



# SIEDLUNGSLEITBILD

GEMEINDE HILDISRIEDEN



Gemeinde **Hildisrieden**

8. Februar 2021

# ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
EFH	Einfamilienhaus
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
LUSTAT	Statistik Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
VZA	Vollzeitäquivalente

## Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

# IMPRESSUM

## KONTAKT

Gemeinde Hildisrieden  
Luzernerstrasse 19  
6024 Hildisrieden  
info@hildisrieden.ch

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.bdplan.ch

## STAND

Öffentliche Mitwirkung:  
Stellungnahme Kanton:  
Verabschiedung Gemeinderat:

25. Mai – 23. Juni 2020  
17. November 2020  
08. Februar 2021

## INFORMATION

Projektnummer:  
Bearbeitet durch:  
Quelle Titelbild:  
Bildquellen:

91831  
Reto Derungs, Andreas Lingg  
Gemeinde Hildisrieden  
Eigene Aufnahmen

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Ziel und Zweck	4
1.3.	Organisation und Vorgehen	5
2.	DEMOGRAPHIE UND WIRTSCHAFT	5
2.1.	Bevölkerungsentwicklung	5
2.2.	Wirtschaftliche Entwicklung	8
2.3.	Wohnungsbau und Immobilienmarkt	9
3.	RÄUMLICHE ENTWICKLUNG	11
3.1.	Siedlungsstruktur	11
3.2.	Siedlungsqualität	15
3.3.	Mobilität, Verkehr und Energie	18
4.	UMSETZUNG IN GESAMTREVISION	21
5.	BESCHLUSS	23

## Anhang

- Übersichtsplan Umgang mit Gestaltungsplänen

## Beilagen

- Strategieplan zum Siedlungsleitbild

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Ausgangslage

### Übergeordnete Planung

RPG, kant. Richtplan Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ist seit 2014 in Kraft. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 genehmigt. Damit sind die Gemeinden verpflichtet, die Siedlungsentwicklung zukünftig verstärkt nach innen zu lenken und der Zersiedelung entgegenzuwirken.

PBG Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) von 2013 hat der Kanton die harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB übernommen und einen Systemwechsel bei den Baubegriffen und Messweisen vollzogen. Dabei werden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

### Stand der Ortsplanung

Siedlungsleitbild 2010 Das bestehende Siedlungsleitbild datiert vom 7. Mai 2010 und zeigt eine langfristige Entwicklung (über 30 Jahre) auf. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen sind Anpassungen und Präzisierungen notwendig.

Stand der Ortsplanung Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die letzte Teilrevision erfolgte mit der Einzonung der Deponiezone Hapfere 2016.

## 1.2. Ziel und Zweck

Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild wird die räumliche Entwicklungsstrategie von 2010 an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Gleichzeitig wird die strategische Basis für die anstehende Gesamtrevision gelegt.

Planungshorizont Der Schwerpunkt des Siedlungsleitbildes liegt auf der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung, was einem Planungshorizont von rund 15 Jahren entspricht. Darüber hinaus werden v.a. Aussagen zur räumlichen Siedlungsbegrenzung gemacht.



Kurzfristige Strategie Das Leitbild zeigt die Strategie zur Überführung der Nutzungsplanung in das neue System aus ÜZ und Gesamthöhe auf. Ein wichtiger Bestandteil ist der Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen.

Mitwirkung Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann zur Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor sie in der Nutzungsplanung konkretisiert und rechtsverbindlich umgesetzt wird.

Koordination Die räumliche Entwicklung kann frühzeitig mit den kommunalen sowie übergeordneten Planungen von Region und Kanton koordiniert werden.

Kommunikations- und Führungsinstrument Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potenziellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen.

### 1.3. Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde unter Begleitung einer Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen: Kommission, OPK

OPK: Monika Emmenegger (Vorsitz/Gemeindepräsidentin), Daniel Zwimpfer (Gemeinderat Bauen), Stephan Wolf (Gemeinderat Finanzen, Vertreter Landwirtschaft), Rosy Schmid (Vertreterin FDP, Gewerbe, Frauen), Norbert Estermann (Vertreter CVP, Vereine), Christian Hochuli (Vertreter SVP, Neuzuzüger), Peter Zurfluh (Vertreter Privat, junge Familie).

Protokoll: Alex Estermann (Gemeindeschreiber)

Planer: Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs, Andreas Lingg

Arbeitsschritte Siedlungsleitbild	Termine	Ablauf
Startsitzung Ortsplanungskommission	14. Jan. 2019	
Mitwirkungsveranstaltung Bevölkerung	21. Okt. 2019	
Entwurf Siedlungsleitbild	Frühjahr 2020	
Öffentliche Mitwirkung	Frühling 2020	
Vernehmlassung bei kantonalen Dienststellen	Frühling 2020	
Überarbeitung nach Vernehmlassung und Mitwirkung	Herbst 2020	
Beschluss Siedlungsleitbild Gemeinderat	08. Feb. 2021	

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes erhielt die Bevölkerung Gelegenheit zur Mitwirkung: Mitwirkung

Am 21.10.2019 führte die Gemeinde einen öffentlichen Workshop durch, um die Bevölkerung zu informieren, Bedürfnisse abzuholen und Lösungsansätze zu diskutieren. Die Ergebnisse sind in den weiteren Planungsprozess eingeflossen. Öffentlicher Workshop

Im Frühling 2020 hat die Gemeinde von Gestaltungsplänen betroffene Grundeigentümer über die jeweils beabsichtigte Strategie (Aufhebung, Anpassung, Erhaltung) informiert und Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben. Info Gestaltungspläne

## 2. DEMOGRAPHIE UND WIRTSCHAFT

### 2.1. Bevölkerungsentwicklung

#### Ausgangslage

Seit 1982 hat die Bevölkerung um 72 % oder rund 950 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstum von 1.57 %. Dieser Wert liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt, welcher im gleichen Zeitraum bei jährlich 0.86 % lag. Die Statistik zeigt ein verstärktes Wachstum über die letzten 12 Jahre. Ende 2019 zählte die Gemeinde 2'355 Einwohner. Der Zielwert gem. Siedlungsleitbild 2010 von 2'300 Einwohnern im Jahr 2020 wurde leicht übertroffen. Bevölkerungszunahme

Jahr	Einwohner	Zunahme in 5 Jahren		Ø-jährliche Zunahme	
	[#]	[#]	[%]	[#]	[%]
1982	<b>1'321</b>				
1987	<b>1'526</b>	205	15.52 %	41	2.93%
1992	<b>1'611</b>	85	5.57 %	17	1.09%
1997	<b>1'718</b>	107	6.64 %	21	1.29%
2002	<b>1'737</b>	19	1.11 %	3.8	0.22%
2007	<b>1'786</b>	49	2.82 %	10	0.56%
2012	<b>1'969</b>	183	10.25 %	37	1.97%
2017	<b>2'275</b>	306	15.54 %	61.2	2.93%

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 1982 bis 2017 (Quelle LUSTAT)

Vorgaben kantonalen Richtplan

Der revidierte kantonale Richtplan 2015 ordnet Hildisrieden der Gemeindekategorie «L3, ländliche Gemeinde» mit einem durchschnittlichen Wachstum von 0.5 Prozent bis 2030 bzw. 0.4 Prozent ab 2030 zu. Dieser Wert gilt als Vorgabe für die Beurteilung von Einzonungen. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist ein höheres Wachstum zulässig.

Kapazitätsberechnung

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kantonalen Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Mit Datenstand 2017 (LUBAT Version 2019) geht der Kanton davon aus, dass innerhalb von 15 Jahren Wohnraum für rund 215 Einwohner allein durch innere Verdichtung geschaffen wird. Zusätzliches Potenzial liefern die bisher unbebauten Bauzonen, welche ein theoretisches Fassungsvermögen für ca. 135 Einwohner aufweisen. In der Summe ergibt dies Reserven für rund 350 Einwohner innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen per Ende 2017. Damit ist der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre abgedeckt. Allfällige Einzonungen sind gem. kantonalem Richtplan flächengleich zu kompensieren.

Die Einwohnerkapazität der Bauzonen beträgt gem. LUBAT damit rund 2'600 Einwohner. Basierend auf den Einwohnerzahlen per Ende 2019 (2'355 Einwohner) entspricht dies über die nächsten 15 Jahre einem jährlichen Zuwachs um 0.66 % resp. 16 Personen.

