

Verdichtet Bauen in der Arbeitszone

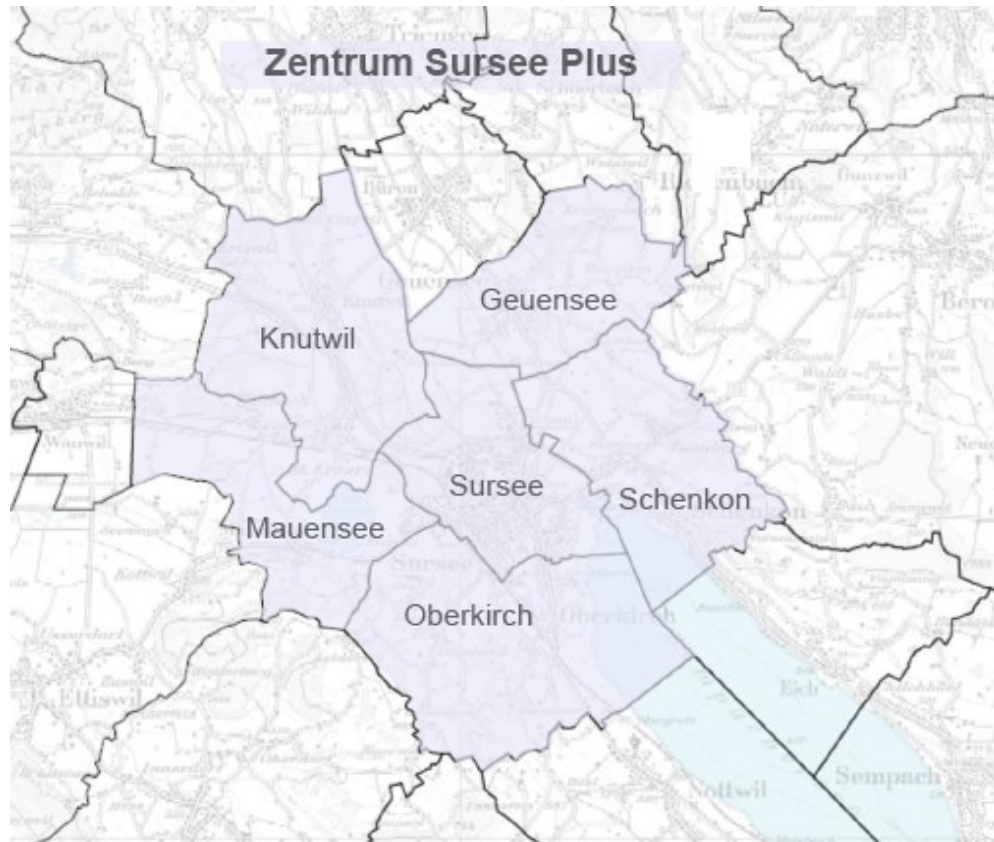
1. Aufgaben Gebietsmanagement
2. Transformation und Verdichtung in bebauten Arbeitszonen
3. Arrondierung im Siedlungsgebiet
4. Verfügbarkeit von Bauland / Problematik Baulandhortung

