

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 87 (1992)

Heft: 2

Artikel: Stadtplanung von unten : Luzerns Erfahrungen mit offenen Modellen

Autor: Schnieper, Werner

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175531>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Da Luzern keine Eingemeindungen vornehmen konnte, hat das Stadtwachstum seine Grenzen erreicht und die Quartiererneuerung an Bedeutung gewonnen (Bild Photoswissair)

Lucerne n'ayant pu absorber des communes voisines, la croissance urbaine a atteint ses limites et la rénovation des quartiers a gagné en importance.

Luzerns Erfahrungen mit offenen Modellen

Stadtplanung von unten

von Werner Schnieper, Baudirektor der Stadt Luzern

Bürgernahe Planungen sind meist konservativ, denn sie möchten das Bestehende möglichst nicht verändern. Dies setzt der Bauverdichtung und dem Weiterbauen an der Stadt oft enge Grenzen, wie das Beispiel der Quartierplanungen in Luzern

zeigt. Die dort neugeschaffenen Instrumente und die damit gemachten Erfahrungen berechtigen gleichwohl zu Hoffnungen.

Luzern war auch nie eine Stadt mit grossen städtebaulichen Entwürfen und Taten. Die Stadt behielt bis in die Mitte des vorigen Jahrhunderts ihren mittelalterlichen Charakter.

Erst die stürmische Entwicklung um die Jahrhundertwende brachte geschlossene Neubauquartiere hervor, Quartiere, die heute wieder hoch geschätzt werden. Die späteren Stadterweiterungen erfolgten im wesentlichen nach einheitlichen Konzepten (Gestaltungsplänen), die den jeweiligen Zeitgeist widerspiegeln und dank dem wenig zersplitterten Grundeigentum in den Erweiterungsgebieten zu einem mehr oder weniger geordneten Sied-

lungsbild führten. Weil Luzern keine Eingemeindungen vornehmen konnte, stiess das Stadtwachstum sehr rasch an natürliche Grenzen. Die Stadtplanung von Luzern legte deshalb ihr Schwergewicht schon früh auf das lange Zeit wenig beachtete Gebiet der Stadterhaltung und der sanften Quartiererneuerung. Das, was heute als «neue Ethik im Städtebau» in vielen Städten zum Durchbruch kommt, bildet auch in Luzern die Grundlage des planerischen Handelns. Es ist zuerst einmal die Erkenntnis, dass das «gesellschaftliche Kunstgebilde Stadt» sehr verletzlich ist und jeder Eingriff in diesen Organismus behutsam und mit grosser Sensibilität für die Unverwechselbarkeit eines Ortes erfolgen muss. Die jüngere Vergangenheit hat die Stadt und ihre Bauten sehr oft wie einen Wegwerfartikel behandelt. Erst heute wird wieder anerkannt, dass die vorhandene Bausubstanz *aller* Bauperioden primär *erhaltenswert* ist, weil es sich wie bei den Grundstoffen um eine nicht wieder herstellbare Ressource handelt. Nur dort, wo durch Veränderungen eine Verbesserung der Stadtqualität erzielt werden kann, sollen Eingriffe in bestehende Strukturen zulässig sein.

Leitbild als Ausgangspunkt

Diese Grundphilosophie lag dem vor über zehn Jahren in Luzern eingeleiteten Planungsprozess zugrunde. Vordergründig galt es, die revisionsbedürftigen baurechtlichen Grundlagen aus allen Phasen dieses Jahrhunderts grundlegend neu zu schaffen. Im Zuge dieser Arbeit waren aber auch alle anderen raumrelevanten Aspekte der Stadterhaltung und der Stadtentwicklung zu prüfen. Ausgangspunkte waren das 1976 vom Stadtplanungsamt entwickelte «Städtebauliche Leitbild» und die Ergebnisse der damals in der Schlussphase steckenden Regionalplanung Luzern. Eine nichtständige, beratende Fachkommission er-

