

---

## Gemeinde Schüpfheim

---

### Gesamtrevision der Ortsplanung 2015/16: Beilage 2

### Analyse Bestand - Herleitung von ÜZ und Gesamthöhe

23. Mai 2016

Gemeinde Schüpfheim  
Chilegass 1  
Postfach 68  
6170 Schüpfheim

## Inhalt

1	Einleitung .....	2
2	Aufbau und Systematik .....	2
2.1	Aufbau Bericht .....	2
2.2	Systematik .....	2
3	Herleitung der Bauziffern und –masse .....	4
3.1	Fruttegg, Feldmatt, Ober Trüebebach .....	4
3.2	Wolfgang .....	7
3.3	Brüggmösli .....	8
3.4	Pfrundmatte .....	9
3.5	Moosmättli, Chlosterbüel .....	10
3.6	Büel .....	12
3.7	Im Bienz, Siggehusestrasse .....	13
3.8	Roomüli, Schächli .....	15
3.9	Under Trüebebach, Industriestrasse .....	17
3.10	Hindervormüli .....	18
3.11	Landbrügg .....	20
3.12	Gemischte Zonen WA2 .....	21
3.13	Schwändi .....	22

Legende zum Plan Quartieranalyse/Gebäudetypologie:

### Dachform:



Satteldach



Flachdach

### Geschossigkeit (inkl. Unter- und Dachgeschosse):



1 Geschoss



2 Geschosse

### Nutzungstyp:



EFH



MFH



Gemischt



Arbeiten

### Bauperiode (Jahr):



Historisch



< 1960



1960 - 1990



> 1990



Neu

### Impressum:

#### Auftraggeber:

Gemeinde Schüpfheim  
Chilegass 1  
Postfach 68  
6170 Schüpfheim  
gemeindeverwaltung@schuepheim.lu.ch

#### Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG  
Rüeggisingerstrasse 41  
6020 Emmenbrücke  
info@bdplan.ch

Stand: Planung

Letzte Änderung: 23.05.2016

Projekt: 91409 Datei: Suep\_Analyse\_Bestand\_160523.docx

# 1 Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert die Grundlagen für die Festlegung der neuen Baumasse im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dazu wurde der bauliche Bestand vor Ort und anhand der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

## 2 Aufbau und Systematik

### 2.1 Aufbau Bericht

Der vorliegende Bericht dokumentiert alle Wohnzonen und gemischten Zonen nach folgendem Schema:

- A) Bauziffern- und -masse: Dokumentation des IST-Zustandes und Verteilung der Werte:  
- ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage AV-Daten  
- Gesamthöhe; Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)
- B) Strategie und Umsetzung: Festlegung der Strategie für die Umsetzung, nach folgenden Klassen:
- |          |          |                  |                                    |               |
|----------|----------|------------------|------------------------------------|---------------|
| Bewahren | Erneuern | Weiterentwickeln | Umstrukturieren/<br>Neuorientieren | Neuentwickeln |
|----------|----------|------------------|------------------------------------|---------------|
- Auf Basis der unter A) ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen.
- C) Fotodokumentation: Plan mit Gebäudetypologien (vgl. Legende im Anhang) und Fotos des Bestandes.

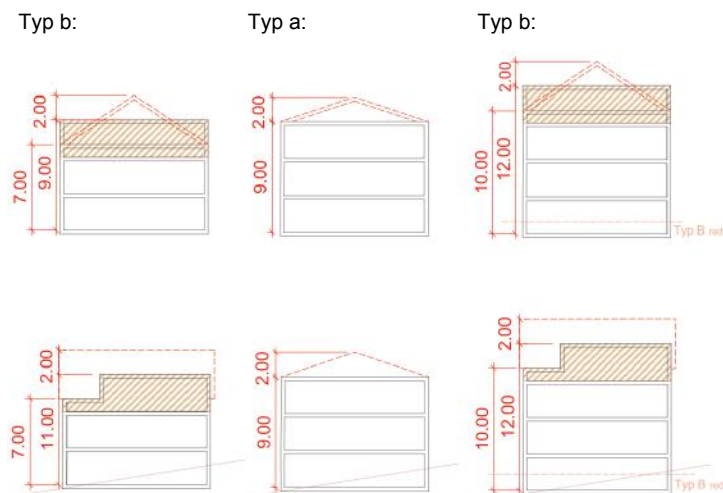
### 2.2 Systematik

#### Gebäudehöhen:

Die Bestimmung der Gebäudehöhen (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) erfolgt anhand von zwei unterschiedlichen Gebäudetypologien, welche etwa wie folgt den heutigen Zonentypen zugeordnet werden können:

F/W2:

W2/W3:

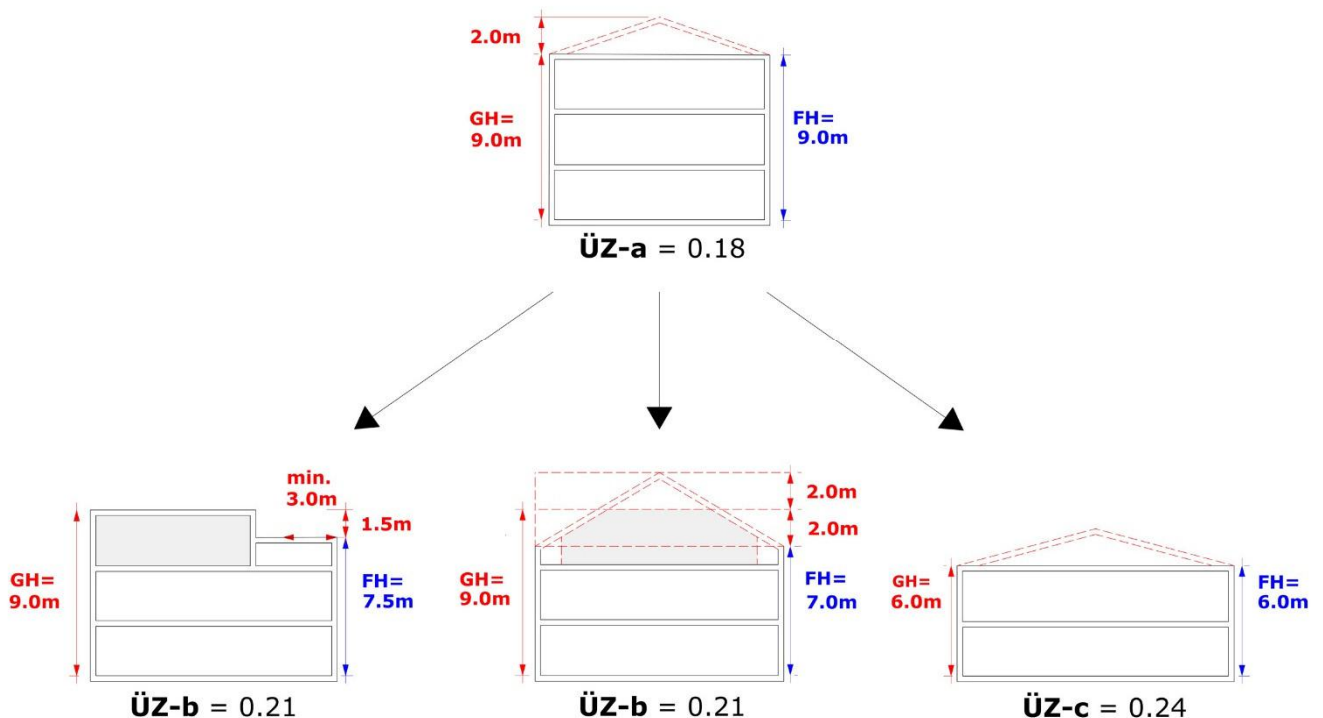


Überbauungsziffer (ÜZ):

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

- ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
- ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.02 oder 0.03 über der ÜZ-a liegt.
- ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.05 oder 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel:



Bemerkung:

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

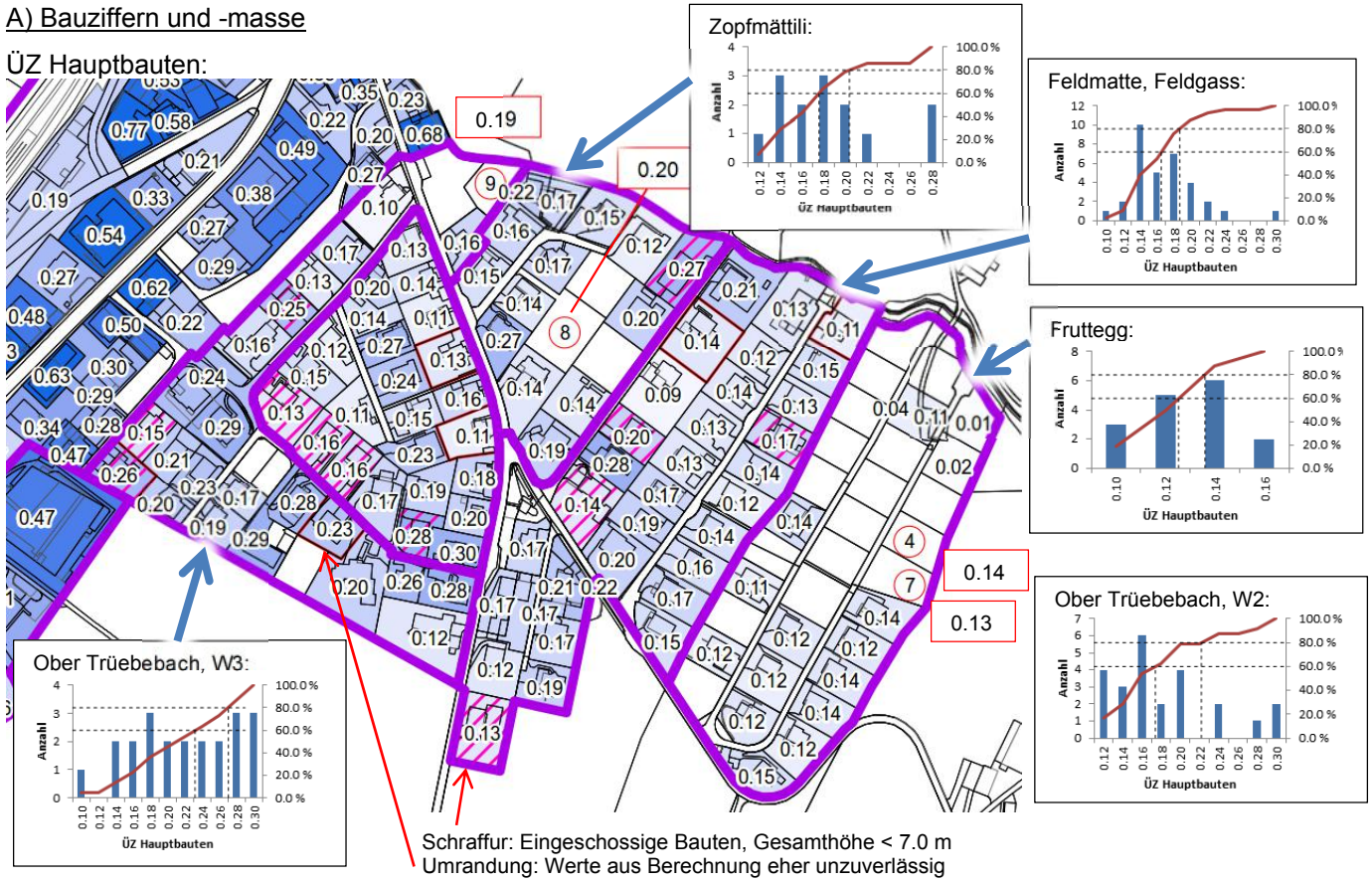
ÜZ-Verteilung in Balkendiagramm: Variieren die einzelnen ÜZ-Werte sehr stark, so werden die höchsten Werte als ÜZ von 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile.

