

## Bauvorhaben in der Kernzone C

---

### Ziel dieses Merkblattes

Mit diesem Merkblatt soll aufgezeigt werden, welche Schritte im Planungsprozess notwendig sind, wenn eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer bauliche Veränderungen beabsichtigt und welche Bedeutung dem Fachgremium (Baukommission Ortskern) zukommt.

### Grundlagen

Folgende Grundlagen können auf der Website der Stadt Willisau heruntergeladen werden:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung
- Gestaltungs-Richtlinien (müssen zuerst noch erarbeitet werden)
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan inkl. Bericht

Weiter wird empfohlen, für das massgebende Grundstück die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unter folgendem Link vorgängig zu studieren: <https://oereb.lu.ch>

### Planungssperimeter

Das Gebiet der Kernzone C wird nach seiner städtebaulichen Bedeutung für die Beurteilung von Baugesuchen in zwei verschiedene Perimeter aufgeteilt:

#### Perimeter 1

Weitgehend identisch mit der Baugruppe Bahnhofstrasse und Vorstadt sowie zusätzlich jene Grundstücke, welche mit der Ortsbildschutzzone überlagert sind oder Gebäude ausserhalb des Perimeters, welche als erhaltenswert eingestuft sind.

#### Perimeter 2

Ausserhalb der Baugruppe liegende Grundstücke, deren Gebäude nicht als erhaltenswert eingestuft sind und welche nicht mit der Ortsbildschutzzone überlagert sind.

### Baukommission Ortskern

Dem Fachgremium der Stadt Willisau kommt bei der Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone C eine zentrale Bedeutung zu. Mit der Bauberatung durch die Baukommission Ortskern sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Umgebung
- Die Qualitäten des Ortsbildes erhalten und Beeinträchtigungen vermeiden
- Eine qualitätsvolle Aussen- und Freiraumgestaltung
- Eine verträgliche Baumassen- und Volumenverteilung
- Gute Lösungen für die Erschliessung, die Parkierung und die Zugänge
- Eine für den Standort geeignete Material- und Farbwahl
- Qualitätsvoll erarbeitete Detaillösungen

# Planungsprozess

## 1. Kontaktaufnahme mit Bauamt

Wenn im Gebiet der Kernzone C Bauabsichten bestehen, ist vor Inangriffnahme einer Planung der Kontakt mit dem Bauamt zu suchen, damit die ersten Planungsschritte abgesprochen werden können. Es wird dann vereinbart, welcher erste Schritt erforderlich ist:

- Schriftliche Anfrage an das Bauamt
- Ausarbeitung eines Vorprojekts
- Erstgespräch mit der Baukommission Ortskern

## 2. Vorgesehene Verfahren

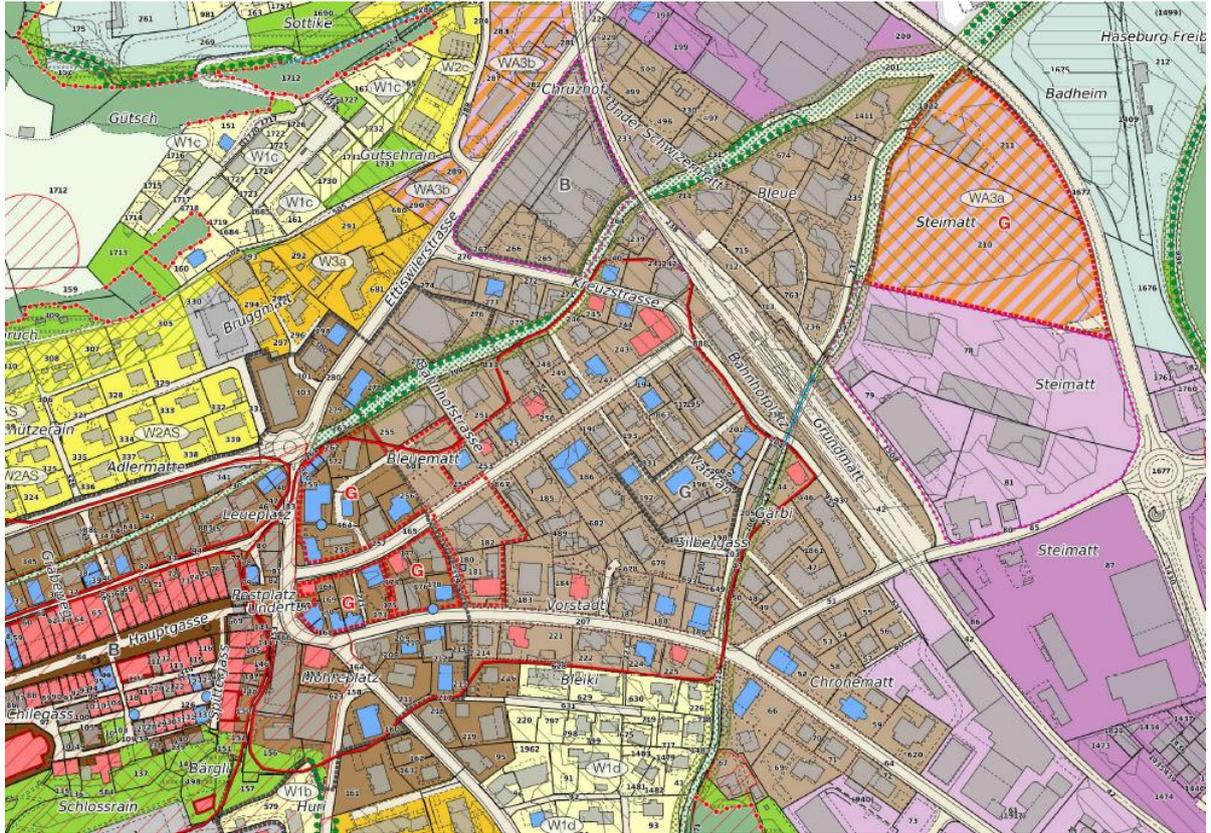
Je nach Lage im Perimeter und Art des Bauvorhabens unterscheiden sich die notwendigen Planungsprozesse und auch der Einbezug der Baukommission Ortskern (BKOK) erfolgt unterschiedlich. Folgende Verfahrensabläufe sind vorgesehen:

- A Bagatellverfahren**  
Ohne Einbezug BKOK
- B Beurteilung durch Fachgremium**  
BKOK beurteilt das Baugesuch und formuliert allfällige Auflagen
- C Begleitetes Verfahren**  
BKOK begleitet den gesamten Planungsprozess
- D Variantenverfahren**  
Es müssen mindestens drei unterschiedliche Varianten vorliegen  
Beurteilung der drei Varianten erfolgt durch die BKOK  
BKOK begleitet den gesamten Planungsprozess und die Ausführung
- E Qualifiziertes Konkurrenzverfahren**  
Besprechung Machbarkeit mit BKOK, welche allfällige Bedingungen formuliert  
Programm, Beurteilungsgremium und Teams nach Absprache mit BKOK  
BKOK begleitet den gesamten Planungsprozess und die Ausführung

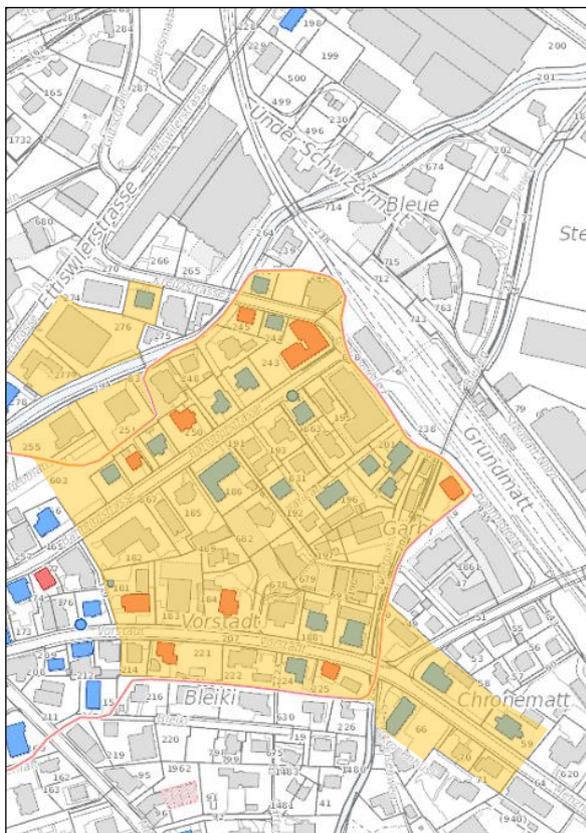
Art des Bauvorhabens	Perimeter 1	Perimeter 2
<b>Kleinstbauvorhaben</b> Keine Auswirkungen auf das Ortsbild	<b>B</b>	<b>A</b>
<b>Kleinbauten oder Aus- und Umbau im Bestand</b>	<b>B</b>	<b>A</b>
<b>Anbau oder Aufstockung</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
<b>Ersatzneubau</b> Orientierung am Bestand	<b>D</b>	<b>C</b>
<b>Neubau oder Ersatzneubau</b> Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild	<b>E</b>	<b>D</b>
<b>Parzellenübergreifende Planung</b> z.B. Gestaltungsplan	<b>E</b>	<b>E</b>

Diese Aufstellung ist als Hinweis zu verstehen und deckt den Regelfall ab. Je nach konkretem Einzelfall und nach Rücksprache mit der Baukommission Ortskern bleibt eine Anpassung des Planungsprozesses vorbehalten.

## Übersicht Kernzone C



## Grundstücke Perimeter 1



## Grundstücke Perimeter 2