Matthias Senn,
Gebietsmanager
Sursee Plus

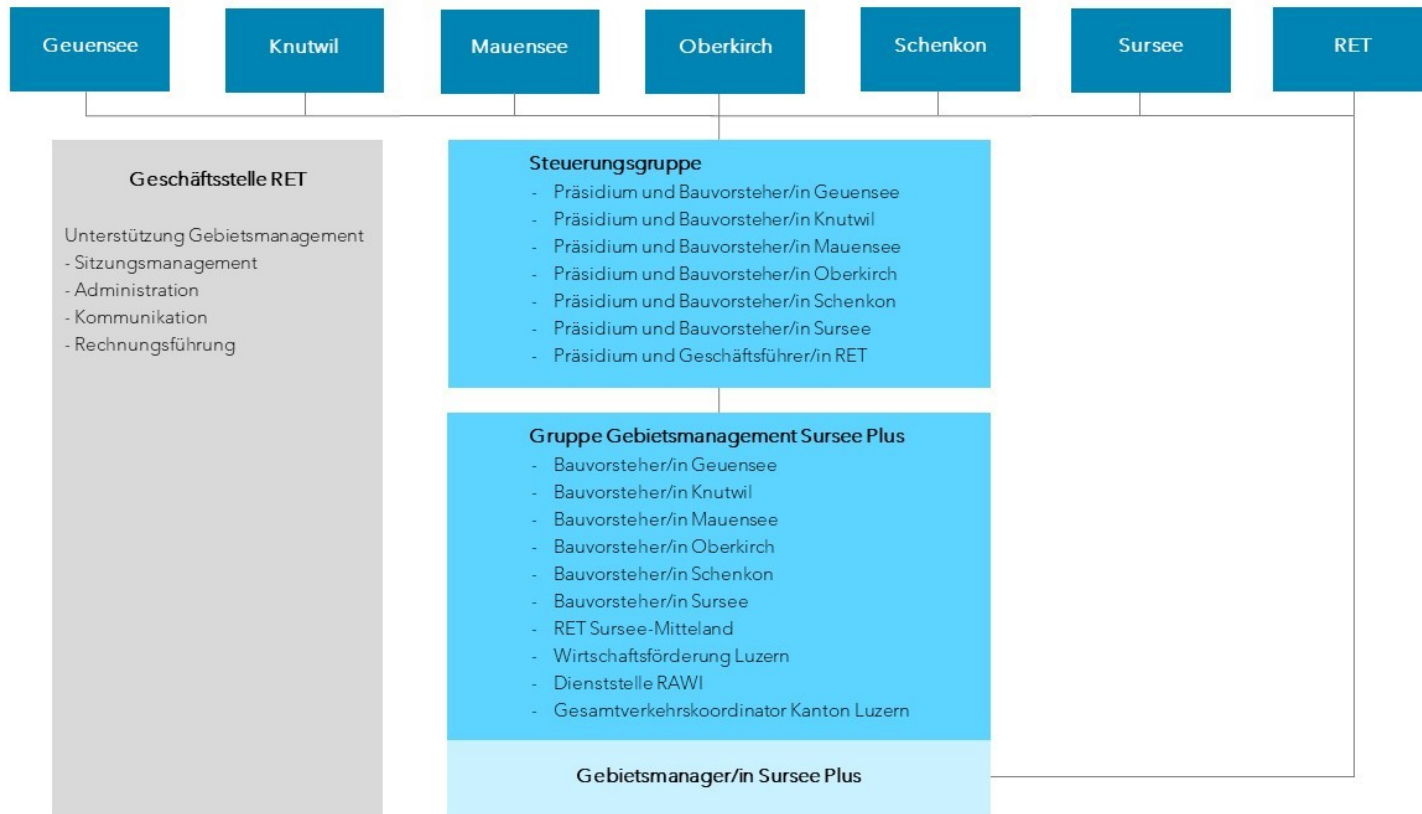


Zentrum / Gebietsmanagement Sursee Plus

- 25'000 Einwohnende
- 20'000 Beschäftigte

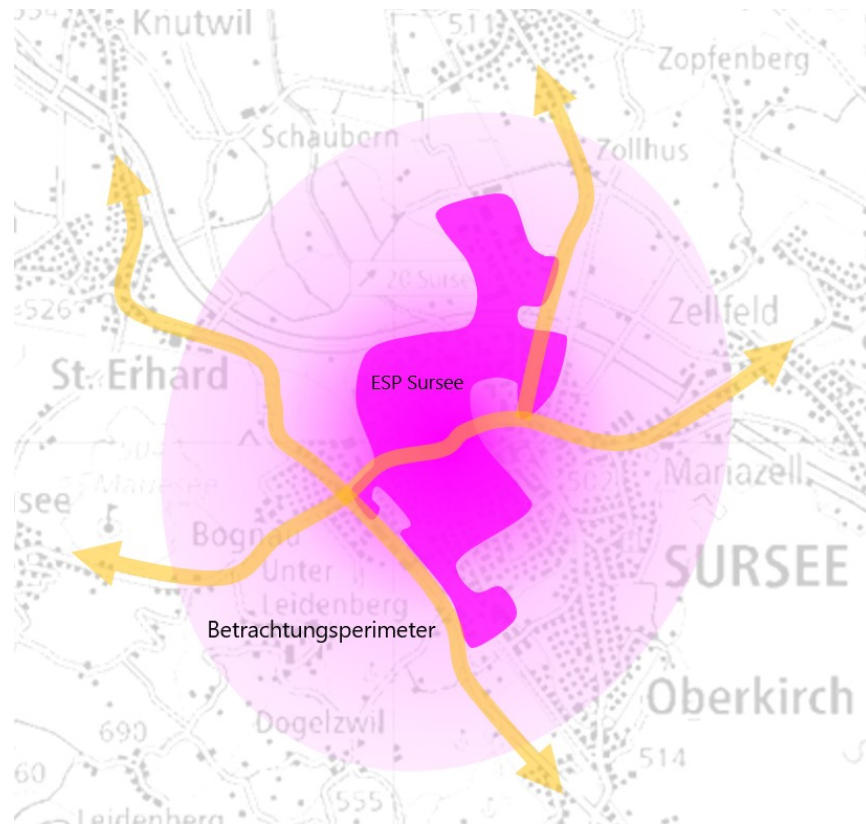


Gebietsmanagement Sursee Plus seit 2024

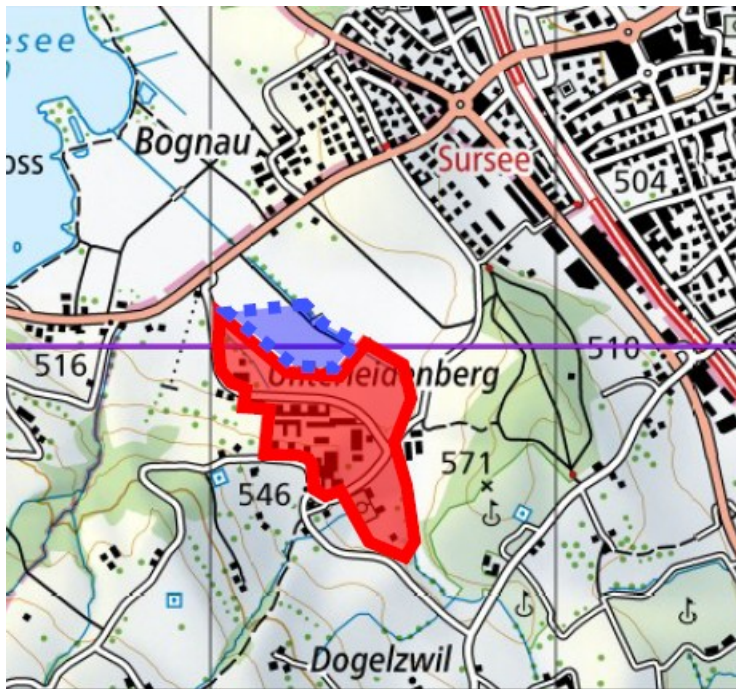


Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Sursee

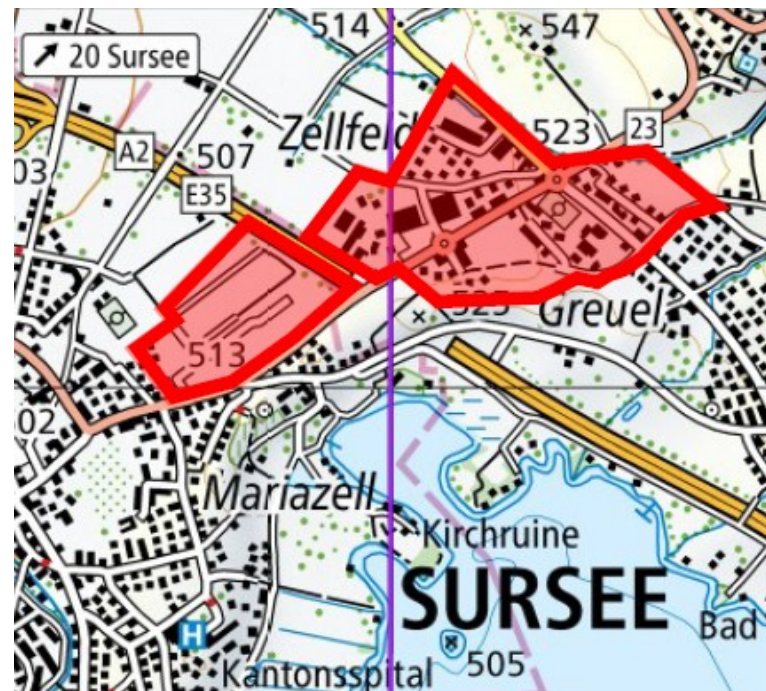
-  ESP-Perimeter (gemäss aktuellem Richtplan)
-  Verkehrsverbindungen
-  Betrachtungsperimeter



Regionale Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Sursee



rESP Campus (Bildung und Sport)



rESP Zellfeld/Hofstetterfeld

Das Gebietsmanagement ist eine Dienstleistung des Zentrums Sursee Plus und des Kantons Luzern für Gemeinden, Grundeigentümer und Investoren

