

Gemeinde Rotheburg

# Teilleitbild Hochhaus Arbeitszone

Raumplanerisches Gutachten



Vorlage für die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren.

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Oktober 2014

Auftrag	Teilleitbild Hochhaus Arbeitszone – raumplanerisches Gutachten
Auftraggeber/in	Gemeinde Rothenburg
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Roger Brunner, 041 469 44 65, roger.brunner@planteam.ch
Mitarbeit	Christine Bopp, 041 469 44 68, christine.bopp@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

# Inhalt

1.	Aufgabenstellung .....	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Zielsetzung.....	4
1.3	Motivation .....	5
2.	Perimeter.....	6
2.1	Bisherige Praxis in der Ortsplanung Rothenburg .....	6
2.1.1	Teilbereich Wohnen .....	6
2.1.2	Teilbereich Arbeiten .....	6
2.2	Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter.....	7
3.	Standortanalyse.....	8
3.1	Voraussetzungen für ein Hochhaus.....	8
3.1.1	Grundsätze .....	8
3.1.2	Ziel der Verdichtung .....	8
3.2	Planungsinstrumente.....	8
3.2.1	Kantonaler Richtplan .....	8
3.2.1	Planungs- und Baugesetz (PBG).....	10
3.2.2	Zukunftsbild 2030, Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation .....	10
3.2.3	Regionales Hochhauskonzept .....	10
3.2.4	Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 .....	11
3.2.5	Ortsplanung .....	12
3.3	Erschliessung .....	12
3.3.1	MIV .....	12
3.3.2	ÖV.....	12
3.3.3	LV .....	12
3.4	Weitere raumplanerische Aspekte.....	12
4.	Gebietsentwicklung und städtebaulicher Studienauftrag	13
4.1	Gebietsentwicklung Rothenburg Station.....	13
4.1.1	Bestehende Bauten.....	13
4.1.2	Anforderungen an die Gebietsentwicklung durch den Kanton ....	13
4.2	Testplanung .....	14
5.	Raumplanerische Beurteilung des Hochhausstandorts....	15
6.	Fazit .....	16

# 1. Aufgabenstellung

## 1.1 Ausgangslage

Das Arbeitsplatzgebiet Rothenburg, insbesondere der Bereich um den Bahnhof Station, mit Anbindung an den ÖV und eine Autobahnauffahrt ist attraktiv und bisher noch nicht standortentsprechend genutzt. Das soll sich nun künftig ändern: Die Gemeinde Rothenburg hat eine Planungszone über das Gebiet Rothenburg Station festgelegt und einen Studienauftrag zur Gebietsentwicklung durchgeführt. Die Jury hat das Konzept mit einem markanten Hochhaus zur Weiterbearbeitung empfohlen. Zurzeit wird ein Bebauungsplan erarbeitet, der das Ergebnis des Studienauftrags planungsrechtlich sichern soll.



Abbildung 1: Arbeitsgebiet Rothenburg Station, Orthofoto, Quelle: google.maps.ch.

## 1.2 Zielsetzung

Es ist aus der Sicht der Raumplanung zu untersuchen und kritisch zu hinterfragen, ob Rothenburg Station als Hochhausstandort geeignet ist. Dazu werden der Standort, die rechtlichen Rahmenbedingungen, übergeordnete Konzepte und die Anforderungen an ein Hochhaus analysiert.

Neben einer räumlichen Ist-Analyse werden u.a. der Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung Rothenburg Station, die Einbettung in die übergeordneten Planungsgrundlagen und Aussagen zur "Legitimation" des Hochhausstandortes bearbeitet.

### Hinweis

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich um einen raumplanerisch-funktionalen Zugang zur Bearbeitung des geplanten Hochhausstandortes Rothenburg Station (kein städtebauliches Leitbild). Es wird davon ausgegangen, dass städtebauliche Fragen im Rahmen des Studienauftrags durch die Experten, die Jury und die Bearbeitungsteams mit der notwendigen Fachkompetenz beantwortet wurden.

Ziel des vorliegenden Dokumentes ist eine Abwägung der Chancen und Risiken und eine Antwort auf die Frage, ob und wo im Arbeitsplatzgebiet in Rothenburg aus raumplanerischer Sicht ein geeigneter Standort für ein Hochhaus gegeben ist.