Dichtewert

Dieser Wert gibt den Bauzonenbedarf pro Einwohner an. In Hildisrieden liegt er aktuell bei 215 m<sup>2</sup>/Einwohner und damit unter dem Medianwert der Gemeindekategorie L3 (240 m<sup>2</sup>/E). Der heutige Dichtewert ist mindestens zu halten oder weiter zu verbessern.

Entwicklungsszenarien

Abbildung 2 zeigt verschiedene Entwicklungsszenarien über die nächsten 15

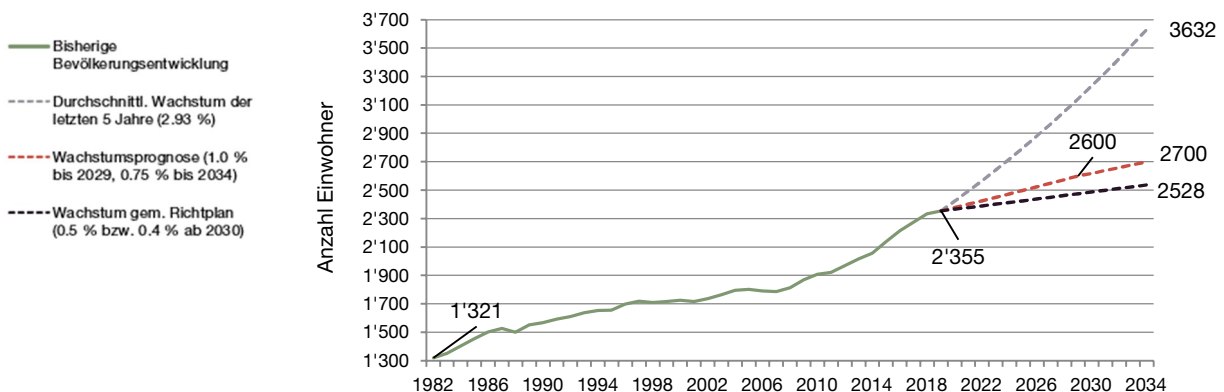


Abb. 2: Szenarien Bevölkerungswachstum (Quelle LUSTAT)

Jahre auf. Für eine richtplankonforme Entwicklung ist die aktuelle Wachstumsrate stark zu drosseln. Ein Durchschnittswert von 0.4 % ist aufgrund der vorhandenen Entwicklungspotenziale und Reserven aber wenig realistisch. Die absehbare bauliche Entwicklung dürfte auch mittelfristig ein jährliches Wachstum über 1% zur Folge haben. Erst danach ist eine weitere Absenkung realistisch.

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, welche gesamtschweizerisch zu beobachten ist. Prägnant ist die Zunahme der Personen im mittleren Alter. Die absehbare Zunahme der höheren Altersklassen erfordert eine verstärkte Ausrichtung von Planung und Wohnungsangebot auf die spezifischen Bedürfnisse.

Altersklassen

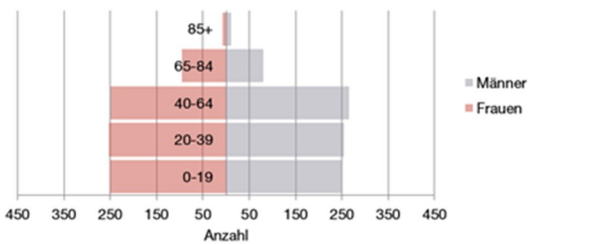


Abb. 3: Bevölkerungsverteilung nach Altersklasse 1997 (LUSTAT)

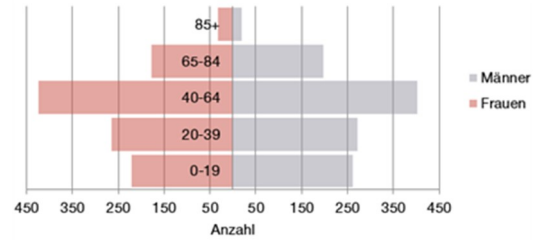


Abb. 4: Bevölkerungsverteilung nach Altersklasse 2017 (LUSTAT)

Über die vergangenen 25 Jahre blieben die Schülerzahlen rel. ausgeglichen. Ein Rückgang war zwischen 1997 und 2007 zu verzeichnen. Dieser konnte jedoch wieder aufgefangen werden, was auch dem Bevölkerungswachstum zuzuschreiben ist.

Schülerzahlen

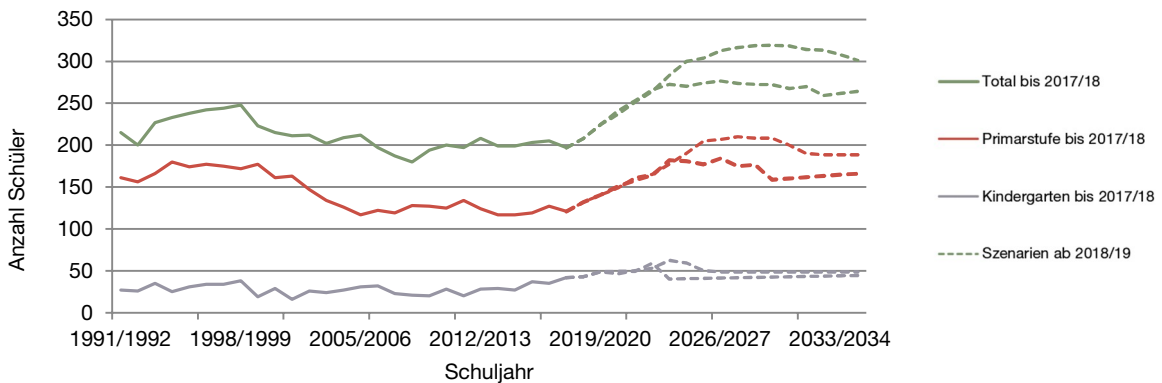


Abb. 5: Entwicklung Schülerzahlen bis 2017/2018 (Quelle LUSTAT), Prognose ab 2018/2019

Um den zukünftigen Schulraumbedarf abschätzen zu können, hat die Gemeinde Ende 2019 eine Prognose der Schülerzahlen erarbeiten lassen. Diese zeigt eine deutliche Zunahme der Schülerzahlen in den nächsten Jahren, welche auf geburtenstarke Jahrgänge sowie zuziehende Familien zurückzuführen ist. Die Spitze dürfte – je nach Szenario – mit total rund 270 bis 320 Schülern zwischen 2025 und 2033 erreicht werden, bevor die Zahlen gegen 2035 wieder abflachen.

### Strategie und Massnahmen

Die Gemeinde Hildisrieden verfolgt eine qualitative Entwicklung mit einem moderaten Bevölkerungswachstum. Langfristig wird ein Wachstumswert von 0.4 % gem. Vorgabe Richtplan angestrebt. Die Entwicklung kann und soll aber nicht abgeblockt werden, weshalb das Wachstum in den nächsten 15 Jahren schrittweise abgesenkt wird. In einer ersten Phase wird von einem jährlichen

Konsolidierung  
Wachstum

Wachstumswert von knapp 1.0 % ausgegangen. Dieser sinkt in einer zweiten Phase auf 0.75 % ab und liegt ab 2034 bei rund 0.4 %. Damit wird bis 2034 eine Bevölkerungszahl von rund 2'700 Einwohner erreicht (vgl. Abb. 2).

Leitsatz 2.1: Bevölkerungswachstum

**2.1: Hildisrieden strebt langfristig ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.4 % pro Jahr an. Die hohe Wachstumsrate wird reduziert. In einer Übergangsphase bis 2034 wird ein Durchschnittswert von real 0.9 % erwartet. Damit wird im Jahr 2034 eine Bevölkerungszahl von ca. 2'700 Einwohnern erreicht.**

Massnahmen

Die Siedlungsentwicklung und zukünftige Erweiterungen werden auf das angestrebte Bevölkerungswachstum abgestimmt. Das Wachstum kann mittelfristig in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden.

## 2.2. Wirtschaftliche Entwicklung

### Ausgangslage

Arbeitsplätze

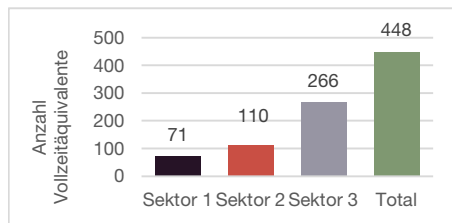


Abb. 6: VZA nach Sektoren 2017 (LUSTAT)

Die letzte Erhebung aus dem Jahr 2017 weist für Hildisrieden 655 Arbeitsplätze bzw. 448 Vollzeitäquivalente (VZA) an 164 Arbeitsstätten aus. Sowohl die Anzahl Arbeitsstätten als auch die Beschäftigtenzahl haben über die letzten Jahre zugenommen.