### 3 Herleitung der Bauziffern und -masse

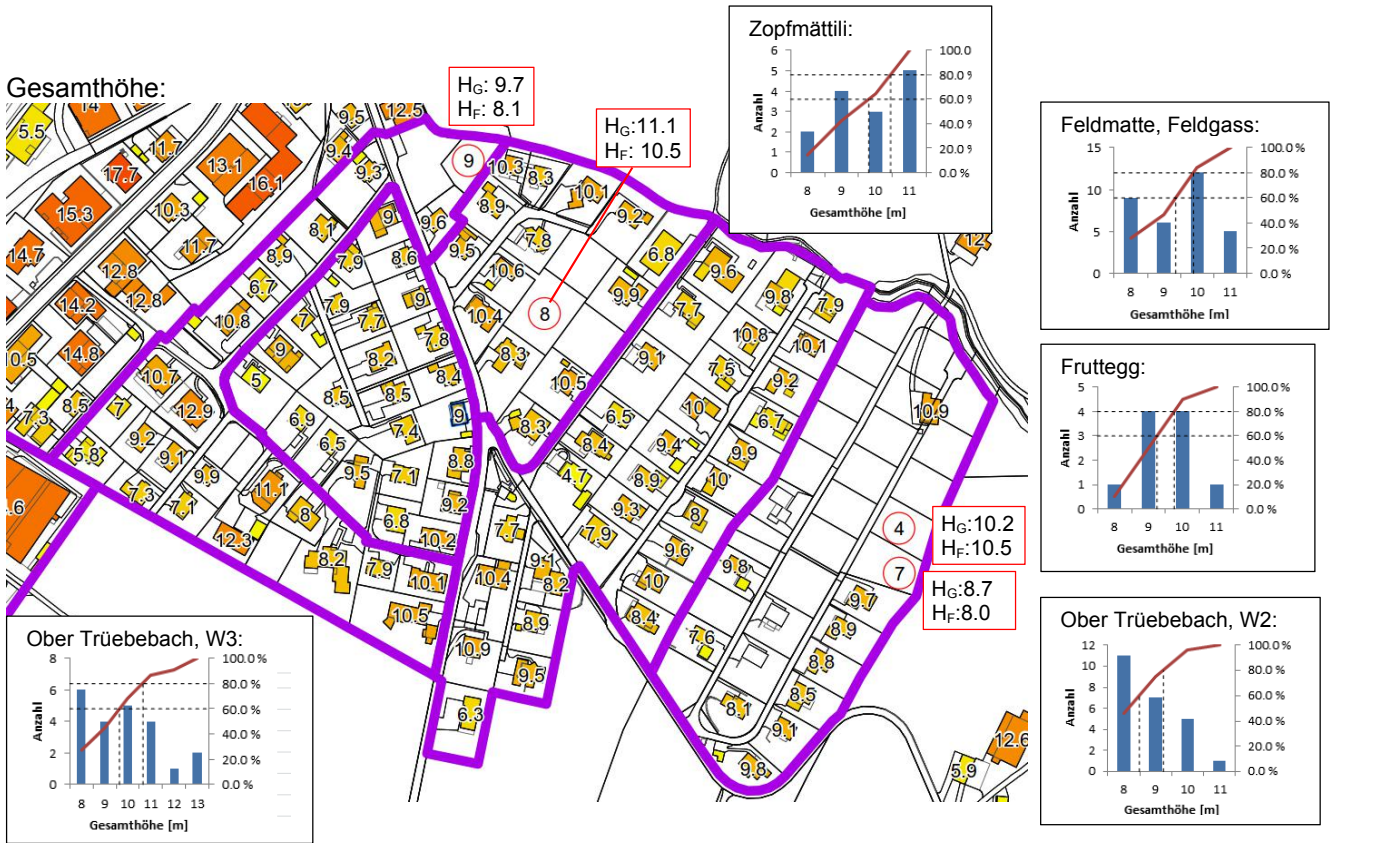
#### 3.1 Fruttegg, Feldmatte, Ober Trüebach

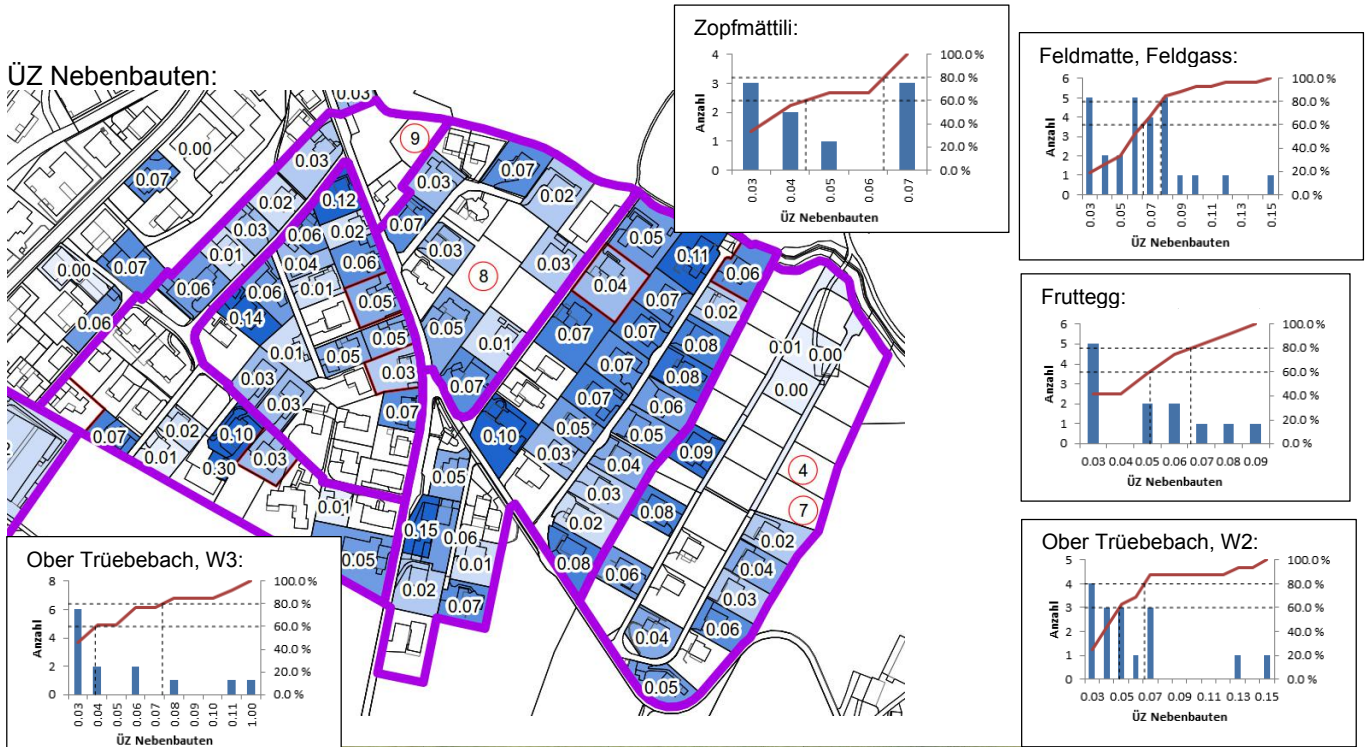
##### A) Bauziffern und -masse

##### ÜZ Hauptbauten:



##### Gesamthöhe:





**B) Strategie und Umsetzung:**

- Fruttegg, Feldmatte: "bewahren"
- Zopfmättli: "Weiterentwickeln"
- Ober Trüebach: "Umstrukturieren + Neuorientieren"