### 1.3 Motivation

Rothenburg Station ist eine der wenigen SBB-Bahn-Haltestellen in der Agglomeration Luzern, die bis dato noch keine bedeutende städtebauliche Entwicklung erfahren hat.

Im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision wird sich die Gemeinde mit dem Thema Hochhaus auseinandersetzen und entsprechende planerische Rechtssicherheiten schaffen.

## 2. Perimeter

### 2.1 Bisherige Praxis in der Ortsplanung Rothenburg

In den bisher vorangegangenen Ortsplanungen der Gemeinde Rothenburg gab es seit jeher inhaltlich und zeitlich eine strikte Trennung zwischen den beiden Planungsbereichen Wohnen und Arbeiten. Dies wurde im Rahmen der Ortsplanungen jedes Mal kritisch hinterfragt und jedes Mal bestätigt.

Im Jahr 2006 wurde die Ortsplanungsrevision zum Thema Arbeitsplatzgebiet durch den Regierungsrat genehmigt. Die Ortsplanungsrevision 2012 hat sich mit dem Thema Wohnen beschäftigt und wurde 2013 abgeschlossen.



Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Rothenburg, blau: Arbeitsplatzgebiete, gelb: Wohngebiete.

#### 2.1.1 Teilbereich Wohnen

Eine der zentralen Fragestellungen der im Jahr 2012 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision zum Bereich Wohnen nahm Bezug auf höhere Gebäude. Unter anderem wurde der Standort Moos als sinnvoll betrachtet. Allerdings wurden die höheren Häuser bei der Mitwirkung in Frage gestellt und daher nicht weiterverfolgt.

Es lässt sich feststellen, dass das Wohngebiet der Gemeinde Rothenburg nicht prädestiniert für Hochhäuser ist. Die Lage auf einem Plateau mit Sicht auf die Alpen und das historische Gemeindegebiet im Flecken sind entsprechende limitierende Faktoren.

#### 2.1.2 Teilbereich Arbeiten

Das Arbeitsplatzgebiet Rothenburg Station ist ein Entwicklungsgebiet von kantonalen Bedeutung. Dies soll gemäss Kanton und Gemeinde auch in Zukunft so bleiben (siehe auch Kapitel 4.1.2).



## 2.2 Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Diese inhaltliche und räumliche Trennung der ortsplanerischen Betrachtung wird auch im vorliegenden Leitbild beibehalten. Es ist also legitim auch in der Frage möglicher Hochhausstandorte diese beiden Bereiche separat zu begutachten. Daher bezieht sich das vorliegende Dokument auf den Betrachtungsperimeter des Arbeitsplatzgebietes im Allgemeinen und auf den engeren Bearbeitungsperimeter im Gebiet um den Bahnhof im Speziellen.