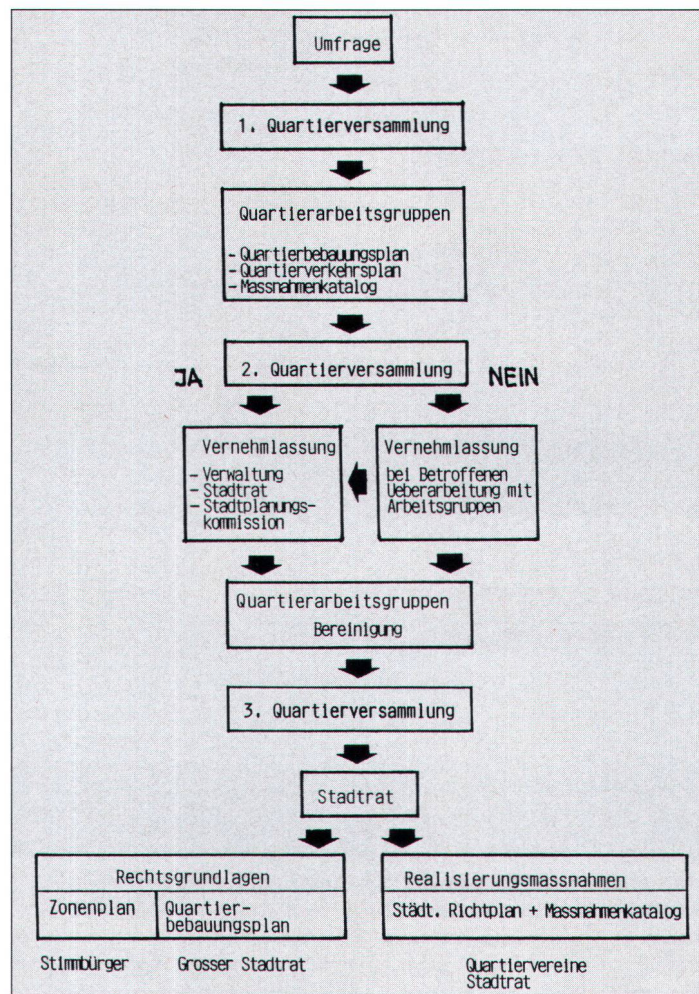
hielt 1978 vom Stadtrat den Auftrag, zusammen mit den Sachbearbeitern der Verwaltung, einen Entwurf für ein Baureglement mit Zonenplan, ergänzt mit Richtplänen, zu erarbeiten.

Die Stadtplanungskommission hat nach zwölfjähriger intensiver Arbeit mit über 300 Ausschuss- und Plenumsitzungen vor anderthalb Jahren dem Stadtrat ihren Entwurf zum Bau- und Zonenreglement und zum Zonenplan abgeliefert und ist anschliessend aufgelöst worden. Ihre Arbeit hatte 1978 mit einer eingehenden Diskussion über die «Planungsziele» begonnen. Dann wurden von der Kommission Grobkonzepte über die Sachbereiche Spielplätze, Sportstätten, Grünflächen, öffentliche Bauten, Fusswege, Busverkehr, Velorouten, Parkierung und übergeordnetes Strassennetz erarbeitet. Auch entstand aus diesen Arbeiten ein erster Entwurf für den Zonenplan und das Baureglement.

Jeder kann mitwirken

Mit diesen Grundlagen stieg die Stadt Luzern in ein Planungsabenteuer, wie es bisher keine Schweizer Stadt in ähnlicher Grössenordnung durchgeführt hat: Mit einem Zweimillionenkredit des Parlamentes wurde beschlossen, flächendeckend über das ganze Siedlungsgebiet offene Quartierplanungen durchzuführen. Das «offen» wurde so definiert, dass in den zwölf Quartieren jeder Bewohner, Grundeigentümer oder Geschäftsinhaber an den Planungsarbeiten mitwirken kann. Dieses Vorgehen stützt sich nicht nur auf den Mitwirkungsartikel des Raumplanungsgesetzes ab, sondern ergibt sich auch aus der grossen Zahl von Planungsbetroffenen in der weitgehend überbauten Stadt.