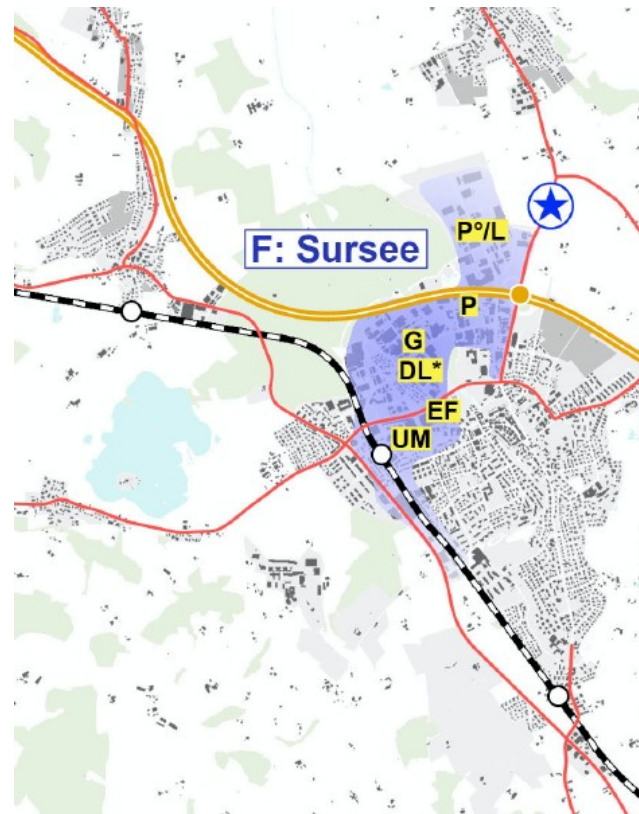
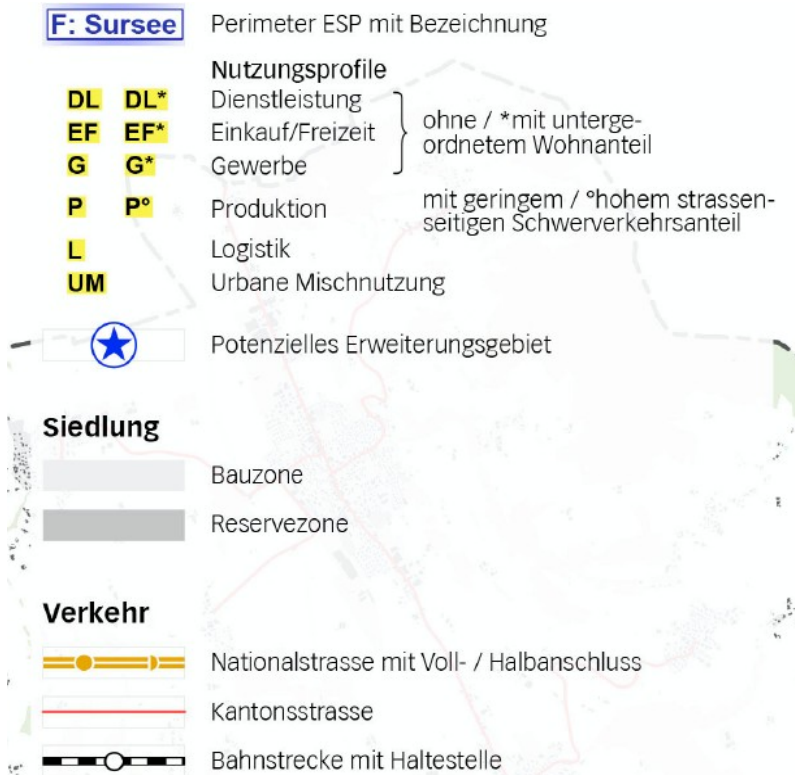
- Der Gebietsmanager setzt das Gebietsmanagement Sursee Plus gemäss Kantonalem Richtplan für den kantonalen ESP Sursee und die regionalen ESP um.
- Der Gebietsmanager berät Gemeinden, Grundeigentümer und Investoren bei der Realisierung von Arealentwicklungen und organisiert wo notwendig das Akteurenmanagement.
- Der Gebietsmanager berät und coacht die Gemeinden bei Fragen zur inneren Verdichtung, Zonenstrukturierung, koordinierter Ansiedlungspolitik, Mobilität, Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Transformation und Verdichtung in bebauter Arbeitszone