**Vorschlag Werte:**

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Fruttegg:	0.14	0.17	0.06	9.0 (11.0) m	a	20 m	"bewahren"
Feldmatte, Feldgass:	0.18	0.21	0.06	9.0 (11.0) m	a/b	25 m	"bewahren"
Zopfmättli:	0.20	0.21	0.05	10.0 (12.0) m	a/b	25 m	"Weiterentwickeln"
Ober Trüebach, W2:	0.23	0.26	0.06	10.0 (12.0) m	b	25 m	"Neuorientieren"
Ober Trüebach, W3:	0.23	0.26	0.07	11.0 (13.0) m	b	30 m	"Weiterentwickeln"

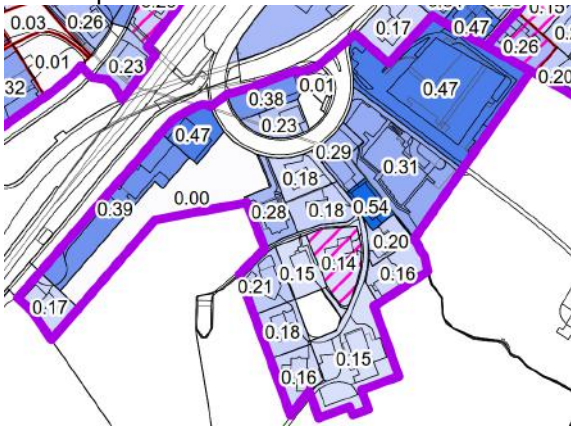
C) Fotodokumentation



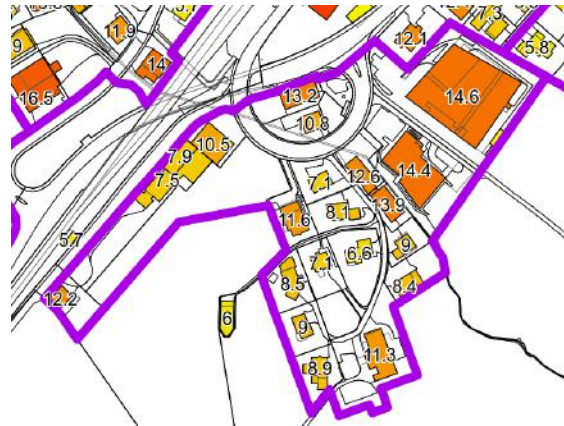
### 3.2 Wolfgang

#### A) Bauziffern und -masse

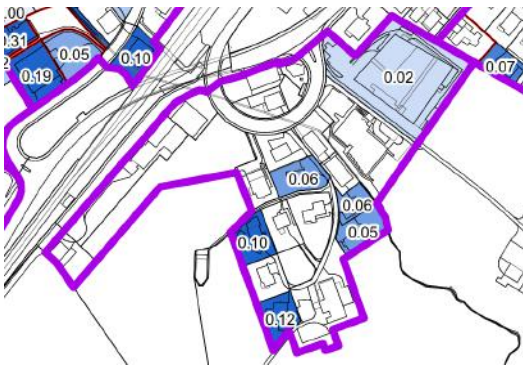
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



#### B) Strategie und Umsetzung:

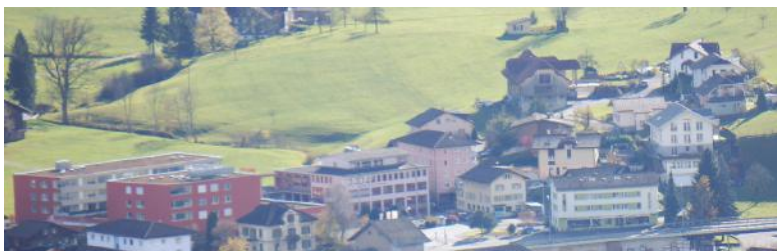
- W2, Kuppe: "Bewahren"

- WA3, Ebene: "Bewahren + weiterentwickeln"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
W2, Kuppe:	0.18	0.21	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	"bewahren"
WA3, Ebene: - Var. 1:	0.45	0.48	0.04	15.0 (17.0) m	a	40 m	Orientierung an Bestand
- Var. 2:	<b>0.40</b>	<b>0.43</b>	0.04	15.0 (17.0) m	a	40 m	höhere ÜZ über GP-Bonus möglich

#### C) Fotodokumentation

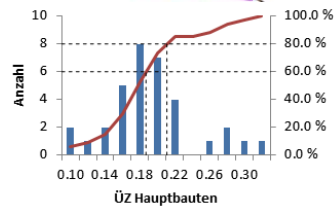
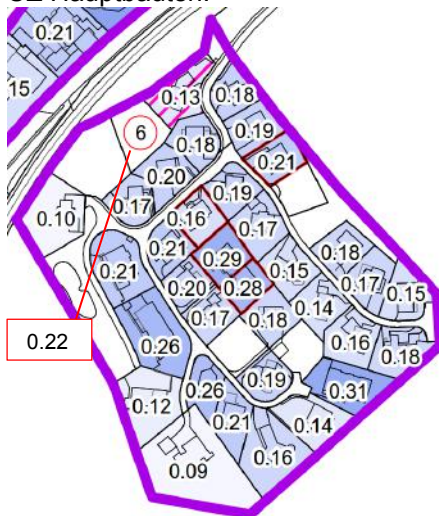




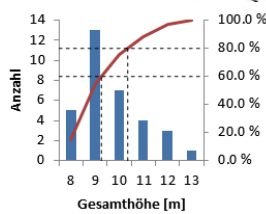
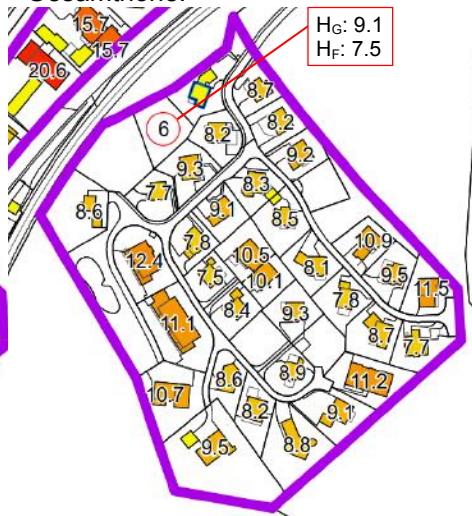
### 3.3 Brüggmösli