Der erste Sektor (Land- und Forstwirtschaft) liegt mit ca. 16% über dem kantonalen Durchschnitt (5 %) und der dritte Sektor (Dienstleistungen) mit 59 % darunter (68%). Der Anteil des produzierenden Gewerbes (25 %) entspricht in etwa dem kantonalen Durchschnitt.

Fehlende Arbeitszonenreserven

Die Gewerbeflächen sind stark beschränkt. Neben einigen gemischten Zonen, die grösstenteils von reinen Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden, steht dem Gewerbe einzig die Arbeitszone Mülacher zur Verfügung. Diese wird heute vollständig genutzt und bietet kaum noch Entwicklungsspielraum für die ortsansässigen Betriebe. Gespräche mit mehreren Gewerbevertretern sowie eine im Frühjahr 2019 durchgeführte Gewerbeumfrage zeigen auf, dass ein Bedürfnis für zusätzliche Gewerbeflächen besteht.

Vorgaben Richtplan

Der kantonale Richtplan sieht grossflächige Erweiterungen von Arbeitszonen nur noch an Entwicklungsschwerpunkten vor, welche regional zu koordinieren sind. Zonenerweiterungen zur Entwicklung bereits ansässiger Betriebe sind weiterhin möglich, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann.

### Strategie und Massnahmen

Förderung ansässiger Gewerbebetriebe

Die ortsansässigen Unternehmen sollen sich an ihrem Standort oder zumindest in der Gemeinde weiter entwickeln können. Der Gewerbeanteil sowie die Anzahl der Arbeitsplätze sollen mindestens gehalten werden.

Leitsatz 2.2: Gewerbe

**2.2: Die Ortsplanung sichert und schafft gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung des bestehenden Gewerbes.**

Massnahmen

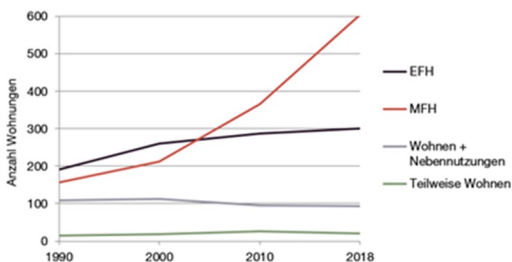
- Im Westen und Osten der Arbeitszone Mülacher werden Flächen für zukünftig notwendige Erweiterungen der Arbeitszone freigehalten.

- Erweiterungen der Arbeitszone erfolgen (gem. Vorgabe des kantonalen Richtplans) bei ausgewiesenem Bedarf von bestehenden, in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetrieben. Dies umfasst auch die Umsiedlung von Gewerbe aus der Landwirtschaftszone.

## 2.3. Wohnungsbau und Immobilienmarkt

### Ausgangslage

Gemäss LUSTAT nahmen die Wohnbauten zwischen 2000 und 2018 um 111 Gebäude oder rund 30 % zu. Der Zuwachs erfolgte in erster Linie bei den MFH, während er bei den EFH abflachte, da viele Quartiere vor 2000 gebaut wurden.



Die Grafik zeigt den starken Anstieg des Wohnungsbestands im MFH-Bereich um 390 Wohnungen seit dem Jahr 2000. Insgesamt stieg der Wohnungsbestand in dieser Zeit um 411 Wohnungen bzw. 68 % an.

Gebäudebestand seit 2000

Wohnungsbestand seit 2000

Abb. 7: Anzahl Wohnungen nach Kategorie (Quelle LUSTAT) Im Betrachtungszeitraum erfolgte ein erster Anstieg ab dem Jahr 2000 und dann ab 2009. Haupttreiber waren die Neubauten Sandgütsch und Müliweid (2009) sowie Hinderdorf/Alpenblick, Feldacher und Sandmatte ab 2015. Im EFH-Bereich erfolgte ab 2015 im Quartier Sonnhaldehof ein Entwicklungsschub.

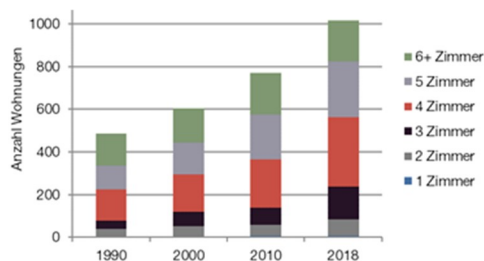


Abb. 8: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (LUSTAT)

Die Verteilung der Wohnungsgrößen hat sich seit 1990 ziemlich ausgewogen entwickelt. Dabei hat der Anteil an kleinen bis mittleren Wohnungen (bis 4 Zimmer) leicht zugenommen.

Wohnungsgrößen

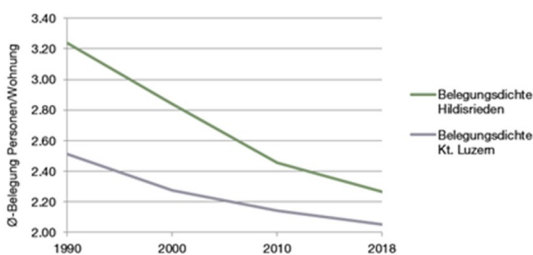


Abb. 9: Wohnungsbelegung pro Person/Wohnung (Quelle LUSTAT)

Die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung hat seit 1990 von 3.24 auf 2.27 Pers./Whg. abgenommen (Abb. 9). Der kantonale Durchschnitt liegt aktuell bei 2.05. Dieser Trend dürfte sich in den nächsten Jahrzehnten noch leicht fortsetzen und dann einpendeln.

Abnehmende Belegungsdichte

Aufgrund der demographischen Veränderungen (stark zunehmender Anteil der über 65-jährigen) und des eher bescheidenen Anteils an kleineren Wohnungen dürfte in diesem Segment zukünftig eine erhöhte Nachfrage entstehen. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage für Familienwohnungen hoch. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird diese im MFH-Bereich gedeckt werden müssen, da Einwohnungen für den Bau von EFH kaum mehr möglich sind.

Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt

## Strategie und Massnahmen

Ausgewogenes  
Immobilienangebot

Die Gemeinde strebt ein nachhaltig ausgewogenes Immobilienangebot an, welches auf die Bedürfnisse ihrer Einwohner ausgerichtet ist. Dabei dürfte insbesondere die Nachfrage nach hindernisfreien und altersgerechten Wohnformen deutlich ansteigen. Der Ausbau hat sich aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen primär auf ein breites Spektrum an MFH-Wohnungen zu konzentrieren. Im EFH-Bereich liegt der Fokus auf einer massvollen Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Quartiere, wobei deren typische Qualitäten zu erhalten sind.

Die Nachfrage nach EFH muss zukünftig in erster Linie über den Generationenwechsel in den Quartieren gedeckt werden. Dies soll mit folgenden Mitteln gefördert werden:

- Förderung eines attraktiven Angebots an attraktiven, altersgerechten MFH-Wohnungen;
- Gewährung eines massvollen Entwicklungspotenzials in den EFH-Quartieren, um die Erweiterung zum Generationenhaus zu ermöglichen.

Leitsatz 2.31: Wohnen

**2.31: Die Gemeinde erhält ihre Attraktivität als Wohnort. Gleichzeitig werden gute Voraussetzungen für einen bedarfsgerechten Ausbau des Wohnungsangebots geschaffen. Dieses wird auf die absehbaren Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet.**

Massnahmen

- Die bestehenden Wohnzonen sollen ihre spezifische Lagequalität grundsätzlich beibehalten.
- In den typischen EFH-Quartieren ist die Bebauungsstruktur eher locker und gut durchgrünt. Gleichzeitig soll ein gewisses Ausbaupotenzial ermöglicht werden, um z.B. ein EFH zum Mehrgenerationenhaus auszubauen.

Leitsatz 2.32: Wohnen

**2.32: Hildisrieden begrüsst die Entwicklung von zentrumsnahen, hindernisfreien Wohnungen für alle Altersgruppen sowie den Generationenwechsel in den Quartieren.**

Massnahmen

- Im Zentrum und in Zentrumsnähe werden gute Voraussetzungen für die Erstellung von attraktiven MFH mit einem breiten Wohnungsangebot für alle Altersgruppen geschaffen.
- Bei einer zukünftigen Erweiterung der Kernzone gegen Osten ist ein gutes Angebot an altersgerechten Wohnformen zu schaffen.