Abhängig von Lage und Lebenszyklus eines Gebiets

- Bauen im Bestand: Transformation von flächenintensiven Nutzungen zu personenintensiven Nutzungen (Büro- und sogar Mischnutzungen)
- Arrondierung Siedlungsgebiet: Verdichtung in der klassischen Arbeitszone ES III oder ES IV (Industrie und Gewerbe)

Nutzungsprofile ESP Sursee



Verdichtetes Bauen: Entwicklung im Bestand (Transformation)

- Flächen im ESP Sursee mit Potenzial für Arrondierung und Verdichtung



Transformation und Verdichtung

- Am Beispiel LIDL (Bilder LIDL Sursee)



Verdichtetes Bauen: Entwicklung im Bestand

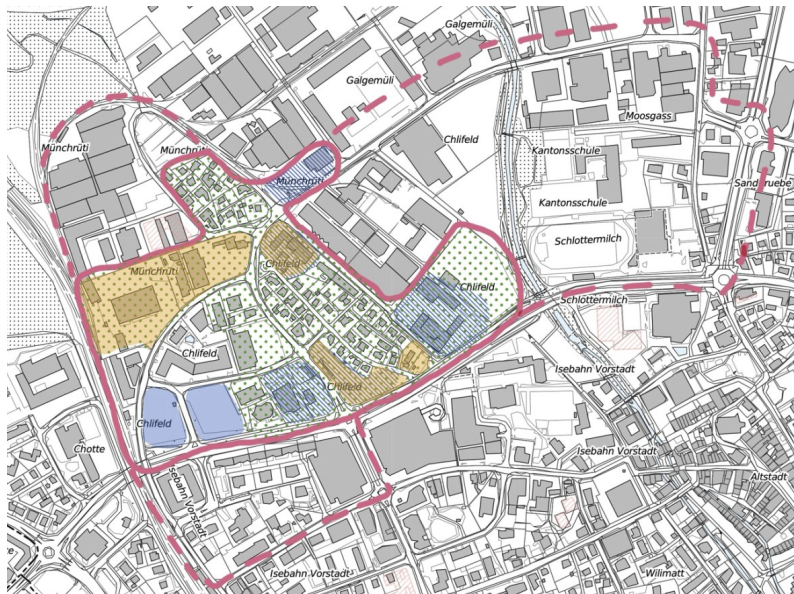
(Transformation)

- Und auch der LIDL hat gelernt



Verdichtetes Bauen: Entwicklung im Bestand (Planung der Transformation)

- NRP-Projekt Münchrüti - Chlifeld



Transformation in Zentrumsnähe

- Umgesetztes Praxisbeispiel in Sursee: Garage und Tankstelle bisher



Transformation in Zentrumsnähe



Link-Sursee mit Tankstelle



flexA2 Sursee mit LUEG Mercedes
Benz

Transformation in Zentrumsnähe

- Flächengewinn
- Mehr Qualität trotz Verdichtung
- In Gebäude integrierte und gemeinsame Parkierung
- Optimierung der Investitionen
- Mehr Grünraum und Biodiversität