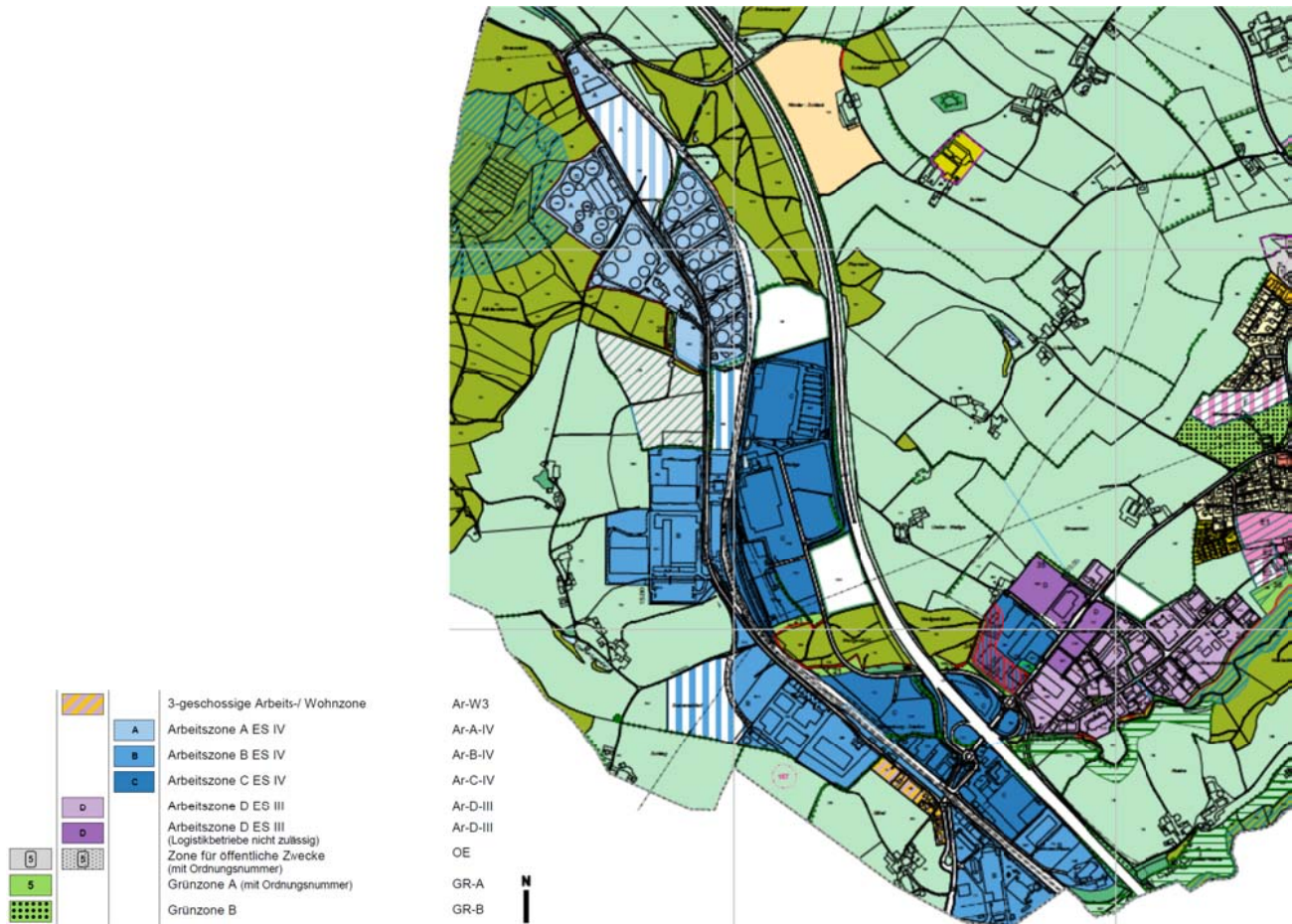


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Rothenburg: Arbeitsplatzgebiete

## 3. Standortanalyse

### 3.1 Voraussetzungen für ein Hochhaus

#### 3.1.1 Grundsätze

Gemäss aktuell gültiger Literatur werden an einen Hochhausstandort bzw. ein Hochhausprojekt folgende Anforderungen gestellt (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Haushälterische Nutzung des Bodens und Beitrag zur Siedlungsverdichtung
- attraktive Erschliessung
- Schonung schützenswerter Strukturen (Landschafts- und Siedlungsteile)
- Keine störende Beeinträchtigung des Blickfeldes wichtiger Aussichtspunkte
- Akzentuierung eines wichtigen Standorts
- Höhenbeziehung zu vorhandenen Silhouetten
- Siedlungsqualität fördern
- Bebauungsplan-Pflicht
- Städtebauliche Einordnung, visuelle Einordnung mit dem Umfeld
- Bezug zum öffentlichen Raum z.B. mittels Schaffung von Innen- und Ausserraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter, Unterstützung der Vernetzung mit öffentlichen Freiräumen
- Mischnutzung mit öffentlichen bzw. halböffentlichem Anteil im Erdgeschoss
- Architektonische Anforderungen wie Einfügung in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext, angemessene Proportionen, sorgfältige Gliederung des Hochhauses und bewusster Umgang mit Sockel oder Abschluss, hohe Qualität von Grundriss und Schnitt, angemessene Fassadengestaltung, Abstimmung hinsichtlich Fernwirkung, Reklamekonzept
- Koordination mit kommunalen, regionalen und kantonalen Strategien

#### 3.1.2 Ziel der Verdichtung

Ziel ist die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets. Eine wichtige Massnahme der Verdichtung ist die Bauweise in Form von höheren Häusern oder Hochhäusern. Hochhäuser können einen wichtigen Beitrag zur Verdichtung leisten.

