatte (Parz. Nr. 419) eine neue Gestaltungsplanpflicht zur Qualitätssicherung eingeführt.

Sondernutzungsplanpflichten

## 2.6. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde das behördenverbindliche Instrument des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans überarbeitet. Der Plan zeigt die heutige Verkehrsinfrastruktur und schlägt in den Bereichen öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierter Verkehr insgesamt 17 Massnahmen vor. Besonders nennenswert sind die Prüfung einer Tempo30 Zone im Bahnhofsgebiet,

Erläuterungen zum revidierten Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

die Wiederinbetriebnahme der Bushaltestelle Industriestrasse zur verbesserten Anbindung des Arbeitsplatzgebiets an den öffentlichen Verkehr sowie einzelne neue Fusswegverbindungen, insbesondere für eine verbesserte Schulwegsicherheit.

## 2.7. Gefahrenzonenplan

Gefahrenzonenplan  
nicht Bestandteil  
der Mitwirkung

Die Gefahrenkarte (Wasser, Sturz, Rutschung) bildet die Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen innerhalb einer Gemeinde. Die Gefahrenkarte befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Da bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Anpassungen an den Gefahrenzonen vorgenommen wurden, ist der Gefahrenzonenplan nicht Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen. Sobald die Gefahrenkarte überarbeitet ist, werden die Gefahrenzonen in Wikon entsprechend aktualisiert.

## 2.8. Ausgleich Planungsvorteile

Mehrwertabgabe

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Die Pflicht zur Mehrwertabgabe gilt für Einzonungen. Bei Um- und Aufzonungen kann eine Mehrwertabgabe nur geltend gemacht werden, sofern eine Pflicht zur Erarbeitung eines Sondernutzungsplans besteht. In Wikon betrifft dies das Gebiet Schnöggelmatte (Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht). Anstelle einer monetären Abgabe kann die Gemeinde mit den betreffenden Eigentümern auch einen Vertrag abschliessen, in welchem nicht-monetäre, der Öffentlichkeit zugutekommende Mehrwerte geregelt werden.

# 3. PLANUNGSVERFAHREN

Der vorliegende Entwurf der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission in den letzten zwei Jahren auf Basis des Siedlungsleitbildes erarbeitet. Die nun vorgesehene Mitwirkung vom 15. September bis zum 31. Oktober 2022 dient dazu, Anliegen und Änderungsvorschläge aus der Bevölkerung aufzunehmen. Anträge können bis zum angegebenen Datum über das digitale Formular (<https://de.surveymonkey.com/r/7J7XW2H>) oder über die Gemeindeverwaltung eingereicht werden. Diese werden anschliessend durch die Ortsplanungskommission behandelt und durch den Gemeinderat verabschiedet. Die weiteren Verfahrensschritte sind:

- Kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Auflage/Behandlung von Einsprachen
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch den Regierungsrat

Die Dauer des Verfahrens bis zur Beschlussfassung der Gesamtrevision durch die Gemeindeversammlung ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Sie hängt jedoch wesentlich von der Dauer der kantonalen Vorprüfung und von der Behandlung allfälliger Einsprachen ab.