Die Beteiligung an der offenen Quartierplanung ist unterschiedlich. Die Planungsbetroffenen erscheinen in der Regel zu Hauf zu den ersten öffentlichen Versammlungen



Ablaufschema der Luzerner Quartierplanung
Schéma de la procédure de planification de Lucerne.

und erklären sich auch in grosser Zahl bereit, in den Arbeitsgruppen mitzuwirken. Sobald jedoch die harte Knochenarbeit beginnt und sich erste Enttäuschungen einstellen, erlahmt der Mitwirkungswille spürbar. Obwohl die öffentlichen Quartiersversammlungen durchwegs gut besucht sind, so bleibt die Beteiligung, gemessen an der Gesamtzahl der Planungsbetroffenen, trotzdem relativ gering. Auch ist die Zusammensetzung der Quartierplanungsversammlungen nicht immer repräsentativ für die Bevölkerung; einmal überwiegen die Grundeigentümer, ein andermal aktive Bürgergruppen. Mit diesem Phänomen muss die direkte Demokratie jedoch leben. Zudem geben der lange Planungsprozess und die vielen Instanzen, die sich mit den Pla-

nungsergebnissen auseinandersetzen, genügend Möglichkeiten, um ganz «krumme» Entschiede wieder geradezubiegen.

Quartier-Versammlungen

Mit der Durchführung der offenen Quartierplanungen werden private Planungsbüros beauftragt. Als Grundlage für die Quartierarbeit stehen diesen Planern der erste Entwurf zum Bau- und Zonenreglement und zum Zonenplan sowie die Grobkonzepte der Stadtplanungskommission zur Verfügung. Eingeleitet wird die offene Planung mit einer Fragebogenaktion, mit der die Quartierbevölkerung zum Mitmachen motiviert und herausgespiert werden soll, wo der Schuh drückt. An einer ersten öffentlichen Versammlung

werden die Ergebnisse der Umfrage sowie die Planungsgrundlagen präsentiert und Arbeitsgruppen gebildet. Unter der Leitung der Quartierplaner erarbeiten die Arbeitsgruppen Entwürfe zum Quartierbebauungsplan, zum Quartierverkehrsplan und zum Massnahmenkatalog. Diese Anträge werden an einer zweiten öffentlichen Quartiersversammlung diskutiert und zur Vernehmlassung bei der Stadt verabschiedet.

In der nun folgenden Vernehmlassungsphase vertritt der beauftragte Quartierplaner die Interessen «seines» Quartiers gegenüber den von der Stadtplanungskommission wahrzunehmenden gesamtstädtischen Interessen. In dieses Verfahren wird aber auch der Stadtrat, also die Exekutive, einbezogen. Nach Meinung des Stadtrates soll dabei nicht leichtfertig von den Vorschlägen der Quartierplanung abgewichen werden, sondern nur dann, wenn sie höheres Recht verletzen, übergeordneten städtischen Interessen zuwiderlaufen und/oder finanziell für die Stadt nicht verkraftbar sind. Nach einer Überarbeitung in den Arbeitsgruppen der Quartierplanung aufgrund der Vernehmlassungen wird an einer dritten öffentlichen Quartiersversammlung über den Quartierbebauungsplan konsultativ abgestimmt. Damit ist das Mitwirkungsverfahren nach RPG und auch die offene Quartierplanung abgeschlossen, und der Bebauungsplan geht zur rechtlichen Festsetzung an das städtische Parlament.