Arrondierung Siedlungsgebiet

- Verfügbare Flächen: Arealentwicklung



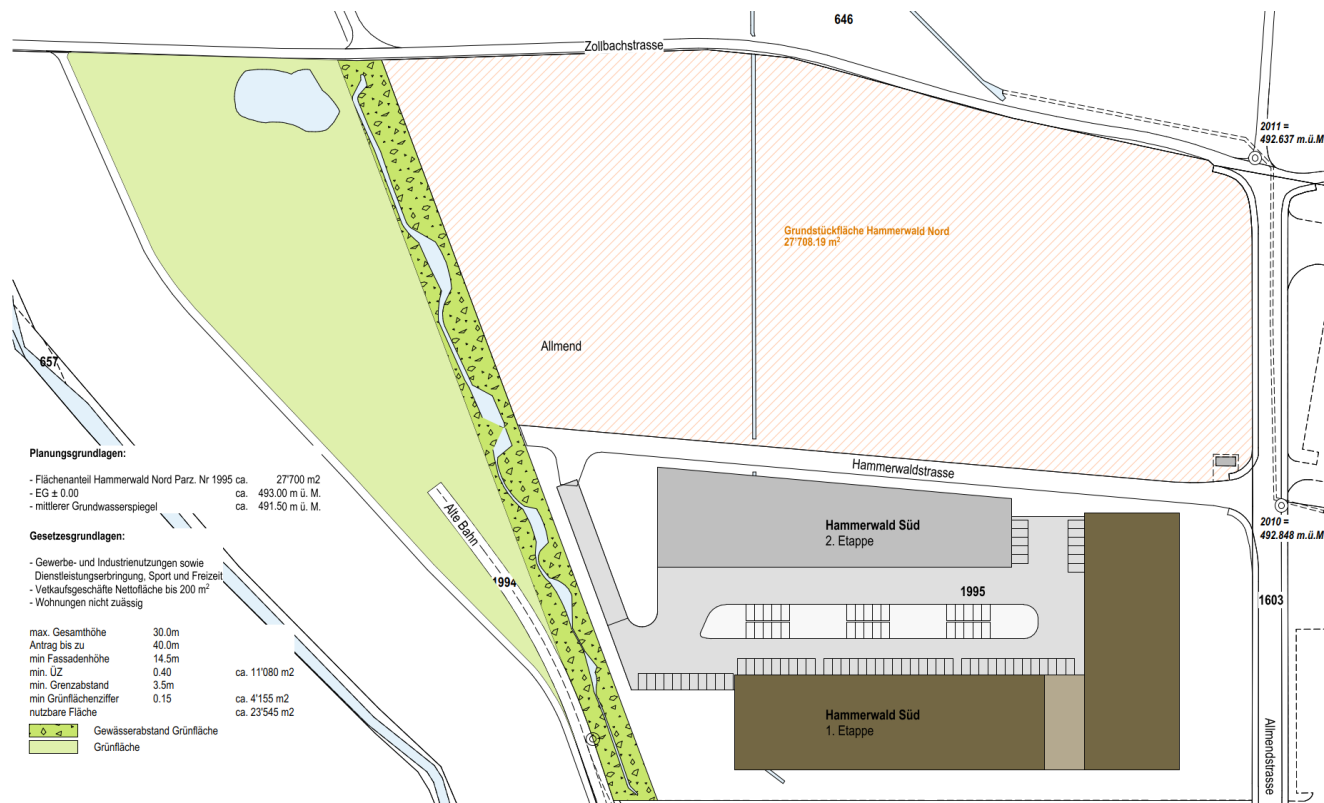
Flächenmanagement Gebietsmanagement Sursee Plus

Verfügbarkeit von Arealen für produzierendes und flächenintensives Gewerbe

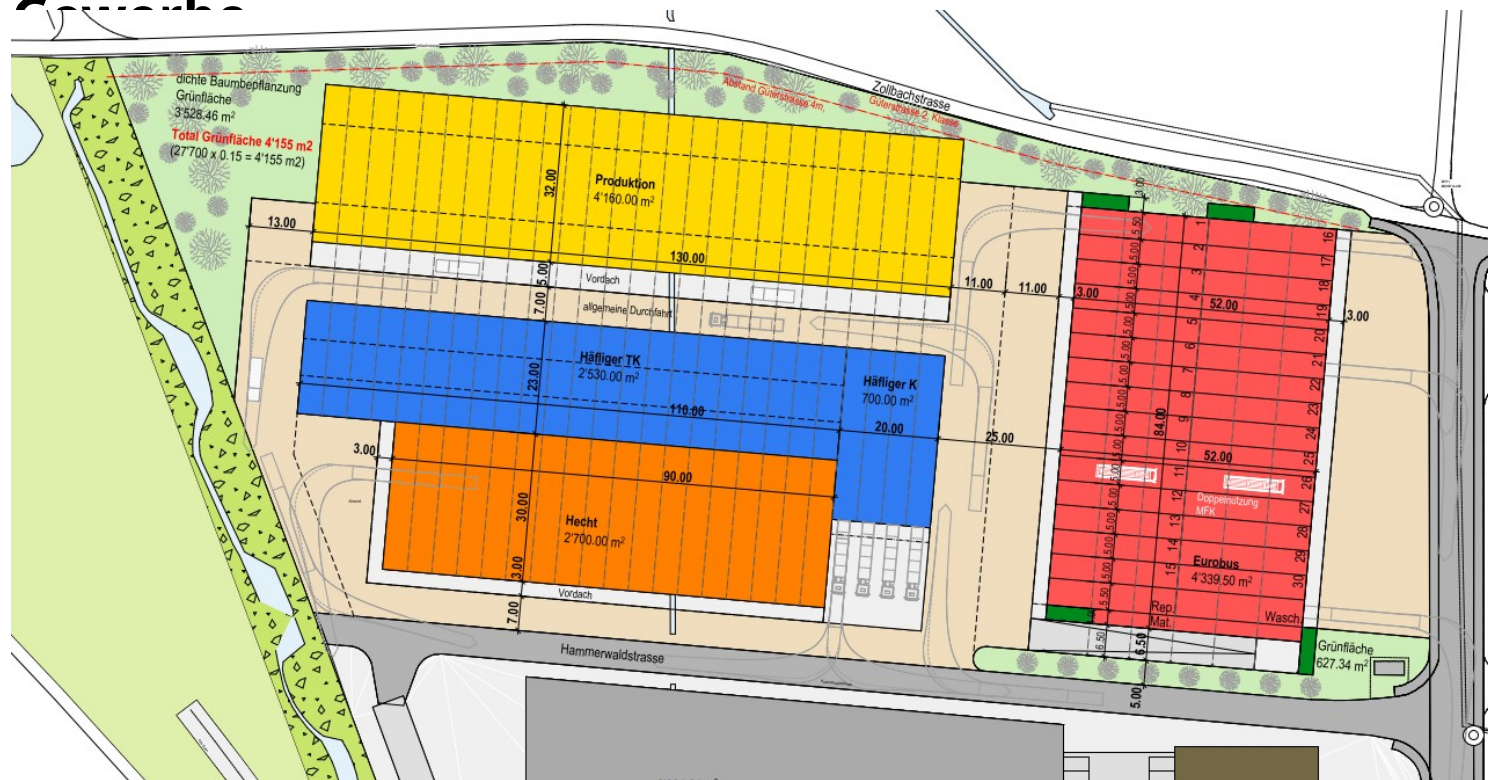
- Beurteilung
Areal Hammerwald Nord
Sursee