### 3.2 Planungsinstrumente

#### 3.2.1 Kantonaler Richtplan

Die Arbeitszone ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzung / ESP erfasst (siehe Abbildung, violette Fläche). Darin sind Industrie, Gewerbe, Logistik, (Büronutzung, Dienstleistungen) zulässig (vgl. S6 Kantonaler Richtplan LU).



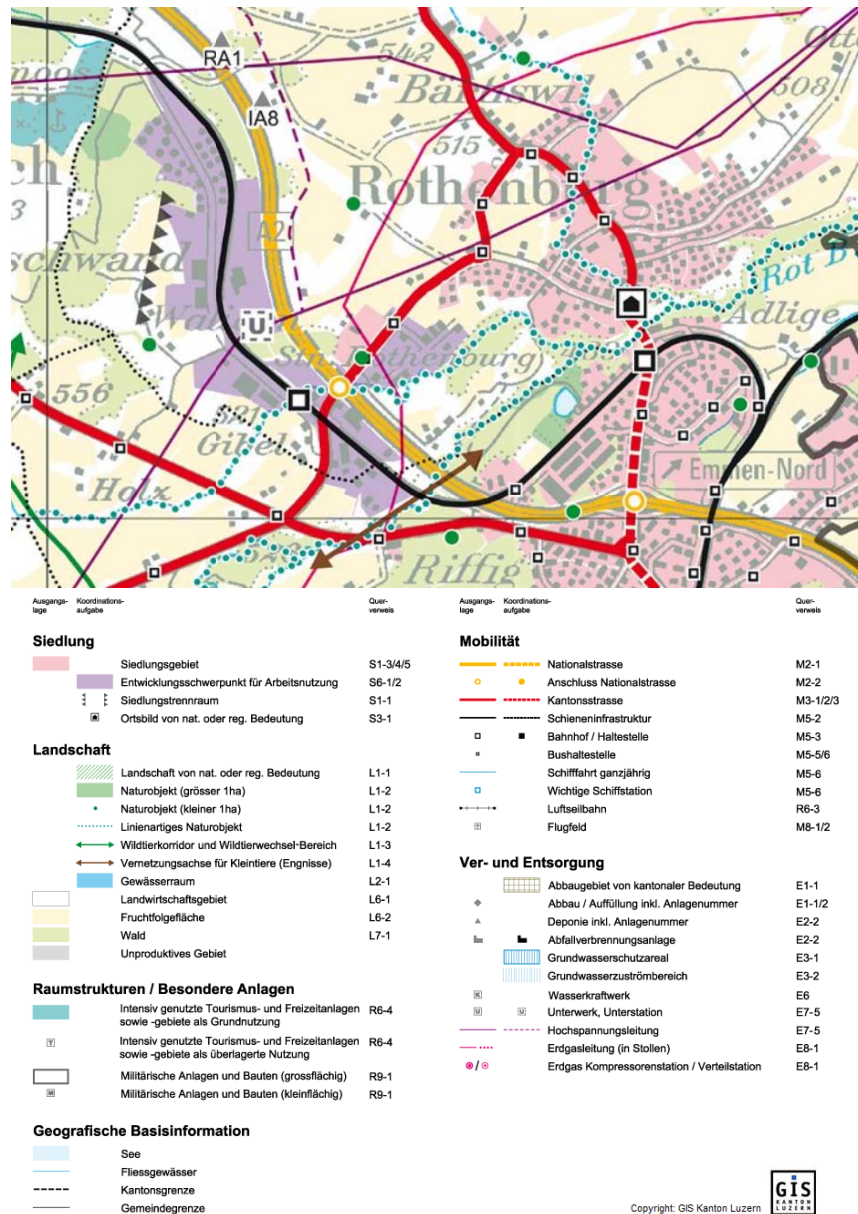


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Gemeinde Rothenburg

## S6 Entwicklungsschwerpunkte

Im Hauptzentrum, in den Regionalzentren und auf der Hauptentwicklungssache werden volkswirtschaftlich bedeutende kantonale Entwicklungsschwerpunkte festgelegt und entwickelt. Potenzielle Investoren werden bei der Standortwahl umfassend beraten und unterstützt; dabei sind ESP prioritär zu behandeln. Zudem ist das Arbeitsgebiet im kantonalen Richtplan als strategisches Arbeitsgebiet definiert (vgl. S7 Kantonaler Richtplan LU).