Gesamtstädtischer Zonenplan

Zum besseren Verständnis diese Vorgänge ist es notwendig, noch kurz die Planungsinstrumente vorzustellen, die das baurechtliche Instrumentarium der Stadt Luzern bilden: Der gesamtstädtische Zonenplan umfasst in Abweichung von den üblichen Vorstellungen lediglich die Art der Nutzung. Er sagt, wo gebaut werden kann und welche Nutzungen die

Bauten aufweisen sollen. Inhalt des Zonenplanes und des dazugehörigen Bau- und Zonenreglementes sind auch Schutzbestimmungen für ertragschwächere Nutzungen (Wohnungen, Hotels, Gewerbebetriebe), wobei der Schutz des Wohnraumes einen besonderen Stellenwert hat, weil unsere Stadt so gut wie fertig gebaut und der Kampf um die kaum noch vermehrbaren Nutzflächen voll entbrannt ist. Bei den offenen Quartierplanungen im Stadtzentrum war der Wohnanteil eine der heissumkämpften und auch der umstrittensten Fragen, in der die Interessen der Bewohner sehr oft mit denjenigen der Grundeigentümer und Geschäftsleute divergierten.

Auch mit den Wohnanteilvorschriften hat Luzern eigene Wege beschritten. Eine Mindestwohnfläche wird bereits in der Definition der Nutzungszonen festgelegt. In den Wohnzonen darf grundsätzlich ein Vollgeschoss für Nichtwohnzwecke verwendet werden. Mit diesen relativ grosszügigen Wohnanteilvorschriften soll eine dezentrale Ansiedlung von (ruhigen) Arbeitsplätzen in den Wohnquartieren begünstigt werden. Dies nicht nur um die «Schlafquartiere» lebendiger zu gestalten, sondern vor allem auch um das Pendlerproblem etwas zu entschärfen.

In den Wohn- und Geschäftszonen müssen im Minimum die Dachgeschosse und bei Bauten von mehr als drei Stockwerken die Dachgeschosse und ein Vollgeschoss Wohnzwecken dienen. Dieser minimale Wohnanteil wird in zentralen Bereichen ausserhalb von Hauptverkehrs- und damit Hauptimmissionsachsen mit den Wohnanteilszonen A, 2 und 3 verschärft. Die Wohnanteilszone A belegt die Altstadt und besagt, dass der bestehende Wohnraum zu erhalten sei. Die Wohnanteilszone 2 gestattet zwei, die Wohnanteilszone 3 drei Vollgeschosse gewerblich zu nutzen. Die übrigen oberirdischen Geschosse sind Wohnzwecken vorbehalten. Diese

«Ouverture» lucernoise

Consultation de la base

par M.W. Schnieper, directeur des constructions de la Ville de Lucerne (résumé)

La planification élaborée en coopération avec les citoyens est généralement de tendance conservatrice, car ils désirent modifier le moins possible ce qui existe. Cela met souvent des limites à la densification et à l'extension continue de la ville, comme le montre l'exemple de Lucerne. Mais les nouveaux moyens que s'est donnés cette cité, et les expériences faites, autorisent certains espoirs.

Lucerne, qui a gardé jusqu'au milieu du siècle dernier son caractère médiéval, n'a jamais sacrifié aux vastes projets urbanistiques. Seuls les changements des débuts de ce siècle ont fait surgir de nouveaux quartiers, d'ailleurs appréciés aujourd'hui. La Ville n'ayant pu englober aucunes communes voisines, elle a rapidement atteint ses limites naturelles. Aussi la planification urbaine a-t-elle mis très tôt l'accent sur la préservation du patrimoine architectural et sur la prudence dans les rénovations de quartiers. Des erreurs ont été commises dans un récent passé; mais actuellement, les interventions dans la structure existante ne sont admises que si elles apportent une amélioration de la «qualité urbaine». Telle est la conception qui a inspiré il y a plus de dix ans le processus de planification engagé pour réviser les bases du