Grösse des Areals	Mindestens 10'000 m ²
Eignung des Areals	Lage, Form und Topografie lässt Planung einer Arealentwicklung zu
Strassenerschliessung des Areals, öV-Erschliessung	Erschliessung vorhanden oder mit geringem Aufwand realisierbar
	Distanz zur Hauptverkehrsachse maximal 1'500 m
	Distanz zum nächsten A2-Anschluss maximal 5'000 m
	Keine Fahrt durch Wohnquartiere
	Manövrierflächen auf Areal planbar
	Nächste Bushaltestelle im 300 m – Radius oder nächste Bahnhaltestelle im 500 m – Radius erreichbar
	Möglichkeit eines Industriegleisanschlusses (positiv, aber nicht zwingend)
Areale in Bauzonen	Arbeitszone (Industrie-, Gewerbezone), Wohn- und Arbeitszone nur, wenn emissionstechnisch lösbar
Areale in Nichtbauzonen	In kantonalem, regionalem oder kommunalem Entwicklungsschwerpunkt (ESP)
	Einzonung in regionaler oder kommunaler Strategie angedacht
	Innerhalb Siedlungsbegrenzungslinie neben rechtskräftiger Bauzone
	Es müssen keine Fruchtfolgeflächen kompensiert werden
Verfügbarkeit und Realisierbarkeit	Der Bau kann innerhalb von 5 Jahren realisiert werden
	Der Bau kann innerhalb von 10 Jahren realisiert werden

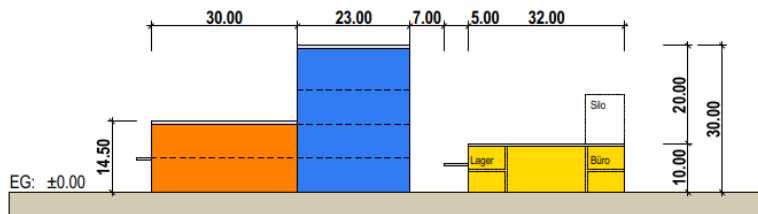
NRP-Projekt «Nutzungskonzept und Standortsuche für flächenintensives Gewerbe»



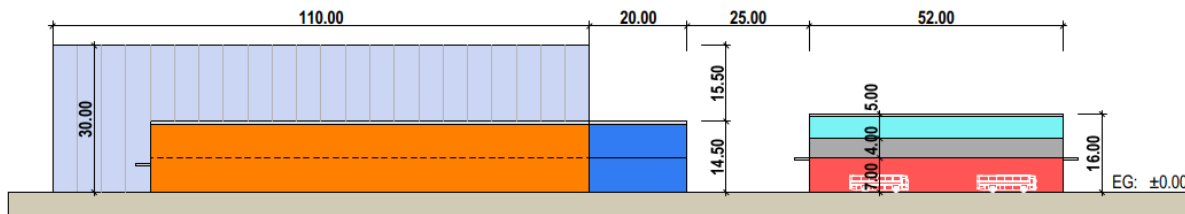
NRP-Projekt Nutzungsplanung flächenintensives