# 3. RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

## 3.1. Siedlungsstruktur

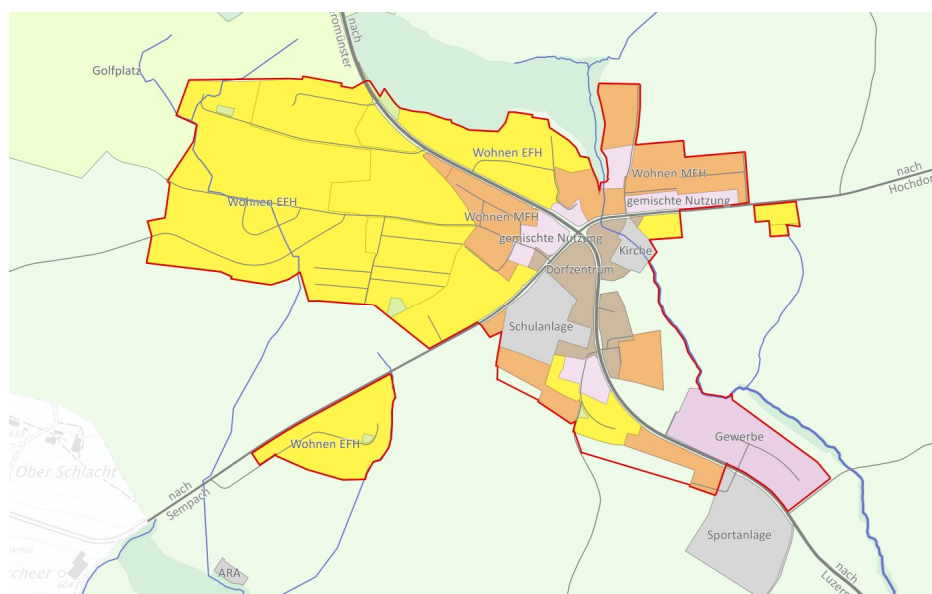
### Ausgangslage

Hildisrieden liegt auf dem Hügelszug Erlösen zwischen dem Sempacher- und Baldeggersee. An der nach Süden gerichteten Hanglage hat sich die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort auf der Achse Luzern-Beromünster entwickelt. Mit der Nähe zum Autobahnanschluss in Sempach sowie den ÖV-Direktverbindungen nach Luzern ist Hildisrieden trotz ländlicher Lage sehr gut erschlossen. Entsprechend hat die Gemeinde – wie in Kapitel 2 aufgezeigt – in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum erfahren. Prägend für Hildisrieden ist zudem die zweite Verbindungsachse von Sempach ins Seetal. Mit der Lage an den beiden Kantonsstrassen spielt die allgemeine Verkehrsentwicklung für die zukünftige Siedlungsentwicklung von Hildisrieden eine wichtige Rolle. Während die Verkehrsmenge kaum beeinflusst werden kann, will sich Hildisrieden zukünftig darauf konzentrieren, eine möglichst verkehrsberuhigte und siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs zu erreichen.

Position in der Region

Ursprünglich bildete das Gebiet um die Kirche und die Mühle den Dorfkern von Hildisrieden. Ab Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte eine moderate Entwicklung vorerst entlang der Verkehrswege. Die Weiterentwicklung vom Bauerndorf zur ländlichen Wohngemeinde setzte Mitte der 1970er-Jahre ein, als die ersten Einfamilienhäuser im Gebiet Schlüsselrain gebaut wurden. Ein regelrechter EFH-Boom führte in den 1980er- und 1990er-Jahren zur flächenmässig starken Ausdehnung des Siedlungsgebiets nach Westen. Mit der regen Bautätigkeit seit ca. 2008 am südlichen Siedlungsrand (Eiholz, Feldacher, Sandgütsch) sowie in den Gebieten Hinderdorf und Sonnhaldehof wurde schliesslich die Ausdehnung des heutigen Siedlungsgebiets erreicht.

Bisherige Entwicklung



Übergeordnete Struktur

- Wohnen EFH
- Wohnen MFH
- Dorfzentrum
- Gemischte Nutzung
- Gewerbe
- öffentliche Nutzung
- Golfplatz
- Grünzone
- Wald
- Landwirtschaft
- Siedlungsbegrenzungslinie  
nem. BFT

Abb. 10: Dorfstruktur 2020

Die Hauptverkehrsachsen prägen die übergeordnete Siedlungsstruktur und unterteilen sie in vier Teilräume. Südlich von Sempacher- und Hochdorferstrasse liegt das Dorfzentrum mit einer hohen Nutzungsdurchmischung (Schulareal,

Gemeindeverwaltung, Kirche, Gasthof, Läden, gewerbliche Nutzungen, Wohnen). Um die Dorfzone gruppieren sich ringartig die dichteren MFH-Bebauungen. Das westliche Gebiet sowie die Ränder prägen die typischen EFH-Quartiere aus verschiedenen Jahrzehnten. So zeigt sich eine klare, kompakte Dorfstruktur mit vom Zentrum her abnehmender Dichte. Allerdings ist die Anordnung aufgrund der starken Ausdehnung der EFH-Quartiere nach Westen stark asymmetrisch.

Daneben treten das Gewerbegebiet Mülacher, die Sportanlage Bogenhüsli sowie das Quartier Schlüsselrain als separate Siedlungsteile in Erscheinung, welche nur mässig an das Dorf angebunden sind.

Lage Dorfzentrum Durch die Ausdehnung der EFH-Quartiere in Richtung Westen liegt der historische Dorfkern von der räumlichen Lage her nicht mehr im eigentlichen Zentrum des Siedlungsgebiets. Durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Zentrumsbereich kann hier ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Demgegenüber sind periphere Lagen zurückhaltend zu entwickeln.

### Strategie und Massnahmen

Leitsatz 3.11: Siedlungsentwicklung **3.11: Hildisrieden strebt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an, welche die hohe Wohn- und Siedlungsqualität erhält und haushälterisch mit dem Boden umgeht.**

Massnahmen

- Die Bauzonen werden kompakt gehalten. Zukünftige Siedlungserweiterungen arrondieren die bestehende Bauzone.
- Die Siedlungsbegrenzung richtet sich nach dem Teilrichtplan Siedlungsentwicklung 2030 von Luzern Plus. In Abweichung davon soll jedoch langfristig eine Erweiterung der Arbeitszone in Richtung Osten ermöglicht werden.
- Die heutige Nutzungsverteilung (Wohn-, Misch- und Arbeitszone) soll grundsätzlich erhalten bleiben.
- Die bauliche Innenentwicklung in den bestehenden Bauzonen wird gefördert.

Leitsatz 3.12: Siedlungsentwicklung **3.12: Die Flächennutzung wird insgesamt optimiert. Die Innenentwicklung konzentriert sich dabei auf geeignete Lagen mit gutem Entwicklungspotenzial und/oder Aufwertungsbedarf.**

Massnahmen

- Die Innenentwicklung wird auf das Lagepotenzial und den vorhandenen Siedlungscharakter abgestimmt. Zentrumsnahe Bauzonen erhalten ein hohes Entwicklungspotenzial. In den typischen EFH-Quartieren soll ein massvolles Ausbaupotenzial im quatierverschräglichen Rahmen ermöglicht werden.
- In den verschiedenen Bauzonen werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des lagespezifischen Entwicklungspotenzials geschaffen. Die Zonenvorschriften werden entsprechend angepasst. Gestaltungspläne werden nach Möglichkeit an das neue Recht angepasst oder aufgehoben.
- Bestehende Bauzonenreserven werden mittelfristig in zonengemässer Dichte bebaut.

Leitsatz 3.13: Siedlungsentwicklung **3.13: Siedlungserweiterungen erfolgen zurückhaltend und abgestimmt auf die Wohnungsnachfrage der ansässigen Bevölkerung bzw. den Erweiterungsbedarf des lokalen Gewerbes.**

- Siedlungserweiterungen erfolgen in bedarfsgerechten Etappen. Erste Priorität hat die Erweiterung des Dorfzentrums im Osten.
- Als Grundlage für Einzonungen wird ein qualitativvolles Bebauungskonzept verlangt. Dieses ist über die Gesamtfläche zu erstellen, auch wenn die Einzonung etappiert erfolgt. Auf neu eingezonten Flächen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Bei Kleinflächen < 1'000 m<sup>2</sup> oder bei streifenweisen Erweiterungen bis 15 Meter kann davon abgesehen werden.