#### A) Bauziffern und -masse

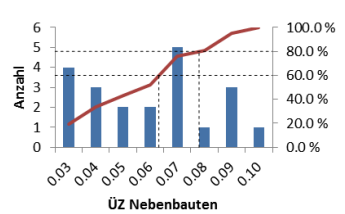
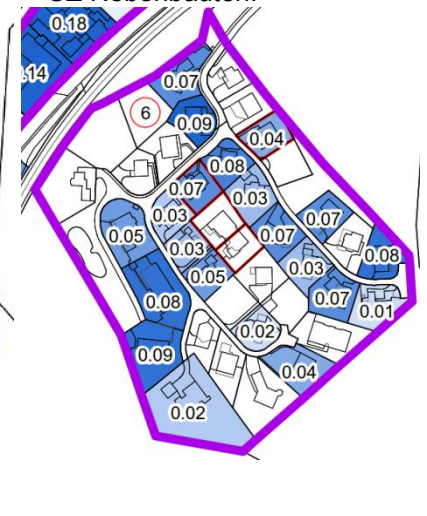
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



#### B) Strategie und Umsetzung: Strategie: "Bewahren"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
W2:	0.19	0.22	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	"bewahren"; ÜZ ev. auch höher, aufgrund Lage + guter Besonnung

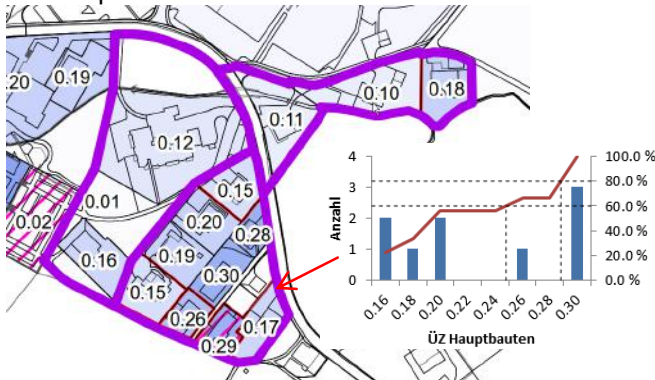
#### C) Fotodokumentation



### 3.4 Pfrundmatte

#### A) Bauziffern und -masse

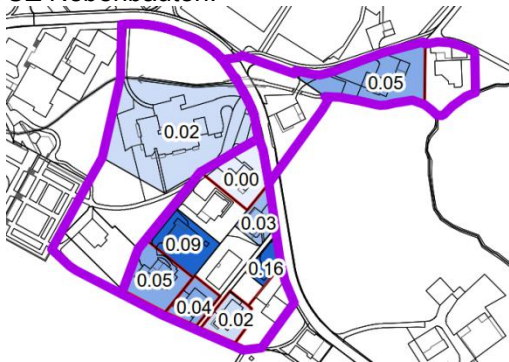
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



Typologie:



#### B) Strategie und Umsetzung: "Erneuern + Umstrukturieren"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
W2:	0.25	0.28	0.04	10.0 (12.0) m	a/b	25 m	"Erneuern + Umstrukturieren"; Orientierung an bestehenden, grösseren Bauten

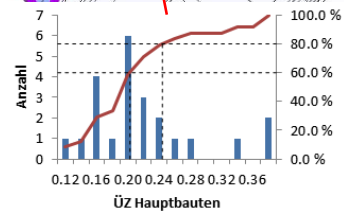
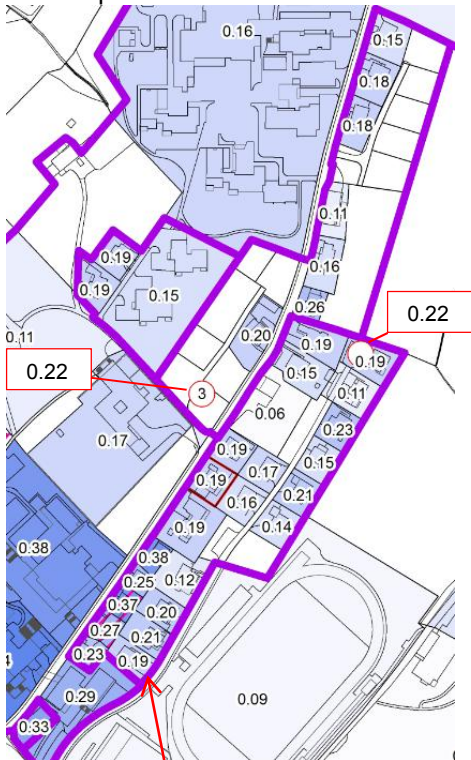
#### C) Fotodokumentation



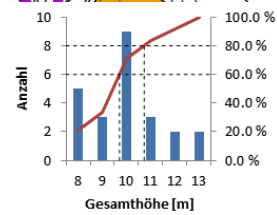
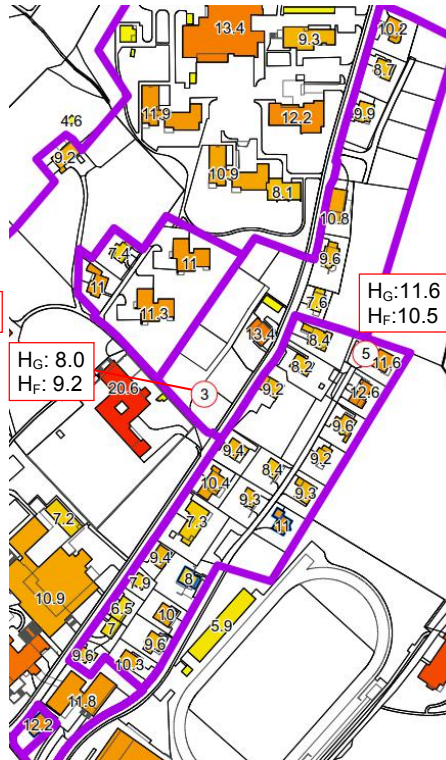
### 3.5 Moosmättli, Chlosterbüel