droit de la construction, qui avait grand besoin d'une adaptation, et pour étudier tous les aspects de l'évolution urbaine. Une commission spéciale y a intensément travaillé pendant douze ans, et Lucerne s'est lancée dans une aventure dont l'ampleur n'a été égalée dans aucune autre ville suisse: parallèlement à un crédit de deux millions de francs octroyé par le Législatif communal, il a été décidé que la totalité de l'espace habité serait soumise à une planification «ouverte», par quoi l'en entendait que dans les douze quartiers, tout habitant, propriétaire ou commerçant pourrait y participer. Ce processus ne s'appuie pas seulement sur la loi fédérale sur l'aménagement du territoire; il découle aussi du très grand nombre d'intéressés. Ce sont des bureaux d'urbanisme privés qui sont chargés de cette planification de quartier. L'«ouverture» commence par l'envoi d'un questionnaire, qui motive la population et l'informe des questions qui se posent. Les résultats de l'enquête sont présentés lors d'une première réunion publique, où des groupes de travail sont constitués. Ils élaborent des projets concernant notamment la construction et les transports, ainsi qu'un catalogue de mesures. Leurs propositions sont soumises à une deuxième assemblée publique, puis transmises à la Municipalité. C'est alors que le planiste en chef du quartier défend les intérêts de «son» quartier devant la commission de planification qui, elle, est responsable des intérêts de l'ensemble de la ville; l'Exécutif participe à cette phase du processus. Une troisième assemblée de quartier est alors consultée sur le plan de construction, qui est transmis au Législatif appelé à lui donner force

de loi. Depuis peu, il y a possibilité de référendum facultatif. Lucerne a innové aussi dans le domaine des prescriptions sur la proportion obligatoire de logements dans les immeubles. Une surface minimale est déjà fixée lors de la détermination des plans d'affectation; elle est plus large dans les zones d'habitation. Ces minimums tendent à favoriser la déconcentration des lieux de travail, de façon à rendre aussi calmes que possible les quartiers d'habitation, et à atténuer la proportion des pendulaires.

C'est en revanche l'autorité municipale qui s'est penchée sur le problème des hôtels, importants pour l'«image» de la ville, mais menacés – comme les commerces et les entreprises artisanales – par l'augmentation des prix du sol et la pression du secteur tertiaire (banques, assurances). Le débat n'est pas clos, mais l'autorité met en discussion une limitation de la proportion de bureaux dans les zones susdites. Dans ces mêmes zones, le problème de la densification est réglé par la fixation d'un certain nombre d'étages, ou d'une hauteur maximale pour les bâtiments, fixation combinée avec celle des distances légales entre immeubles.

Dans certains cas, le taux d'utilisation, souvent critiqué, reste le meilleur instrument pour déterminer la densité de la construction. Cela concerne surtout les parties de quartiers à structure peu homogène. Mais là où le nombre d'étages et le plan de base présentent une certaine unité, le planiste de quartier propose la fixation d'un taux de lotissement. Du fait que, par ce moyen, seul le volume extérieur du bâtiment est limité, sont supprimées les discussions souvent désagréables sur l'utilisation intérieure.

«Stockwerklösung» beim Wohnanteilplan hat sich in der bisherigen Praxis recht gut bewährt. Sie produziert im Gegensatz zur «Prozentlösung» kaum ein Problem der Restflächen und ist am Bau leicht ablesbar. Erweiterungen in den Erdgeschossen berühren die Wohnanteilvorschriften nicht. Natürlich besteht die Möglichkeit, die Pflichtwohnanteile in andere Geschosse oder sogar auf andere Grundstücke zu verlagern.