Massnahmen

## Umsetzung im Strategieplan



Abb. 11: Abgrenzung Kernzonen und öffentliche Zonen

Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Dabei wird unterschieden zwischen:

Kernzonen

- Kernzone Strukturert: Historisch gewachsene, identitätsstiftende Siedlungsstrukturen entlang der Luzernerstrasse, deren Qualitäten erhalten werden sollen. Neu- und Ersatzbauten gliedern sich in Form und Gestaltung in den Bestand ein. Dazu gehört eine Satteldach-Pflicht.
- Kernzone Entwicklung: Erweiterung und Weiterentwicklung des heutigen Dorfkerns. Neu- und Ersatzbauten haben eine zeitgemässe und zentrumsgerechte Dichte und Gestaltung.

Während die Kernzone Strukturert eher eng gefasst ist, wird die Kernzone Entwicklung auf zentrumsnahe Räume ausgedehnt, welche Zentrumsfunktion übernehmen können und/oder in denen die bauliche Dichte hoch sein darf. So werden Teile der heute gemischten Zone neu der Kernzone zugeordnet. Langfristig soll die Kernzone nach Osten ausgedehnt werden. Die Darstellung der Erweiterungsflächen in Abb. 11 und im Strategieplan ist schematisch.

Die öffentlichen Zonen bleiben unverändert. Die freie Fläche zwischen Sempacherstrasse und Schularreal soll langfristig für öffentliche Zwecke freigehalten werden.

Öffentliche Zone

Die Mischzonen werden zu Gunsten der Kernzone leicht reduziert.

Mischzonen



## 3.2. Siedlungsqualität

Die bauliche Verdichtung und die Dynamik des Immobilienmarkts verlangen ein grosses Augenmerk auf eine gute Siedlungsqualität. Im Fokus stehen insbesondere die öffentlichen Räume sowie ein Netz von attraktiven Freiräumen über das gesamte Siedlungsgebiet.

### Ausgangslage

Im Dorfzentrum werden auf kleinem Raum viele wichtige Zentrumsfunktionen abgedeckt (Schule, Verwaltung, Kirche, Läden, Kleingewerbe, Dienstleister, Bushaltestelle). Die weitere Entwicklung ist so zu lenken, dass die Zentrumsfunktionen mind. erhalten oder besser gestärkt werden. Gleichzeitig sind die identitätsstiftenden Merkmale und Bauten zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die erste Bautiefe entlang der Luzernerstrasse. Bereits umgesetzt ist die bauliche Eingliederung im Bebauungsplan Dorf, der im Herbst 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan regelt die Weiterentwicklung des Zentrums über den im Strategieplan gekennzeichneten Raum.

Dorfzentrum

Mit der zunehmenden Innenentwicklung steigt der Druck auf die Grünflächen und Freiräume. Wichtig ist daher, dass Grün- und Freiräume mit Qualität erhalten und aufgewertet werden. Dies ist zur Belebung des Dorfkerns, aber auch in den MFH-Quartieren von grosser Bedeutung.

Freiräume

Die Strassenraumgestaltung im Zentrum ist heute verkehrsorientiert und auf die Verkehrsdurchleitung optimiert. Sie hat damit eine starke Trennwirkung. Im Dorfzentrum ist die Interaktion über die Strassen (insb. die Luzernerstrasse) jedoch von zentraler Bedeutung für das Funktionieren des Dorfkerns als Begegnungsraum. Dies kann mit einer siedlungsorientierteren Strassenraumgestaltung verbessert werden.

Strassenraum

Hildisrieden verfügt über eine Schulinfrastruktur von guter Qualität und mit dem Zentrum inPuls ein gutes Raumangebot für kulturelle Anlässe. Die zentrale Lage trägt zur Stärkung des Zentrums bei.

Bildung und Kultur

Die attraktive Lage hoch über dem Sempachersee, eingebettet in eine vielfältige Kulturlandschaft und mit Blick in die Voralpen ist ein entscheidendes Qualitätsmerkmal der Gemeinde. Neben der Bedeutung des Landschaftsraums für die landwirtschaftliche Nutzung bietet die Nähe zu Natur und Golfplatz vielseitige Naherholung, welche von der Bevölkerung sehr geschätzt wird. Die landschaftlichen Qualitäten sind langfristig zu erhalten.

Landschaft

### Strategie und Massnahmen

**3.21: Die landschaftlichen Vorzüge sollen bewahrt und erlebbar bleiben. Die Siedlung bettet sich gut in die Landschaft ein. Bei der baulichen Entwicklung wird grossen Wert auf eine gute Siedlungsqualität gelegt.**

Leitsatz 3.21: Siedlungsqualität

- Bei Neu- und Umbauten wird Wert auf eine ansprechende Architektur und eine gute ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung gelegt. Dies gilt speziell für sensible Lagen am Siedlungsrand oder im Dorfkern.

**3.22: Das Dorfzentrum bildet einen attraktiven und einladenden öffentlichen Raum. Nutzung und Gestaltung des Freiraums werden darauf**

Leitsatz 3.22: Siedlungsqualität

**abgestimmt. Die identitätsstiftenden Bauten und Merkmale werden erhalten und qualitativ ergänzt.**

Massnahmen

- Die Attraktivität und gute Erreichbarkeit des Dorfzentrums werden erhalten und weiter gestärkt.
- Im Dorfzentrum wird eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität gefördert. Identitätsstiftende Bauten und Strukturen werden erhalten.
- Die weitere Entwicklung der Dorfzone orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur. Entlang der Luzernerstrasse wird die traditionelle Bauweise mit Satteldächern bewahrt. In der zweiten Bautiefe sind modernere Zentrumsbauten zulässig.
- Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut eingliedern und zur Zentrumsbildung beitragen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben mit bedeutendem Einfluss auf das Siedlungsbild wird eine mit ausgewiesenen Fachleuten besetzte Baukommission beigezogen.
- Neue, zentrumsnahe Überbauungen sollen in ihrer Gestaltung und Dichte Bezug zum Zentrum nehmen.
- Im Zentrum wird der Strassenraum siedlungsorientiert gestaltet und auf die Bedürfnisse von Fussgängern und Radfahrern optimiert.

Leitsatz 3.23: Siedlungsqualität

**3.23: Die Gemeinde unterstützt und fördert mit ihren Planungsinstrumenten Nutzungen mit Zentrumsfunktion. Das Angebot an Gastronomiebetrieben, Verkaufsgeschäften und Kleingewerbe im Dorfzentrum soll mindestens gehalten und nach Möglichkeit erweitert werden.**

Massnahmen

- Mit der Ortsplanung werden die Rahmenbedingungen für das Gewerbe im Zentrum weiter verbessert.
- In der Dorfzone hinter dem roten Löwen werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen.

Leitsatz 3.24: Freiraum

**3.24: Die öffentlichen Freiräume werden in Umfang und Qualität erhalten und bei Bedarf aufgewertet. Die Siedlung ist gut durchgrünt.**

Massnahmen

- Die wichtigen öffentlichen Räume und ihre direkten Verbindungen werden einladend gestaltet, so dass sie als Aufenthalts- und Begegnungsort funktionieren und gut belebt werden.
- Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes wird nach Möglichkeit gefördert. Wertvolle Strukturen, Flächen und Einzelobjekte werden langfristig erhalten.
- Umgebungsplan: Bei Neubauten oder baulichen Erneuerungen im Zentrum oder an ortsbaulich sensibler Lage ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser weist eine gute Freiraumgestaltung mit ausreichend Grünfläche und Bezug zum öffentlichen Raum nach.

Leitsatz 3.25: Bildung und Kultur

**3.25: Die öffentliche Infrastruktur und Schulanlagen werden in guter Qualität erhalten. Der Raum für allfällige notwendige, zukünftige Erweiterungen wird freigehalten. Vereine finden ein gutes Raumangebot vor.**

Massnahmen

- Die an die öffentlichen Zonen angrenzenden Flächen werden langfristig freigehalten, so dass sie bei zukünftigem Bedarf für eine Zonenerweiterung verfügbar sind.