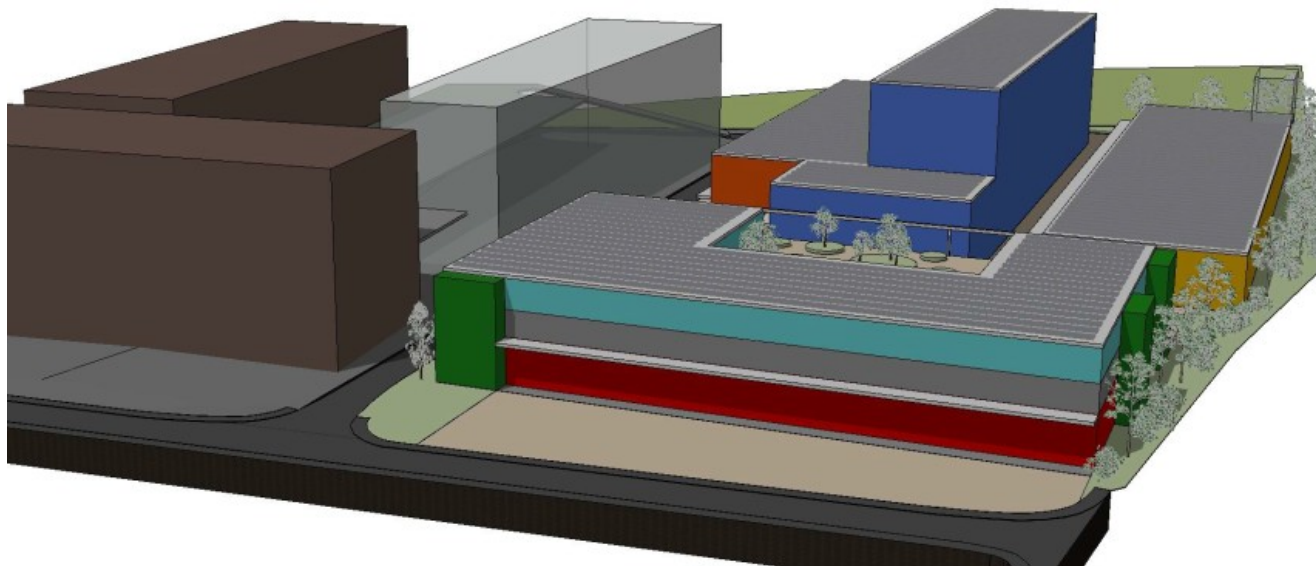
NRP-Projekt NRP-Projekt Nutzungsplanung flächenintensives Gewerbe



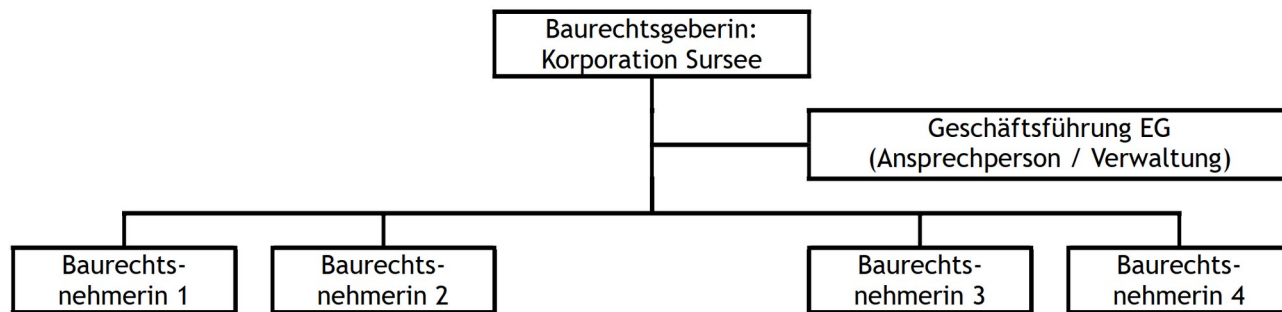
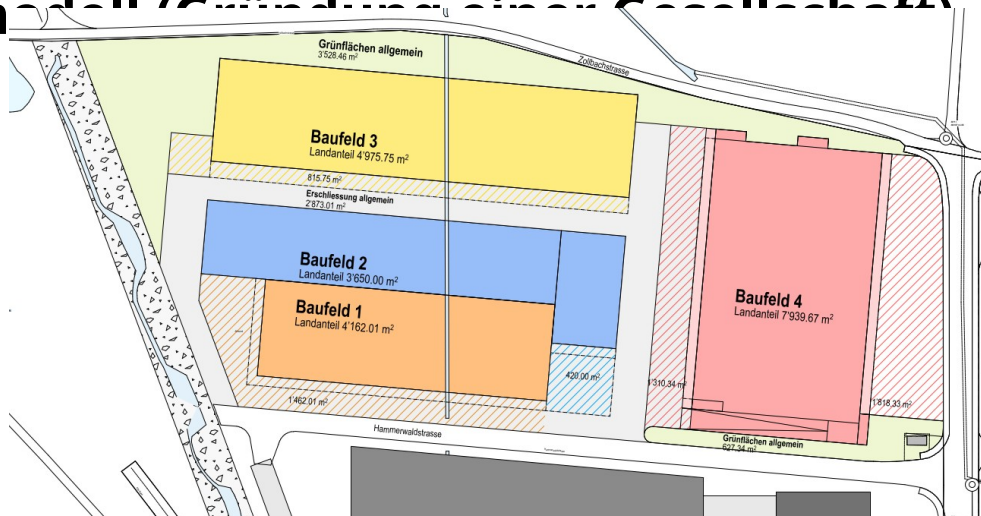
Querschnitt



Längsschnitt



NRP-Projekt NRP-Projekt Nutzungsplanung flächenintensives Gewerbe: Kooperationsmodell (Gründung einer Gesellschaft)

