

Richtlinien für die Ein- und Umzonung von Bauland

(Beschluss vom 17. September 2010)
Ausgabe 20. September 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Teil: Ausgangslage

- Art. 1 Ortsplanungsrevision 2009 – 2011
- Art. 2 Konzeptionelle Vorstellungen über die Bebauung und Gestaltung

2. Teil: Umfang und Inhalte der Bebauungskonzepte

- Art. 3 Zonenbestimmungen
- Art. 4 Bauformen, Bauart
- Art. 5 Landschaftliche und örtliche Gegebenheiten
- Art. 6 Pflege und Unterhalt der Gemeinschaftswerke

3. Teil: Realisierung

- Art. 7 Realisierungspflicht
- Art. 8 Realisierungsetappen
- Art. 9 Kaufrecht / Auszonung

4. Teil: Vereinbarung

- Art. 10 Vereinbarungspflicht
- Art. 11 Inhalt der Vereinbarung
- Art. 12 Kaufrecht

1. Teil: Ausgangslage

Art. 1 *Ortsplanungsrevision 2009 – 2011*

¹Die Gemeinde Büron wird aufgrund des Siedlungsleitbildes vom 23. April 2010 ihre Ortsplanung revidieren. Dabei sollen weitere Entwicklungsgebiete der Bauzone zugeteilt bzw. umgezont werden. Voraussetzung für eine Einzonung ist die Bau- resp. Verkaufswilligkeit der betroffenen Grundeigentümer.

Art. 2 *Konzeptionelle Vorstellungen über die Bebauung und Gestaltung*

¹Die Gemeinde benötigt für eine ausgewogene Entwicklung verschiedene Wohnformen. Auch ist die Qualität der Überbauungen von grosser Bedeutung.

Der Gemeinderat wird Ein- und Umzonungen darum nicht bedingungslos vornehmen. Er knüpft diese an folgende Anforderungen:

- a) Der Gemeinderat formuliert die Rahmenbedingungen und Vorstellungen für die wünschbare Entwicklung für jedes Gebiet einzeln.
- b) Die Grundeigentümer erarbeiten ein Bebauungskonzept, das diese Rahmenbedingungen umsetzt. Zu diesem Zweck erteilt der Grundeigentümer einen Studienauftrag an ein Architektur- oder Planungsbüros. Das Muster eines Bebauungskonzeptes im Anhang gilt als Minimalanforderung.
- c) Bei der Orientierung der Bevölkerung über die revidierte Ortsplanung dienen die Bebauungskonzepte als Grundlage, um konkret darzustellen, wie die Ein- bzw. Umzonungsgebiete überbaut und gestaltet werden sollen.
- d) Die Konzepte sind bei der Bearbeitung der Gestaltungspläne nach der Ein- bzw. Umzonung umzusetzen und zu sichern. Der Gemeinderat kann verlangen, dass diese Konzepte bereits zusammen mit der Ein- bzw. Umzonung als Gestaltungspläne öffentlich aufgelegt werden.

2. Teil: Umfang und Inhalte der Bebauungskonzepte

Der Gemeinderat kann für die Beurteilung der Bebauungskonzepte Arbeitsmodelle im Massstab 1:500 verlangen.

Art. 3 *Zonenbestimmungen*

¹Der Gemeinderat legt fest, welche Fläche zur Ein- bzw. Umzonung vorgesehen ist und welche Flächen für eine spätere Ein- bzw. Umzonung vorgesehen sind. Er bestimmt auch den voraussichtlichen Zonentyp (W2, W3 usw.).

²Die Zonenbestimmungen (Bauhöhen, Baudichte) haben „vorläufige Bedeutung“. Aufgrund der Konzepte kann der Grundeigentümer nachweisen, dass eine Abweichung zu den Zonenbestimmungen zu einem besseren Konzept führt.

Art. 4 *Bauformen, Bauart*

¹Die Zonenbestimmungen lassen einen erheblichen Spielraum für verschiedene Bauformen zu (EFH, verdichtete Bauformen, Eigentums- oder Mietwohnungsbau usw.). Im Interesse eines möglich breiten Angebots an verschiedenen Wohnformen legen Gemeinderat und Eigentümer miteinander fest, welche Wohn- oder Siedlungsform für die Konzepte/Gestaltungspläne bestimmt werden soll.

²Dabei spielen die landschaftlichen, örtlichen und nachbarlichen Verhältnisse eine entscheidende Rolle.

Art. 5 *Landschaftliche und örtliche Gegebenheiten*

¹Es werden die landschaftlichen Gegebenheiten festgelegt, die in den Konzepten zu berücksichtigen sind: Bachläufe, Naturobjekte, aber auch Fusswegverbindungen.

Art. 6 *Pflege und Unterhalt der Gemeinschaftswerke*

¹Es besteht die Pflicht zur Gründung von Strassengenossenschaften zum Unterhalt der Strassen und Kanalisationsnetze. Aufgrund der obigen Anforderungen haben diese Genossenschaften künftig auch die Pflege und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Infrastrukturen und allfälliger Naturobjekte sicherzustellen.

²Vor der Genehmigung der ersten Baubewilligung sind sämtliche Dienstbarkeiten für allfällige öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte zu begründen und im Grundbuch einzutragen. Ebenso sind allfällige Strassengenossenschaften zu gründen und im Grundbuch einzutragen.

3. Teil: Realisierung

Art. 7 *Realisierungspflicht*

¹Die Grundeigentümer verpflichten sich, mit der Erschliessung und Bebauung innert Frist zu beginnen. In der Regel beträgt die Frist bis zur Erschliessung und zum Baubeginn fünf bis sechs Jahre nach Rechtskraft der Einzonung. In begründeten Fällen kann diese Frist verkürzt oder verlängert werden.