**3.26: Die Gemeinde unterstützt die Entwicklung der lokalen Landwirtschaftsbetriebe im Rahmen ihrer Möglichkeiten und setzt sich für ein konfliktfreies Nebeneinander von Landwirtschaft, Natur, Erholungs- und Siedlungsraum ein.**

Leitsatz 3.26: Landschaftsraum

**3.27: Hildisrieden fördert die ökologische Vernetzung der Landschaftsräume.**

Leitsatz 3.27: Landschaftsraum

- Die Siedlungsränder werden so gestaltet, dass sich naturnahe und harmonische Übergänge in die Landschaft ergeben. Ebenso werden die Ortseingänge attraktiv gestaltet.
- Die Gewässer erhalten genügend Raum und werden möglichst naturnah gestaltet.
- Die Qualität der Landschaft und der Natur rund ums Dorf werden langfristig erhalten. Wertvolle Flächen und Strukturen werden gepflegt und geschützt.

Massnahmen

### Umsetzung im Strategieplan

Der Strategieplan zeigt den historisch gewachsenen Dorfkern räumlich auf. Dieser zeichnet sich durch die die Baustruktur sowie alte und identitätsstiftende Bauten aus. Informativ sind daher auch die Bauten des kantonalen Denkmalverzeichnisses und des Bauinventars im Plan eingetragen.

Dorfzentrum

Der Strategieplan zeigt wichtige Freiräume von öffentlichem und privatem Interesse auf, welche langfristig gesichert und vor einer Bebauung freigehalten werden sollen. Dabei handelt es sich um Plätze, Grünflächen, Spielplätze, Siedlungsränder, usw. Im Rahmen der zukünftigen Siedlungserweiterung gegen Osten sollen entlang der Ron öffentlich zugängliche Freiräume und langfristig ein durchgehender Fussweg bis zum Mülacher erstellt werden.

Freiräume

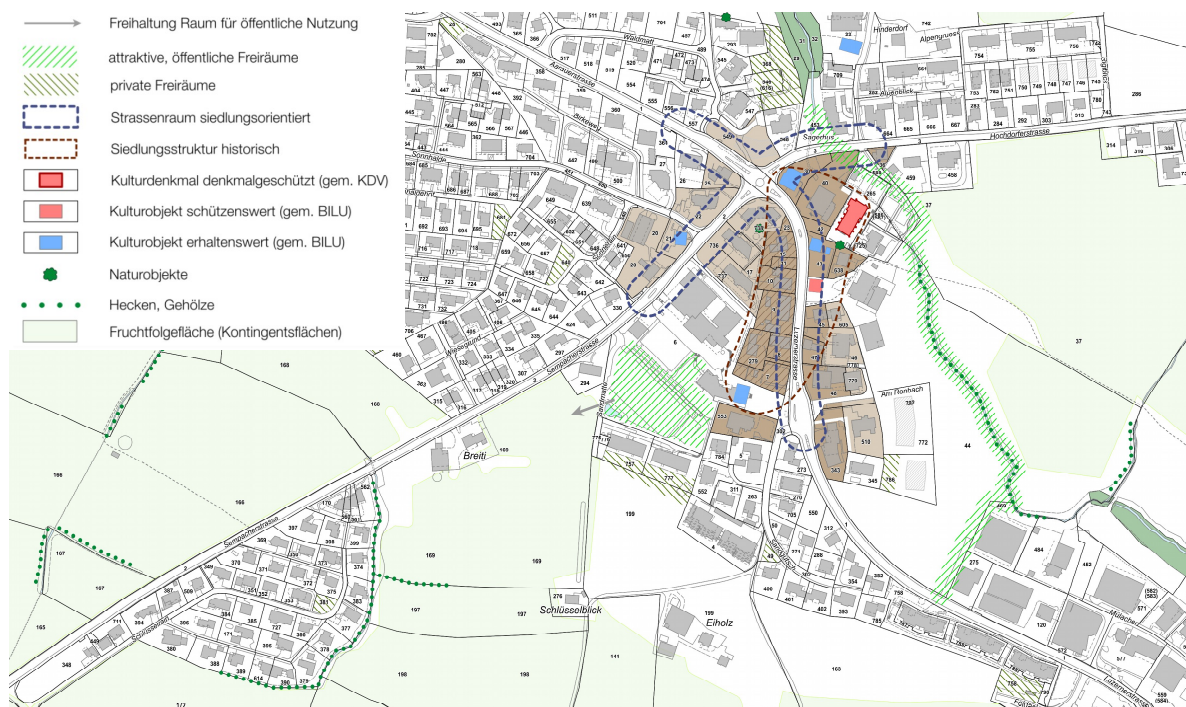


Abb. 13: Strategie und Massnahmen Siedlungsqualität

### 3.3. Mobilität, Verkehr und Energie

#### Ausgangslage

Öffentlicher Verkehr	<p>Hildisrieden verfügt über drei Buslinien, welche das Dorf via Rothenburg mit Luzern sowie auf die andere Seite Richtung Beromünster nach Menziken (Kurs 50) bzw. Rickenbach (Kurs 52) verbinden. Durch die beiden Kurse verkehren zwischen 5.30 Uhr und 24.00 Uhr durchgehend Busse im Halbstundentakt. Die Fahrt zum Bahnhof Luzern dauert rund eine halbe Stunde. Andererseits führt die Postautolinie von Sempach Station über Hildisrieden nach Hochdorf. Dieser Kurs bietet in beide Richtungen zwölf Verbindungen, welche zwischen 6.30 Uhr und 20.15 Uhr verkehren.</p> <p>Trotz der guten Verbindungen gelten rund die Hälfte der westlichen EFH-Quartiere als ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen – sie befinden sich ausserhalb eines 300-Meter-Radius zur nächsten Bushaltestelle (vgl. Abb. 14). Umso wichtiger sind deshalb möglichst direkte Fuss- und Radverbindungen ins Dorfzentrum sowie gute Umsteigebeziehungen mit Kurzzeit- und Veloparkplätzen. Nahe der Haltestelle Hildisrieden Post befinden sich 15 Park+Ride-Parkplätze, welche die Schnittstelle ÖV-MIV abdecken.</p>
Kantonsstrasse	<p>Die Kantonsstrassen K15 (Luzern-Beromünster) und K56 (Sempach-Hochdorf) kreuzen sich beim Kreisel Hildisrieden. Entsprechend hoch ist die Belastung durch Verkehrsimmissionen. Die beiden Strassen sind verkehrsorientiert ausgestaltet und verfügen – mit Ausnahme des Abschnitts zwischen Dorfausgang und Neudorf – über einen kombinierten Rad- und Gehweg. Strassenbegleitende Begrünungen sind nicht vorhanden. Auf der Sempacherstrasse sind der Abzweiger Sonnhalde sowie die Fussgängerquerung zur Schule bzgl. der Verkehrssicherheit heikel. Ebenfalls kritisch sind die Querung der Sandgütschstrasse sowie die Einfahrt vom Parkplatz beim Gemeindehaus in die Luzernerstrasse.</p>
Quartierstrassen	<p>Die Quartiere sind gut erschlossen und verfügen i.d.R. über ausreichend Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen Verkehr aus der zu erwartenden Innenentwicklung aufzunehmen. Die Strassen in den Quartieren sind grösstenteils verkehrsberuhigt. In den EFH-Quartieren im Westen und im Schlüsselrain gilt Tempo 30.</p>
Langsamverkehr	<p>Die Fuss- und Veloverbindungen führen von den verschiedenen Quartieren mehr oder weniger direkt ins Dorfzentrum. Grundsätzlich sind die Fuss- und Radwege gut ausgebaut und die Schulwegsicherheit über rückwärtige Fusswege gesichert. Ein Sicherheitsrisiko bilden die Hauptstrassenquerungen aufgrund hoher Geschwindigkeiten und schneller Beschleunigung im Gefälle. Aus diesem Grund und durch die verkehrsorientierte Gestaltung haben die Hauptstrassen heute eine starke Trennwirkung, welche für die Fussgängerattraktivität im Dorfzentrum hinderlich ist. Hier sind eine siedlungsorientierte Gestaltung und Verkehrsberuhigung anzustreben.</p>
Energie	<p>Hildisrieden verfügt seit 2016 über ein Energieleitbild. Es zielt auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien sowie auf einen haushälterischen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen ab.</p>