#### A) Bauziffern und -masse

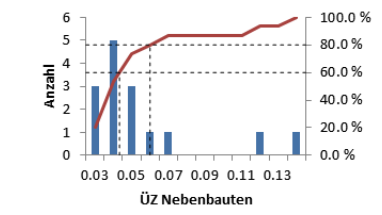
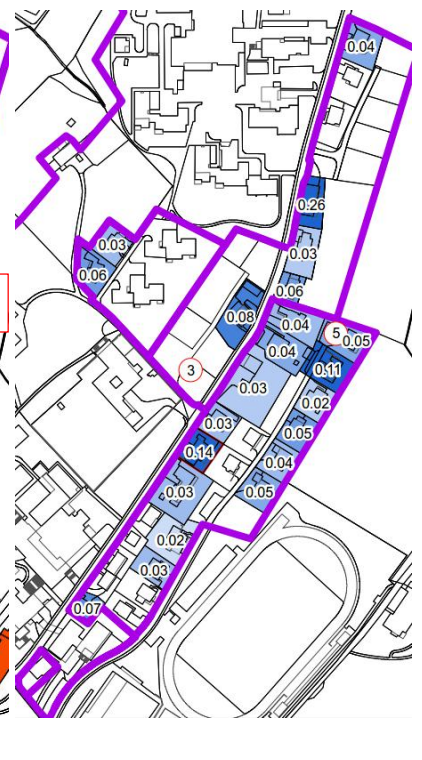
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:

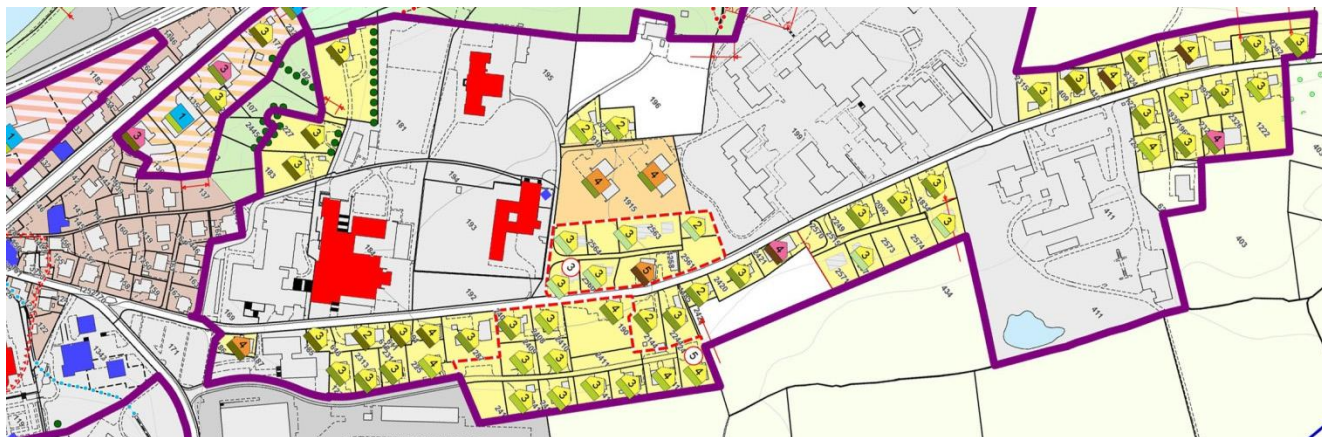


#### B) Strategie und Umsetzung: "Bewahren + Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Kapuzinerweg, Chlosterbüel:	0.20	0.22	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	"Erneuern + Umstrukturieren"; ÜZ ev. auch höher, aufgrund Lage + Besonnung
Moosmättli: - alternativ:	0.22 0.20	0.25 0.23	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	=> Werte für ganzes Gebiet übernehmen, d.h. inkl. Chlosterbüel/Büel

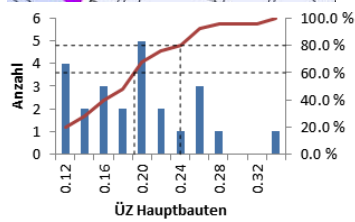
C) Fotodokumentation



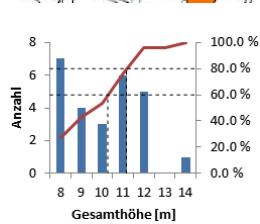
### 3.6 Bül

#### A) Bauziffern und -masse

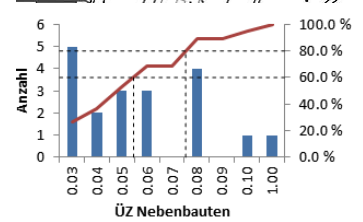
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



B) Strategie und Umsetzung:  
"Bewahren + Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
W2 Bül:	0.22	0.25	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	"Bewahren + Erneuern"

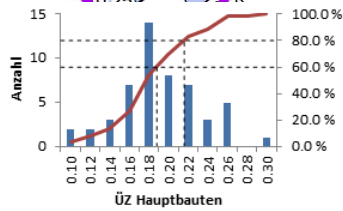
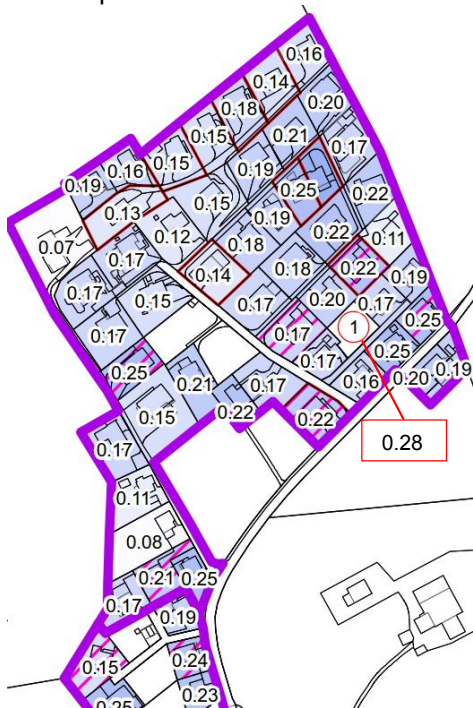
#### C) Fotodokumentation