## S7 Strategische Arbeitsgebiete

Mit der Bezeichnung von strategischen Arbeitsgebieten werden zusammenhängende, grössere Flächen festgelegt, welche für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit einem hohen volkswirtschaftlichen Nutzen geeignet sind und für diesen Zweck reserviert werden. Ziel ist es, die strategischen Arbeitsgebiete so planerisch vorzubereiten, dass sie im konkreten Bedarfsfall rasch planerisch abgeschlossen und baulich realisiert werden können.

### 3.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Im Folgenden werden die wichtigsten Anforderungen an ein Hochhaus aus Sicht des kantonalen PBG aufgeführt.

#### **IX. Hochhäuser**

##### **§ 166**

<sup>1</sup> Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m.

<sup>2</sup> Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

<sup>3</sup> Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist an folgende erhöhte Anforderungen gebunden:

a. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen.

b. Für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrlichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen.

### 3.2.2 Zukunftsbild 2030, Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Rothenburg Station wird im Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Luzern, 2. Generation, als Schwerpunktgebiet für Arbeitsnutzungen und zwar ausschliesslich für Arbeitsnutzung definiert.

### 3.2.3 Regionales Hochhauskonzept

Für die Region Luzern besteht ein Hochhauskonzept aus dem Jahr 2008. Darin enthalten sind die wesentlichen Merkmale und Voraussetzungen für ein Hochhaus bzw. einen Hochhausstandort. Das Hochhauskonzept macht jedoch keine konkreten Aussagen zum Gemeindegebiet von Rothenburg. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Rothenburg Station im Einzugsbereich einer S-Bahn-Haltestelle liegt.

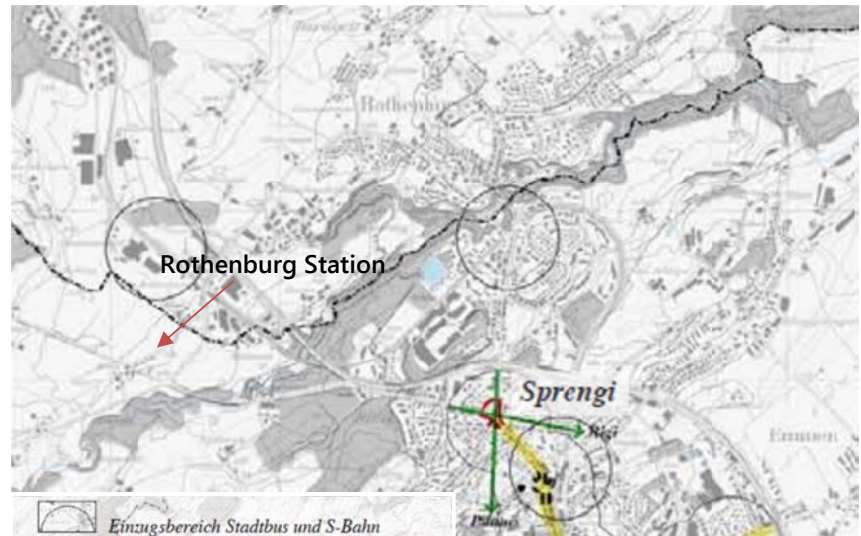


Abbildung 5: Ausschnitt „Kriterium städtebauliche Akzentuierung“ aus „Region Luzern – Hochhauskonzept“, 2008, S. 15

### 3.2.4 Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

Der Regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 lenkt die Siedlungsentwicklung in der Region LuzernPlus und dient dazu, die bestehenden Bauzonen möglichst optimal zu nutzen und die Zersiedlung zu vermindern. Anhand von differenzierten Begrenzungslinien wird das Siedlungsgebiet begrenzt oder eine künftige Siedlungserweiterung bis ins Jahr 2030 aus Optik der Region Luzern-Plus ermöglicht.



Abbildung 6: Ausschnitt Arbeitsgebiet Rothenburg, aus dem Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

### 3.2.5 Ortsplanung

In den aktuell rechtsgültigen kommunalen Planungsinstrumenten Rothenburgs lässt sich bis dato kein Indiz bzw. Argument ausfindig machen, das einem Hochhaus in der Arbeitszone entgegenpricht.