## Strategie und Massnahmen

<b>3.31: Die Strassenräume im Siedlungsgebiet sind fussgängerfreundlich gestaltet. Speziell im Dorfzentrum und in den Quartieren ist der siedlungsorientierte Strassencharakter weiter zu stärken. Die Verkehrssicherheit ist für alle Verkehrsteilnehmer sichergestellt. Das bestehende Parkraumangebot wird mengenmässig mindestens erhalten.</b>	Leitsatz 3.31: Verkehr
<ul style="list-style-type: none"><li>- Im Dorfzentrum wird der Strassenraum siedlungsorientiert gestaltet und auf die Bedürfnisse von Fussgängern und Radfahrern optimiert.</li><li>- Alle wichtigen Quartierstrassen sind verkehrsberuhigt.</li><li>- Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Zentrum wird mengenmässig erhalten.</li></ul>	Massnahmen
<b>3.32: Die guten ÖV- und MIV-Anbindungen werden langfristig sichergestellt. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird im Rahmen der tatsächlichen Bedürfnisse unterstützt.</b>	Leitsatz 3.32: Verkehr
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei den Bushaltestellen im Dorfzentrum stehen genügend Velo-Parkplätze für Park+Ride zur Verfügung.</li></ul>	Massnahmen
<b>3.33: Fuss- und Radwegverbindungen werden ergänzt und optimiert.</b>	Leitsatz 3.33: Verkehr
<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Dorfkern ist aus allen Quartieren über direkte, sichere und attraktiv gestaltete Fusswege erreichbar.</li><li>- Die Wege im Zentrum sind kurz und durchgehend hindernisfrei begehbar. Schwachstellen werden beseitigt.</li></ul>	Massnahmen
<b>3.34: Hildisrieden strebt einen haushälterischen Umgang mit natürlichen Ressourcen an und orientiert sich dabei am kommunalen Energie-Leitbild.</b>	Leitsatz 3.34: Umwelt, Energie
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei Neu- und Ersatzbauten im Zentrum soll das Parkplatzangebot gegenüber dem Normbedarf gem. BZR reduziert werden können, wenn der Nachweis eines geringeren Bedarfs erbracht werden kann. Dazu ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.</li></ul>	Massnahmen

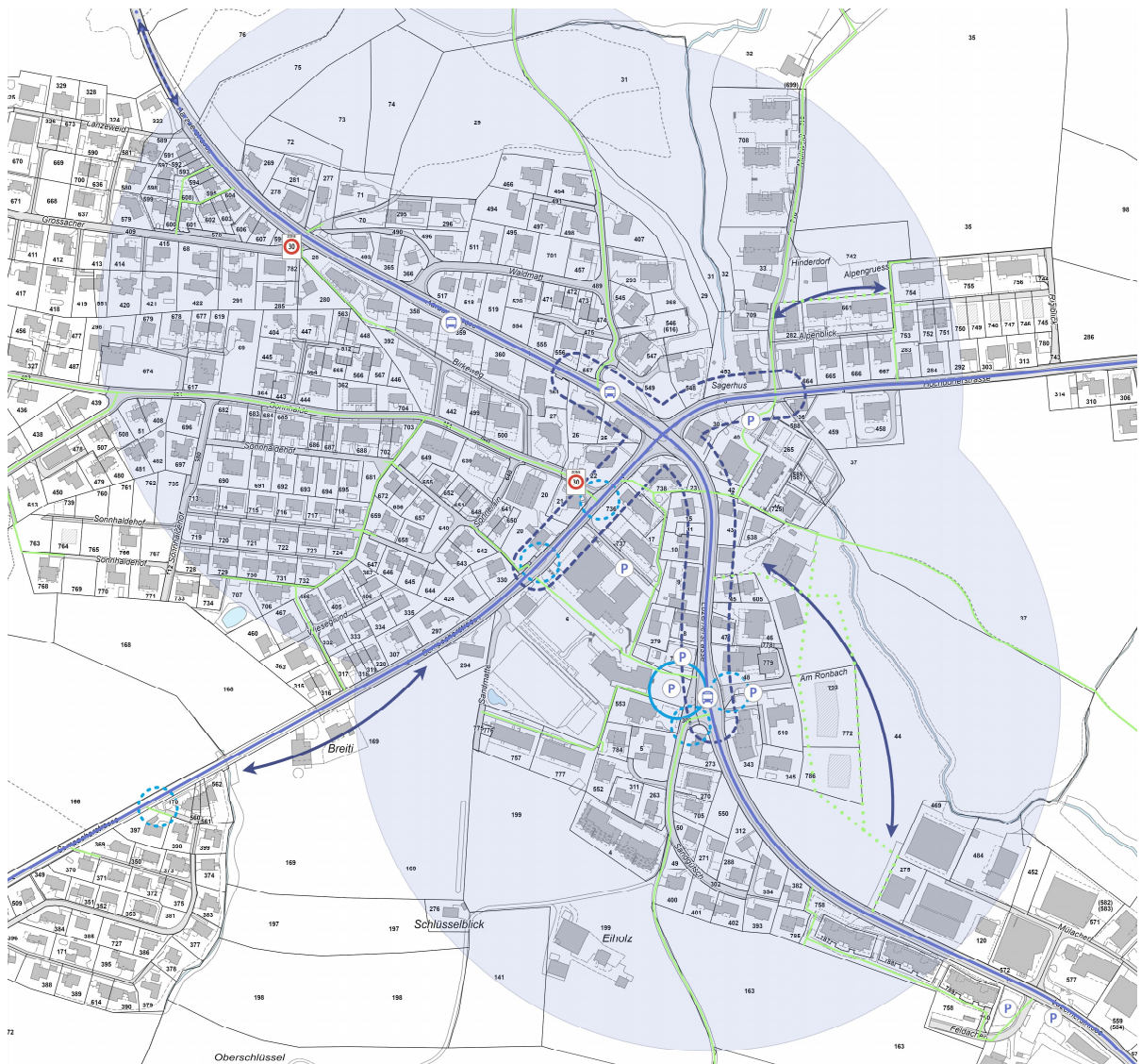
## Umsetzung im Strategieplan

Der Plan zeigt die wichtigen Strassenabschnitte im Zentrum, welche siedlungsorientierten Charakter aufweisen sollen. Diese erstrecken sich von der Bushaltestelle Post bis zur Haltestelle Dorf sowie zwischen den Fussgängerstreifen bei den Quartieren Alpenblick und Sonnerain. Strassenraum

Die Umgebung der Bushaltestelle Post hat eine für Hildisrieden wichtige Funktion als Mobilitätsdrehscheibe. Um die grundsätzlich gute ÖV-Anbindung der Gemeinde optimal nutzen zu können, müssen die Umsteigebeziehungen optimal ausgestaltet werden. Dazu sind die Park+Ride-Parkplätze sowie ein ausreichendes Angebot an Kurzzeitparkplätzen zu erhalten bzw. zu ergänzen (Velo-PP). Ein Augenmerk ist zudem auf die Aufenthaltsqualität im Wartebereich zu legen. Mobilitätshub

An einzelnen Stellen bestehen Schwachpunkte bzgl. Verkehrsführung und -sicherheit, welche künftig behoben werden sollen. Optimierung Knoten

Der Plan zeigt die Korridore, welche im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung als direkte Fussweg- und Veloverbindungen zu optimieren sind. Anbindung Langsamverkehr



Analyse Bestand

- ● ● Fussweg geplant
- Fussweg bestehend
- ● ● Radroute geplant
- Radroute bestehend
- Zone 30
- öffentliche Parkplätze
- Bushaltestelle
- Einzugsgebiet Bushaltestelle (300 m)

Strategie

- Strassenraum siedlungsorientiert
- Mobilitätshub
- Optimierung Knoten: Langsamverkehr, Sicherheit
- Verbesserung Anbindung Langsamverkehr

Abb. 14: Bestand und Strategie Verkehr

## 4. UMSETZUNG IN GESAMTREVISION

Im Anschluss an die Erarbeitung des Siedlungsleitbilds wird die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. Dabei werden BZR und Zonenplan an die aktuellen, übergeordneten Gesetze und Vorgaben angepasst. Aufbauend auf dem vorliegenden Siedlungsleitbild sind u.a. folgende Massnahmen vorgesehen:

Mit der Umsetzung der IVHB müssen sowohl die Bezeichnungen wie auch die Bestimmungen der Bauzonen angepasst werden. Dazu werden insbesondere die Wohnzonen im Zonenplan nach ÜZ und Gesamthöhe weiter differenziert. Die Bau- und Nutzungsmasse werden dabei auf den baulichen Bestand und das Lagepotenzial abgeglichen.