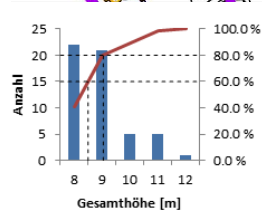
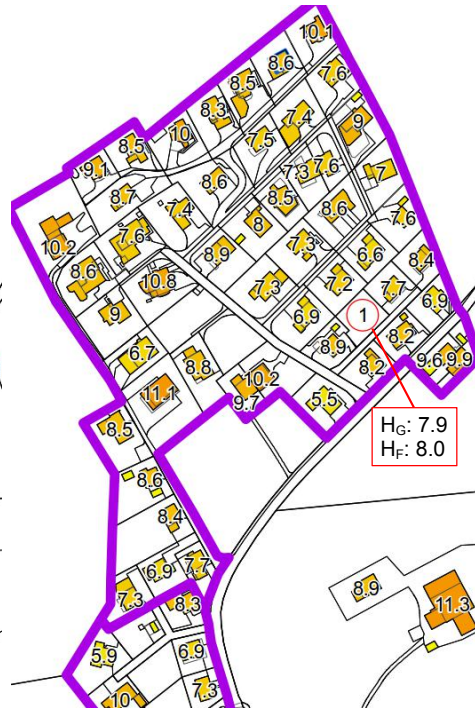
### 3.7 Im Bienz, Siggehusestrasse

#### A) Bienz: Bauziffern und -masse

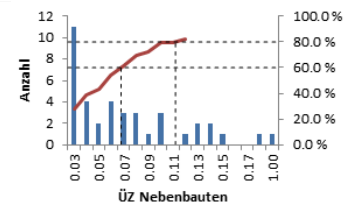
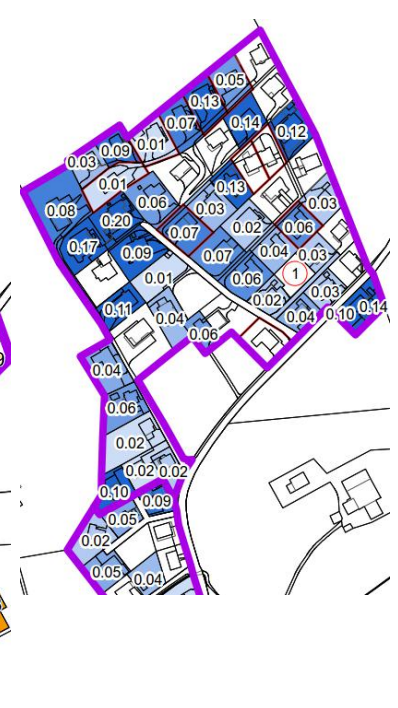
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:

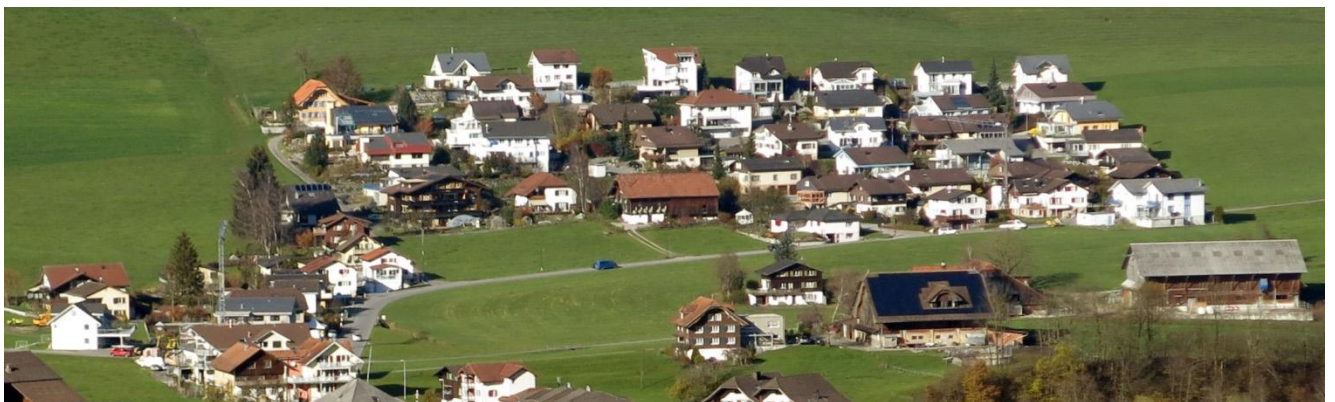


#### B) Strategie und Umsetzung: "Bewahren + Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Bienz, W2:	0.19	0.22	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	"Bewahren"
Siggehusestrasse, W2:	0.25	0.28	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	Strassenrandbebauung => hohe Dichte möglich.

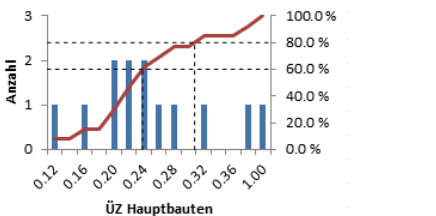
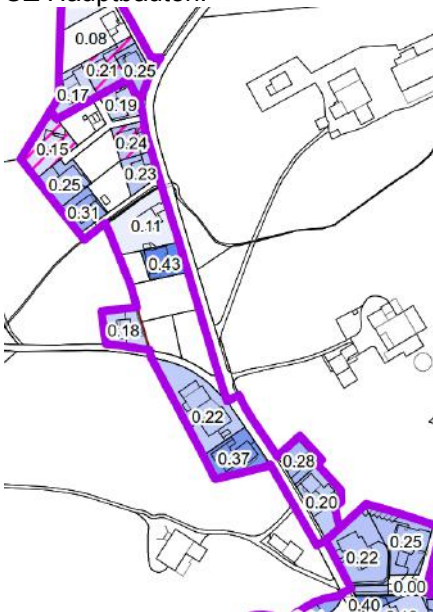
#### C) Fotodokumentation



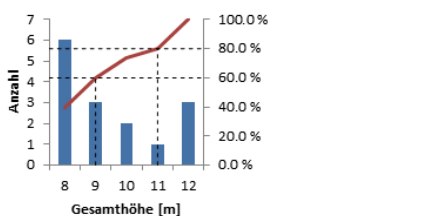
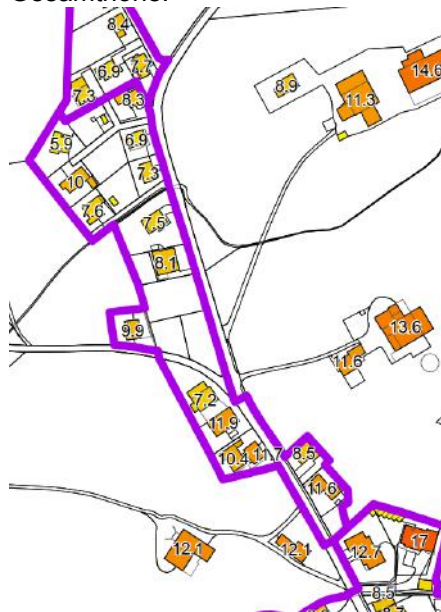