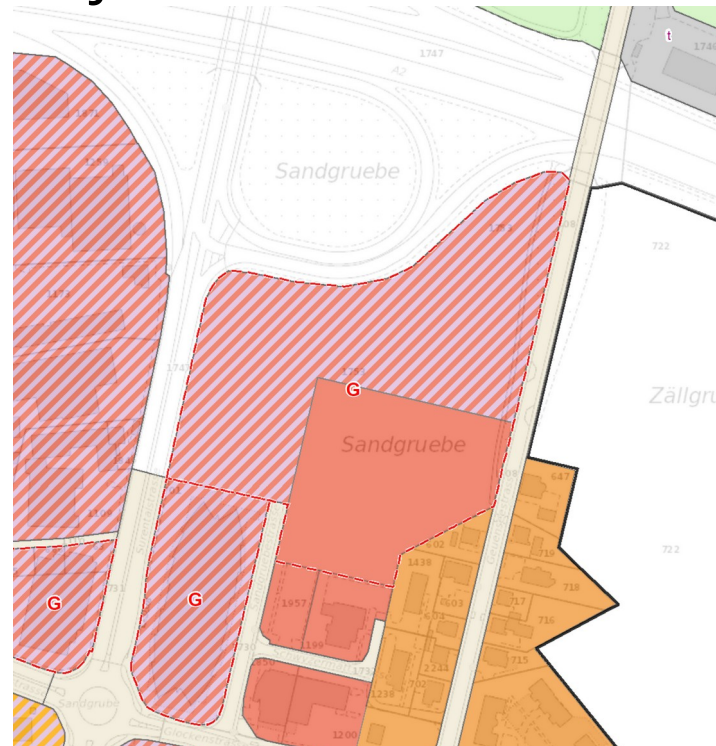


NRP-Projekt NRP-Projekt Nutzungsplanung flächenintensives Gewerbe: Wirkungsindikatoren (Erkenntnisse)

- Die Herausforderungen für produzierendes, flächenintensives Gewerbe und für Logistikunternehmen sind in der Schweiz sehr hoch! Es braucht Flächen für das produzierende / flächenintensive Gewerbe sowie Logistikunternehmen.
- Das Nutzungskonzept weist eine hohe Flächeneffizienz aus (- 40%). Verdichtung in der Arbeitszone ES III oder ES IV ist möglich.
- Sozialräume schaffen einen Mehrwert für die Unternehmen und Mitarbeitenden, hohes Potenzial für Energieförderung mit PV-Anlagen.
- Die finanziellen Randbedingungen der hohen Baukosten in der Schweiz sind für Unternehmen des produzierenden Gewerbes besonders herausfordernd (Eigenkapitalvorschriften).

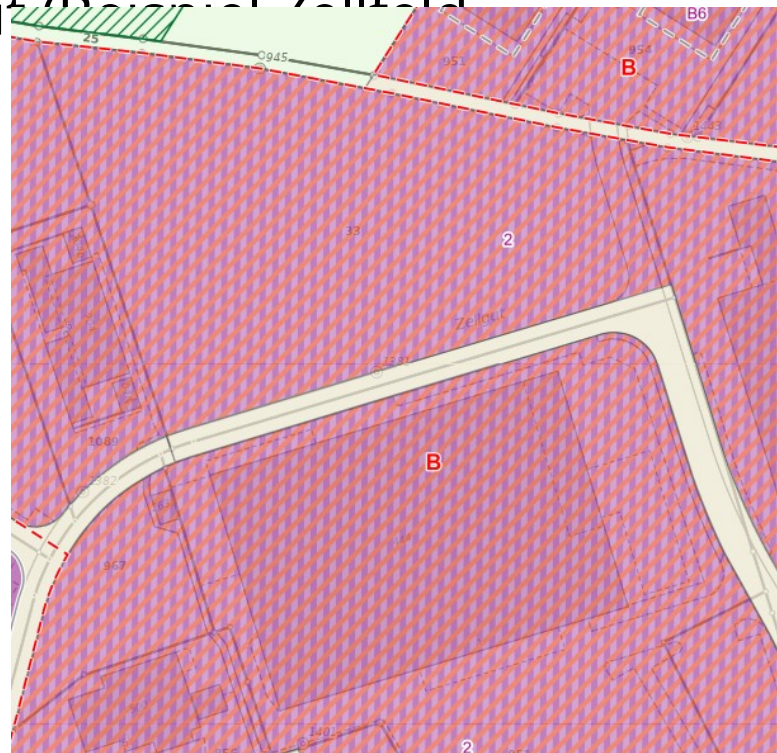
Verfügbarkeit von Bauland / Problematik Baulandhortung

- Grundstücke in der Bauzone werden über Jahrzehnte nicht überbaut (siehe)



Verfügbarkeit von Bauland / Problematik Baulandhortung

- Problematik Baulandhortung: Grundstücke in der Bauzone werden nicht bebaut (Beispiel Zellfeld)



Verfügbarkeit von Bauland / Problematik Baulandhortung

Gründe

- Die Gründe der Baulandhortung sind vielfältig.
- Strategische Reserve, Erbteilung und Erbstreitigkeiten, Bewahrung für nächste Generation, Landwirtschaft, Überforderung mit Planungsprozessen.

Konsequenzen der Baulandhortung

- Es fehlt an Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe und an dringend benötigtem Wohnraum.
- Der Druck auf Einzonungen steigt (in vielen Gemeinden nicht möglich).

Verfügbarkeit Bauland / Problematik Baulandhortung

Wirtschaftsförderung Luzern bietet Beratung der Gemeinden
für

- den kooperativen Weg



- und den gesetzlich vorgesehenen Weg