Zonenplan

Die heutige Dorfzone wird im Bereich des Kreisels erweitert. Auf eine Nutzungsziffer soll zukünftig verzichtet werden, um gute Voraussetzungen für die Innenentwicklung und eine zentrumsgerichte Dichte zu schaffen. Das BZR macht qualitative Vorgaben zur baulichen Eingliederung und regelt das Planungsverfahren. Zur Beurteilung von Baugesuchen mit bedeutenden Auswirkungen auf das Siedlungsbild soll eine Baukommission beigezogen werden.

Kernzone

Um den unterschiedlichen Ansprüchen zwischen Strukturertalt und moderner Entwicklung gerecht zu werden, soll die Dorfzone neu in zwei Zonen unterteilt werden:

- Kernzone mit Strukturertalt: Die Bebauungsstruktur im gewachsenen Bestand entlang der Strassen bleibt erhalten: Satteldächer, Ausrichtung auf den öffentlichen Raum; Neu- und Ersatzbauten müssen sich eingliedern.
- Kernzone Entwicklung: In der zweiten Reihe und beim Kreisel sind moderne Bauten und höhere bauliche Dichten zulässig.

Das Innenentwicklungspotenzial im Zentrum soll stärker genutzt werden. Zentrumsnahe Bauzonen gehören einer mehrgeschossigen Bauzone mit zeitgemässen Dichtebestimmungen an.

Wohnzonen

Die Wohnzonen werden neu nach ÜZ und max. Gesamthöhe unterschieden. Diese neuen Bau- und Nutzungsmasse werden auf den baulichen Bestand und die Lage abgestimmt, wobei die definitive Abstufung der Höhenwerte im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen wird.

Aufgrund der Siedlungsanalyse und der geltenden Gestaltungspläne werden für die Fassadenhöhe (FH) bereits im Rahmen des Siedlungsleitbilds Maximalwerte zur Diskussion gestellt. Folgende Werte werden vorgeschlagen:

- EFH: FH < 7.5 m
- EFH/DEFH: FH < 9 m
- MFH: FH < 10.5 m (Alpenblick)  
FH < 12 m (übrige Gebiete)
- MFH gross: FH < 14 m (übrige Gebiete)  
FH < 16 m (Müliweid, Burehof Mitte)

Niedrige Gebäudehöhen sind dort vorgesehen, wo Gestaltungspläne (GP) mit restriktiven Bestimmungen zur Aufhebung vorgeschlagen werden. D.h. die vorgeschlagenen Höhenwerte orientieren sich an den im GP festgelegten Höhen. In diesen Fällen kann ein gewisses Ausbaupotenzial über eine angemessen hohe ÜZ geschaffen werden. Dies gilt insbesondere in der Landhauszone.

Arbeitszone	Das Gewerbegebiet Mülacher soll um die Einzonung Richtung Norden minimal erweitert werden (vgl. Kapitel 3.1). Die engen Platzverhältnisse sollen damit kurzfristig entlastet werden. Zusätzlich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die zulässige Ausnützung angemessen erhöht.
Mischzonen	Im Zentrum werden die Wohn- und Arbeitszonen (WA) zugunsten der Kernzone reduziert. Dies weil in der WA fixe Bau- und Nutzungsmasse festgelegt werden müssen, was im Zentrum nicht zweckmässig ist. Die gewerbliche Nutzung soll mittels ÜZ-Bonus gefördert werden. Mischzonen mit reiner Wohnnutzung werden nach Möglichkeit in eine ordentliche Wohnzone überführt. Dies betrifft aufgrund der Lärmempfindlichkeitsstufen v.a. strassenabgewandte Gebiete.
Umgang mit Gestaltungsplänen (GP)	<p>Hildisrieden verfügt über dreissig Gestaltungspläne (GP), welche die Zonenbestimmungen überlagern und präzisieren. Einige davon sind mit dem neuen Recht kompatibel und bleiben bestehen. Von den übrigen sollen möglichst viele im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben oder angepasst werden. Damit soll verhindert werden, dass Baugesuche mit der öffentlichen Auflage der revidierten Nutzungsplanung nicht mehr bewilligt werden können. Baugesuche haben ab diesem Zeitpunkt sowohl dem alten als auch dem neuen Recht zu entsprechen.</p> <p>Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen verschiedene Handlungsoptionen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufhebung GP mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung (koordiniert mit Ortsplanungsverfahren);</li> <li>2. Anpassung GP durch Gemeinderatsbeschluss im GP-Verfahren (parallel zum Ortsplanungsverfahren). Der GP bleibt anwendbar;</li> <li>3. Beibehaltung GP. Anpassung ans neue Recht erfolgt bei Bedarf durch die Grundeigentümer im GP-Verfahren;</li> </ol> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurden alle Gestaltungspläne analysiert, beurteilt und einer passenden Handlungsoption zugewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeindezentrum, Länganny/Sonnhalde, Länzeweid Etappe B, Müli, Sonnerain 1. und 2. Etappe, Sonnhalde 28, Waldmatt 2. und 3. Etappe</li> <li>2. Dorfmatte, Dorfzentrum, Grossacher, Malorain, Sonnbüel, Sonnhaldehof 2. Etappe, Widerain</li> <li>3. Alpenblick, Eyholz, Feldacher, Golfplatz, Länzeweid Etappe A und C, Müliweid, Rigiblick, Sonnhaldehof 1. und 3. Etappe, Traselinge</li> </ol> <p>Die Zuteilung ist auch im Übersichtsplan in Anhang 1 sowie im Strategieplan ersichtlich. Ohne gegenteilige Rückmeldung werden die Optionen im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Bereits heute mit dem neuen Recht kompatibel sind die GP Burehof Mitte und Sonnhalde. Noch offen ist zurzeit der Umgang mit dem Gestaltungsplan Waldmatt 1. Etappe.</p>
Umsetzungsagenda	Neben den kurzfristigen Massnahmen, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden, beschreibt vorliegendes Siedlungsleitbild mittel- und langfristige Massnahmen. Diese werden in nachfolgender Umsetzungsagenda zusammengefasst:

Zeithorizont	Massnahmen/Instrumente	Umsetzung	Beteiligte
Mittelfristig	- Bauzonenreserven in zonengemässer Dichte bebauen	laufend	Eigentümer
	- Entwicklungskonzept Arbeitszonenerweiterung Mülacher Süd ausarbeiten	ab 2020	Gemeinde, OPK, OP, Eigentümer, Gewerbe
	- regionale Koordination Siedlungsbegrenzung		
	- etappenweise Realisierung bei nachgewiesenem Bedarf		
	- Bauungskonzept Siedlungserweiterung Mülacher West ausarbeiten.	ab 2020	Gemeinde, OPK, OP, Eigentümer, Gewerbe
	- Optimaler Übergang zwischen Wohn- und Arbeitsgebiet sicherstellen		
	- Optimierung und Aufwertung siedlungsorientierter Strassenraum	laufend	Gemeinde, Kanton
Langfristig	- Schwachpunkte der Verkehrsführung und -sicherheit beheben		
	- Weiterentwicklung Bushaltestelle Post zur Mobilitätsdrehscheibe	ab 2020	Gemeinde
	- Realisierung Siedlungserweiterung Mülacher West	ab 2025, bei nachgewiesenem Bedarf	Gemeinde, OPK, OP, Eigentümer
	- Erweiterung Dorfzentrum Richtung Osten, basierend auf Bauungskonzept	ab 2030, bei nachgewiesenem Bedarf	Gemeinde, OPK, OP, Eigentümer
	- gutes Angebot an altersgerechten Wohnformen schaffen		
	- Fusswegverbindung Dorf-Mülacher entlang der Ron im Zusammenhang mit der Dorfkernerweiterung Ost	ab 2030	Gemeinde

OPK: Ortsplanungskommission

OP: Ortsplaner

## 5. BESCHLUSS

Das Siedungsleitbild wurde am 08.02.2021 durch den Gemeinderat Hildisrieden verabschiedet.

Hildisrieden, 08.02.2021

### Gemeinderat Hildisrieden

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

*sig. Monika Emmenegger*

*sig. Alex Estermann*

Monika Emmenegger

Alex Estermann

# ANHANG 1: ÜBERSICHT UMGANG MIT GESTALTUNGSPLÄNEN