Art. 8 *Realisierungsetappen*

¹Der Gemeinderat kann im Rahmen der Gestaltungspläne bei grösseren Arealen eine etappenweise Realisierung vorschreiben und die Realisierung der Überbauung in sinnvollen Etappen auf 5, 10 oder 15 Jahre verteilen.

²Das eingezonte Land kann auch ohne Anspruch auf Entschädigungen ausgezont werden.

Art. 9 *Kaufrecht / Auszonung*

¹Werden die Fristen, Termine und Etappierungen durch den Grundstückeigentümer nicht eingehalten, gewährt der Grundeigentümer der Gemeinde ein Kaufrecht. Das eingezonte Land kann durch die Gemeinde zu einem Kaufpreis von Fr. 150.00 pro m² erworben werden. Allfällige wertvermehrnde Investitionen der Kaufrechtsgeber oder von Dritten vor der Ausübung des Kaufrechtes sind in diesem Kaufpreis inbegriffen und werden nicht zusätzlich vergütet. Eine Veränderung des Indexes hat keine Anpassung des Kaufpreises zur Folge.

²Die Gemeinde kann das eingezonte Land – wo notwendig – erschliessen und nach eigenem Ermessen wieder veräussern.

4. Teil: Vereinbarung

Art. 10 *Vereinbarungspflicht*

¹Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit jedem Grundeigentümer eine Vereinbarung über die Bedingungen zur Ein- oder Umzonung vor der öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision verbindlich abzuschliessen.

Art. 11 *Inhalt der Vereinbarung*

¹Die Vereinbarung regelt folgende Punkte:

- a) Nutzung und Vorstellungen über die Bebauung sowie deren Gestaltung
- b) Umfang und Inhalte der Konzepte
- c) Allfällige Befreiung der Realisierungspflicht gegen Entschädigung
- d) Realisierungsverpflichtung und Etappierungsvorgaben
- e) Kaufrecht/Auszonung

Art. 12 *Kaufrecht*

¹Die öffentliche Urkunde über die Einräumung eines Kaufrechtes hat folgende Bestimmungen zu enthalten:

- a) *Befristung des Kaufrechtes*
Das Kaufrecht ist befristet auf **zehn Jahre** seit dem Vertragsabschluss. Das Kaufrecht ist im Grundbuch für die ganze Laufzeit vorzumerken. Sollte die Einwohnergemeinde Büron als Kaufrechtsnehmerin bis zu diesem Zeitpunkt ihr Kaufrecht nicht ausüben, ist das Kaufrecht gegenstandslos. In diesem Fall ist seitens der Kaufrechtsnehmerin kein Reuegeld geschuldet und die Parteien sind gegenseitig per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.
- b) *Ausübung des Kaufrechtes*
Die Kaufrechtsnehmerin kann ihr Kaufrecht erst **fünf bis sechs Jahre** nach Inkrafttreten der Zonenplanrevision ausüben. Massgebend für das Inkrafttreten ist die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern. Eine Ausübung des Kaufrechtes ist nur möglich, wenn das Grundstück im Zeitpunkt der Ausübung die entsprechende Grundstücksfläche noch nicht überbaut ist.

Während dieser Frist sind die Kaufrechtsgeber ermächtigt, die eingezonten Teilflächen im freihändigen Verkauf an bauwillige Interessenten zu veräussern.

Die Kaufrechtsnehmerin übt ihr Kaufrecht aus durch eingeschriebene Zustellung einer schriftlichen Ausübungserklärung an die Kaufrechtsgeber. Zusammen mit der Ausübungserklärung ist den Kaufrechtsgebern ein schriftliches und unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank für die entsprechende Kaufpreiszahlung zuzustellen.

Die Kaufrechtsgeber bevollmächtigen und beauftragen die Kaufrechtsnehmerin den Eigentumsübergang nach erfolgter Ausübung direkt beim Grundbuchamt Sursee anzumelden. Die Kaufrechtsnehmerin erhält zudem Vollmacht und Auftrag bei ganzer oder teilweiser Ausübung des Kaufrechtes Parzellierungs- und Vermessungsaufträge zu erteilen und zu unterschreiben sowie die entsprechend notwendigen Bereinigungen durchzuführen.

c) *Vorbehalt Zustimmung Gemeindeversammlung*

Die Ausübung des Kaufrechtes bedarf gemäss § 10 lit. c Ziff. 4 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern der Zustimmung der Stimmberechtigten der Gemeinde Büron. Die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wird ausdrücklich vorbehalten.

d) *Grundbucheintrag*

Im Grundbuch ist das Kaufrecht auf den eingezonten Parzellen vorzumerken.

e) *Kosten*

Sämtliche durch den Abschluss des Kaufrechtsvertrages und des späteren Eigentumsüberganges entstehenden Kosten und Gebühren des Grundbuchamtes, des Geometers, des Notars und allfälliger Bewilligungsbehörden gehen je zur Hälfte zu Lasten der Vertragsparteien. Die Einwohnergemeinde Büron ist von der Bezahlung einer Handänderungssteuer befreit. Die Grundstückgewinnsteuer bzw. eine allfällige Einkommenssteuer übernehmen die Kaufrechtsgeber.

6233 Büron, 17. September 2010

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident:
Fritz Wyss

Geschäftsführer:
René Kirchhofer

Anhang: Muster Bebauungskonzept gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b

Situation 1 : 500

Schnitte 1 : 500