Der Erlass von Vorschriften zum Schutz der bestehenden Hotelnutzung war im Gegensatz zum Wohnanteilplan kaum ein Thema der offenen Quartierplanung. In diesem Bereich ist vor allem der Stadtrat, also die Exekutive, aktiv geworden, nachdem er feststellen musste, dass die zentral gelegenen, das Stadtbild prägenden und für die Wirtschaft der Stadt wichtigen Hotels mit den steigenden Bodenpreisen gefährdet sind. Die Diskussion um diese Schutzzone ist noch nicht abgeschlossen; der Stadtrat ist jedoch überzeugt, dass eine Verdrängung von Hotel-

betrieben durch ertragsstärkere Dienstleistungsbetriebe verhindert werden muss. Ähnlich steht es mit den Gewerbebetrieben in den wenigen Gewerbe- und Industriezonen der Stadt Luzern. Auch hier bedrängen die in diesen Zonen grundsätzlich zugelassenen Dienstleistungsbetriebe (Banken, Versicherungen) den sekundären Wirtschaftssektor und das traditionelle Gewerbe. Der Stadtrat stellt deshalb eine Beschränkung der Büronutzung durch Dienstleistungsbetriebe in diesen Zonen zur Diskussion.

Quartierbebauungspläne

Das eigentliche Ergebnis der Quartierplanungen erscheint jedoch nicht im Zonenplan, sondern in den Quartierbebauungsplänen. Diese legen das Mass der baulichen Nutzung fest. Hier finden die für die Quartiererneuerung entwickelten und im Bau- und Zonenreglement enthaltenen Bauvorschriften ihre örtliche Festlegung. Aufgrund der offenen Quartierplanungen sind diese Vorschriften für die jewei-

lige örtliche Situation praktisch «massgeschneidert». Der Quartierbebauungsplan im Massstab 1:1000 lässt ein solches Reagieren auf spezifische Gegebenheiten wesentlich besser zu als der grossmassstäbliche Zonenplan. Er enthält zusätzliche Sonderbauvorschriften und die Strassen samt Baulinien. Der Quartierbebauungsplan wird vom städtischen Parlament aufgestellt. Er ist seit kurzem dem fakultativen Referendum unterstellt.

Planung in einer weitgehend überbauten Stadt besteht weitgehend aus einem Reagieren auf eine bereits bestehende örtliche Situation. Dies setzt nicht nur ein Erfassen der örtlichen Situation voraus, sondern verlangt vermehrt den Einbezug der betroffenen Bevölkerung in den Planungsprozess, wie dies Luzern mit den offenen Quartierplanungen durchführt. Das Ergebnis einer solchen Planung kann nicht eine grossflächig festgelegte Regelbauweise sein, sondern besteht in einem den örtlichen Gegebenheiten und dem Planungsziel angepassten differenzierten In-