#### Fazit Planungsinstrumente

Die siedlungstechnische Maxime der Verdichtung (aus Bundes-, Kantons- und Regionsperspektive) und die Ausweisung als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt sprechen für eine hohe bauliche Dichte und die Eignung als Hochhausstandort im Arbeitsplatzgebiet bzw. am Bahnhof Rothenburg Station.

### 3.3 Erschliessung

#### 3.3.1 MIV

Mit dem Autobahnanschluss Rothenburg an die A 2 ist die Erschliessung für den MIV vorrangig gut. Allerdings besteht heute bereits eine Überlastung der Verkehrsknoten.

#### 3.3.2 ÖV

Mit einer ½-stündigen Anbindung an Luzern und Sursee ist die ÖV-Verbindung an die grösseren ÖV Bahnhöfe attraktiv. Ausserdem verkehren mehrere Buslinien auf beiden Seiten der Station.

#### 3.3.3 LV

Die Anbindung an den Langsamverkehr ist bis dato wenig ausgebaut und qualitativ ausbaufähig.

#### Fazit Erschliessung

Die Erschliessung im Bereich zwischen Rothenburg Station und dem Autobahnanschluss ist gut bis sehr gut und für verdichtete Arbeitsplatznutzungen geeignet. Das weitere Arbeitsplatzgebiet bietet keinen derartig gut angebundenen Standort.

### 3.4 Weitere raumplanerische Aspekte

Die Umweltverträglichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgezeigt.

Die Themen Landschaftseingliederung bzw. Landschaft und Städtebau werden in einem architektonischen Gutachten zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Da im Perimetergebiet keine Schutzobjekte seitens Archäologie und Denkmalpflege vorhanden sind, ist das Thema nicht relevant.

Hinsichtlich Schattenwurf muss der 2-Stundenschatten eingehalten werden, wenn Wohnungen durch diesen betroffen sind. Dies ist hier nicht der Fall.



## 4. Gebietsentwicklung und städtebaulicher Studienauftrag

### 4.1 Gebietsentwicklung Rothenburg Station

#### 4.1.1 Bestehende Bauten

Die besondere verkehrliche Lage hat zu einer Entwicklung von Gewerbe insbesondere im Futtermittelbereich und im Bau- sowie Transportgewerbe geführt. Damit verbunden sind auch Hochsilos mit ca. 45 m im südlichen Teil des Arbeitsplatzgebiets und in unmittelbarer Nähe dazu.



#### 4.1.2 Anforderungen an die Gebietsentwicklung durch den Kanton

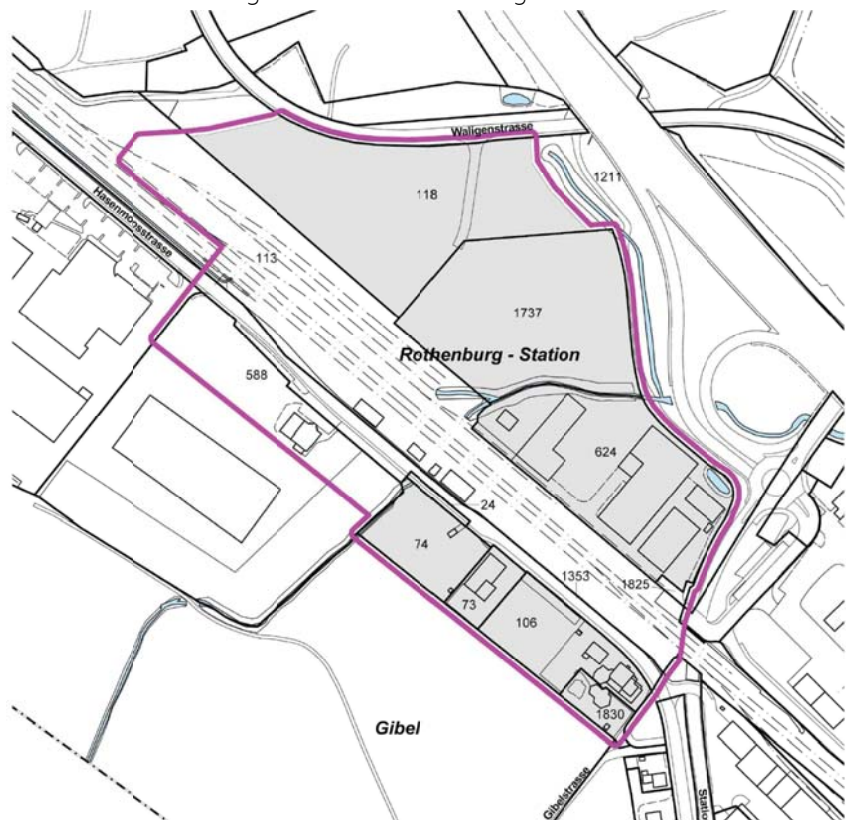
Im Programm zur städtebaulichen Testplanung wurden aufgrund eines Koordinationsgesprächs zwischen dem Gemeinderat Rothenburg und der Dienststelle rawi folgende gemeinsame Zielsetzungen für den Entwicklungsschwerpunkt Rothenburg Station formuliert und im Programm zum Studienauftrag „Entwicklungskonzept Rothenburg Station“ vom 4. Juli 2013, S.16 wie folgt festgehalten:

- Die Arbeitszonen sollen im Gebiet Rothenburg-Station / Wahligen künftig grundsätzlich bestehen bleiben.

- Generell bleiben diese Zonen der Entwicklung und Neuansiedlung von Betrieben vorbehalten, die grosse Flächen beanspruchen und gewisse Immissionen erzeugen dürfen (heutige Entwicklung beibehalten).
- In einem engeren Bereich um die S-Bahn-Station sind Strukturen mit gemischten Nutzungen möglich. Ziel wären primär wertschöpfende arbeitsplatzintensivere Nutzungen wie Büros / Dienstleistungen / Kleingewerbe, ein Fachmarkt inkl. Ausstellung (max. 3'000 m<sup>2</sup> im Gebiet Ost) / Restauration / Lebensmittelverkauf (max. 200 m<sup>2</sup> pro Baubereich) jedoch höchstens ein geringer Anteil Wohnen, welcher die Arbeitsplatzentwicklungen nicht behindert.

## 4.2 Testplanung

Im Arbeitsplatzgebiet wurde im Rahmen der Gebietsentwicklung Rothenburg Station eine Testplanung durchgeführt. Ziel war ein städtebauliches Konzept für das Gebiet zwischen Autobahnanschluss, der Haltestelle der Bahn und der auf der westlichen Seite liegenden Wohnüberbauung.



Mehrere Projektverfasser schlagen ein Hochhaus beim Bahnhof vor. Diese städtebauliche Akzentuierung empfehlen auch die Experten und die Jury, wobei die Höhe des Hochhauses definitiv noch festzulegen ist. Das Team mit dem markantesten Hochhaus ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt worden.

Als sinnvolle Nutzungen sind gewerbliche und Büronutzungen vorgesehen. Zudem soll, um die erhöhte Wichtigkeit zu signalisieren, die Hochhaushöhe leicht über der der bereits vorhandenen Silos liegen.



## 5. Raumplanerische Beurteilung des Hochhausstandorts

Gestützt auf die vorangegangene Darlegung der raumplanerischen Rahmenbedingungen wird nachfolgend eine Auslegeordnung der Pro- und Contra für den Hochhausstandort am Bahnhof Rothenburg Station vorgenommen:

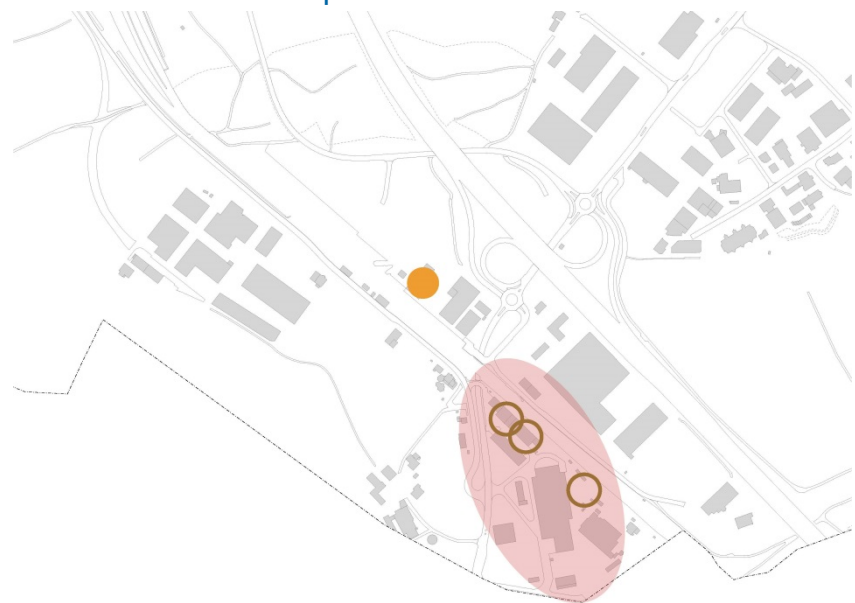
Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die MIV- und ÖV- Erschliessung ist attraktiv (LV weniger).</li> <li>– Höhenbeziehung zu vorhandenen Silhouetten bzw. Industriebauten der Futtermühle Niederhäuser AG und der Belag und Beton AG Rothenburg sind vorhanden.</li> <li>– Der Standort, der sowohl im kantonalen Richtplan als auch im REP als Entwicklungsschwerpunkt festgehalten ist, unterstützt die kommunalen, regionalen und kantonalen Strategien hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung. Auch die Gemeinde beabsichtigt diesen Standort zu fördern.</li> <li>– Die städtebauliche Akzentuierung ist durch die Jury des Studienauftrags bestätigt worden.</li> <li>– Die neue städtebauliche Struktur soll in sich geschlossen wirken.</li> <li>– Es werden keine definierten schützenswerten Strukturen (Landschafts- und Siedlungsteile wie historisches Ortsbild etc.) beeinträchtigt.</li> <li>– Kein wichtiger Aussichtspunkt wird beeinträchtigt.</li> <li>– Durch die nördlich ansteigende Lage an Bahnlinie, Autobahn und in der Arbeitszone wird das Blickfeld der umgebenen Siedlungen kaum störend eingeschränkt.</li> <li>– Der Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in der peripheren Agglomeration in Form konzentrierter Büroräumlichkeiten leistet einen Beitrag zur Siedlungsverdichtung.</li> <li>– Der Hochhausstandort unterstützt die Zentralisierung von Gewerbe und Industrie um Rothenburg Station und ist wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ So wird ein umweltfreundlicher Arbeitsort dank attraktiver ÖV-Anbindung gefördert.</li> <li>▪ Der Arbeitsplatzausbau im Agglomerationsgebiet von Luzern schafft attraktive bevölkerungsnahe Arbeitsplätze und leistet somit einen Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Verkehrsknoten werden in Zukunft zu den Spitzenzeiten voraussichtlich überlastet sein (aber nicht aufgrund des Hochhausstandortes)</li> <li>– Da es sich bei den bereits vorhandenen Industriebauten um zeitlich unbeständige Bauten handelt, besteht die Gefahr einer späteren landschaftlichen Überzeichnung durch das Hochhaus.</li> <li>– Entwicklungsförderung darf trotz der genannten politischen Strategien nicht mit struktureller Verstädterung verwechselt werden.</li> </ul>

## 6. Fazit

Insgesamt lässt sich feststellen, dass ein Hochhaus im Arbeitsplatzgebiet Rothenburg nur bei der SBB-Haltestelle sinnvoll, dort aber auch richtig und verträglich ist.

Ein Hochhaus markiert städtebaulich die arbeitsplatzintensive Nutzung am Bahnhof und im Rahmen des neuen Dienstleistungs- und Gewerbebezentrums Rothenburg. Das neue Hochhaus ergänzt in der näheren Umgebung die bestehenden, höheren Häuser.

### Übersicht bestehende und potenzielle Hochhausstandorte



- Gebiet mit Hochhäusern für industrielle Nutzungen (aus betrieblichen Gründen)
- Standort Hochhaus für Dienstleistungen und Büros (arbeitsplatzintensiv)
- Bestehende Hochhäuser für industrielle Nutzung (Futtersilos der Futtermühle Niederhäuser AG und Betonmischanlagen der Belag und Beton AG Rothenburg)