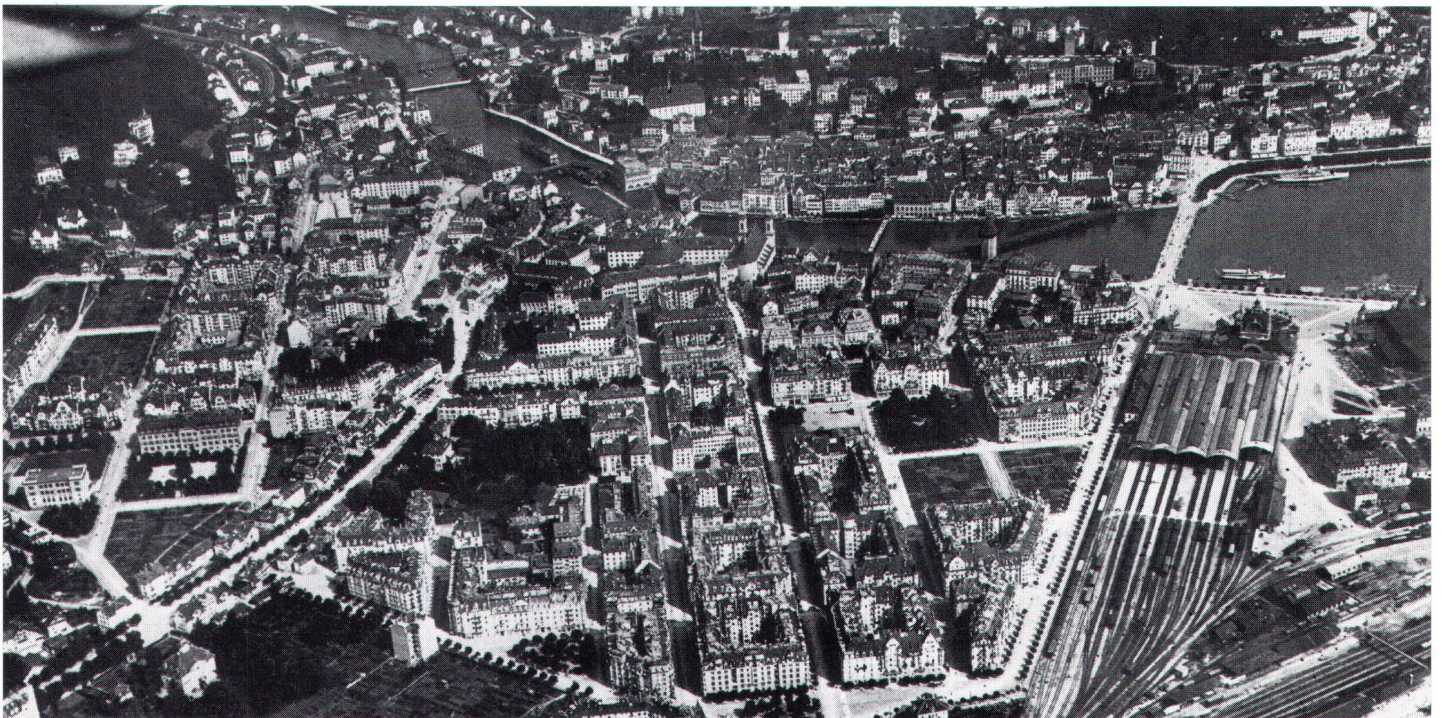
strumentarium. Dies umfasst die folgenden, im Bau- und Zonenreglement festgelegten Dichtebestimmungen: Quartierteile, die durch erhaltenswerte Bauten oder Ensembles geprägt werden, werden einer der drei *Schutz-zonen* zugewiesen.

- In der Schutzzone A liegen vorwiegend denkmalschutzwürdige Bauten. Sie umfasst die Luzerner Altstadt. Die Schutzbestimmungen verlangen hier grundsätzlich die Erhaltung der Bausubstanz.

- Die Schutzzone B umfasst vor allem die schützenswerten Ensembles aus der Jahrhundertwende im Gebiet der geschlossenen Bauweise. Hier müssen sich Veränderungen in das bestehende Ensemble einfügen.

- Die Schutzzone C umfasst landschaftlich exponierte oder durch erhaltenswerte Bauten und Gärten geprägte Siedlungsteile im Gebiet der offenen Bauweise. Hier gelten für Veränderungen erhöhte Qualitätskriterien.

In diesen Schutz-zonen werden kaum konkrete Bauvorschrif-



Die Schutz-zonen A und B umfassen die Altstadt – im Bild oberhalb der Reuss – und die Quartiere von Anfang des 20. Jahrhunderts, hier unter der Reuss zu sehen (Bild um 1920 Stadtarchiv Luzern)

Les zones protégées A et B comprennent la vieille ville – sur la photo, au-dessus de la Reuss – et les quartiers du début du XX^e siècle, ici au-dessous de la Reuss.



Immer mehr bedrängen im Stadttinnern Bank- und Versicherungsgebäude die angestammten Gewerbebetriebe (Bild Stadtarchiv Luzern)

A l'intérieur de la ville, les entreprises artisanales subissent toujours davantage la pression immobilière des banques et des compagnies d'assurance.

ten festgelegt. Grundvoraussetzung ist, dass Veränderungen eine städtebaulich und architektonisch gute Qualität aufweisen und auf den jeweiligen Ort richtig reagieren. Die Projekte müssen der Stadtbildkommission zur Begutachtung vorgelegt werden. Der Baubewilligungsentscheid wird hier zum reinen Ermessensentscheid.

Verdichten – ausnützen

Gebiete mit abgeschlossenen Gesamtüberbauungen oder Quartierteile, in denen die bauliche Dichte das vertretbare Mass bereits erreicht hat, werden der Volumenerhaltung unterstellt: Hier wird das bestehende oberirdische Gebäudevolumen rechtlich festgeschrieben. Ergänzungsbauten, wie Garagen, Wintergärten und Dachausbauten mit geringen Volumenvergrößerungen sind zugelassen. Bei eindeutig untergenutzten Parzellen kann der Stadtrat zusätzliches Bauvolumen in Anlehnung an die Nachbarbauten gestatten. Zusätzliche Verdichtungen sind hier möglich, wenn über eine

Fläche von mindestens 1200 m² ein Gestaltungsplan vorgelegt wird.

Für Quartiere, die bei offener Bauweise eine klare städtebauliche Ordnung aufweisen, werden Baubereiche festgelegt. Damit werden Lage und Grösse der zulässigen Bauten im Bebauungsplan festgelegt, was kombiniert mit der zulässigen Geschosshöhe das äussere Bauvolumen definiert. Die Festlegung der Baubereiche gestattet einen weitgehenden Schutz der bestehenden Gärten und lässt eine innere Verdichtung unter Beibehaltung der städtebaulichen Ordnung zu. In einigen Gebieten mit Wohn- und Geschäftszonen, aber vor allem in den Gewerbe- oder Industriezonen reicht es, für die Dichtebestimmungen eine Geschosshöhe oder eine maximale Gebäudehöhe festzulegen. Kombiniert mit den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen wird damit das zulässige Bauvolumen festgelegt.

Auch die immer wieder angefochtene Ausnützungsziffer erweist sich in einigen Fällen nach wie vor als bestes Instru-

ment, um die Dichte der Bebauung zu bestimmen. Es sind dies vor allem die unüberbauten Gebiete und die Quartierteile mit wenig homogener Baustruktur. Dort wo jedoch bezüglich Geschosshöhe und Grundrissgrösse bei den bestehenden Bauten eine Einheitlichkeit vorherrscht, wird von den Quartierplanern die Festlegung einer Überbauungsziffer vorgeschlagen. Weil mit diesem Instrument wie beim Baubereich nur das äussere Volumen des Gebäudes beschränkt wird, entfallen die oft unerquicklichen Diskussionen um die innere Nutzung.

Der Gestaltungsplan

Unüberbaute Areale werden im Bebauungsplan grundsätzlich einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Die Grundeigentümer werden aufgefordert, vor der rechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Überbauungsstudien vorzulegen, aus denen die vertretbare Überbauungsdichte (meist Ausnützungsziffer) ermittelt wird. Nur dieser Dichtewert wird im Bebauungsplan festgelegt. Alles

weitere wird im sogenannten Gestaltungsplan geregelt, der vor der Überbauung vorgelegt werden muss.

Er umfasst in der Regel nur wenige Bauten, wird von den Grundeigentümern entworfen und vom Stadtrat rechtlich festgelegt. Nach Planungs- und Baugesetz muss mit seiner Realisierung innert fünf Jahren begonnen werden. Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung im Detail. Er wird mit dem Bebauungsplan in allen noch nicht bebauten Gebieten obligatorisch erklärt. Der Gestaltungsplan ist aber auch das geeignetste Instrument, um die vieldiskutierte Verdichtung bestehender Siedlungen zu regeln. Dort wo der Bebauungsplan das bestehende Volumen festschreibt – und das ist in weiten Stadtgebieten der Fall – besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Verdichtung, sofern sich die Grundeigentümer über ein Gebiet von lediglich 1200 m² über ein gemeinsames Verdichtungskonzept einigen können.