D) Siggehusestrasse:

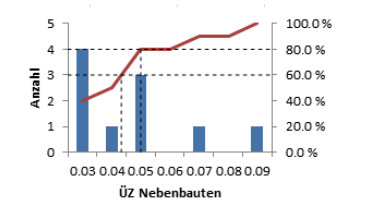
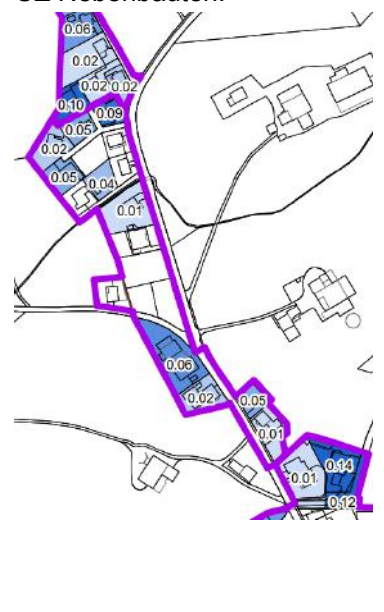
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



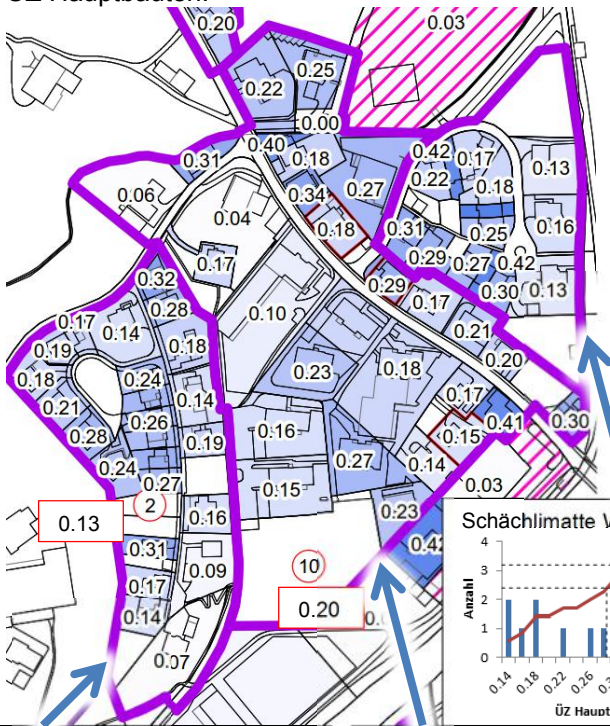
ÜZ Nebenbauten:



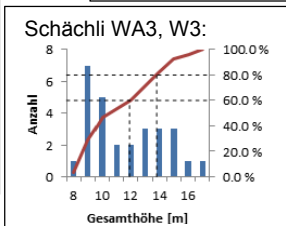
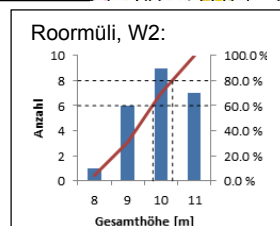
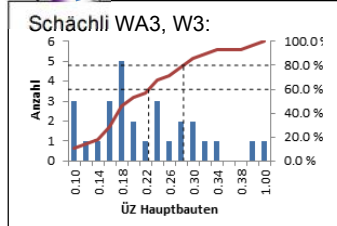
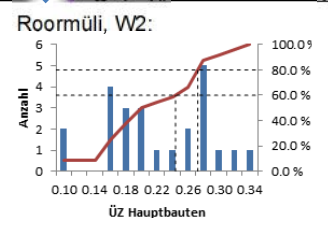
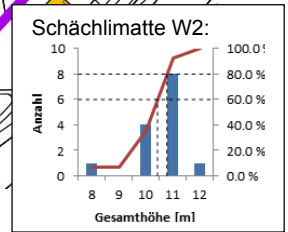
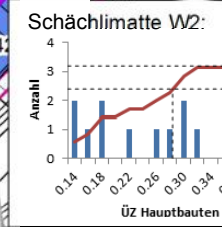
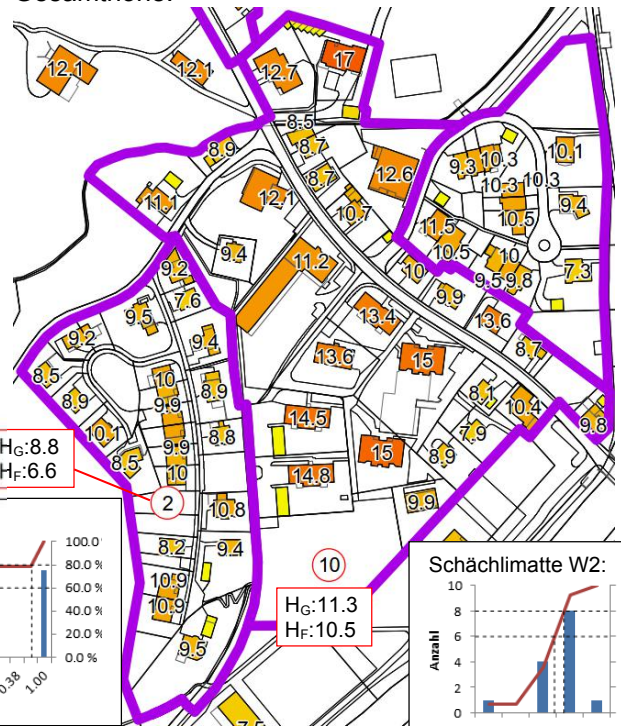
### 3.8 Roomüli, Schächli

#### A) Bauziffern und -masse

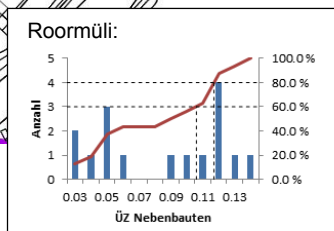
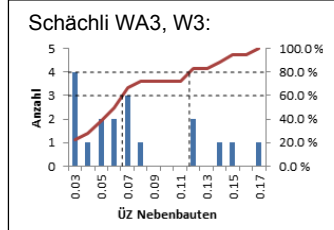
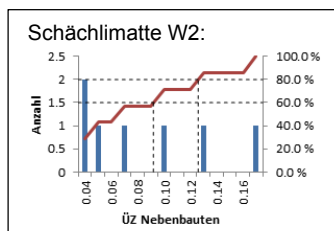
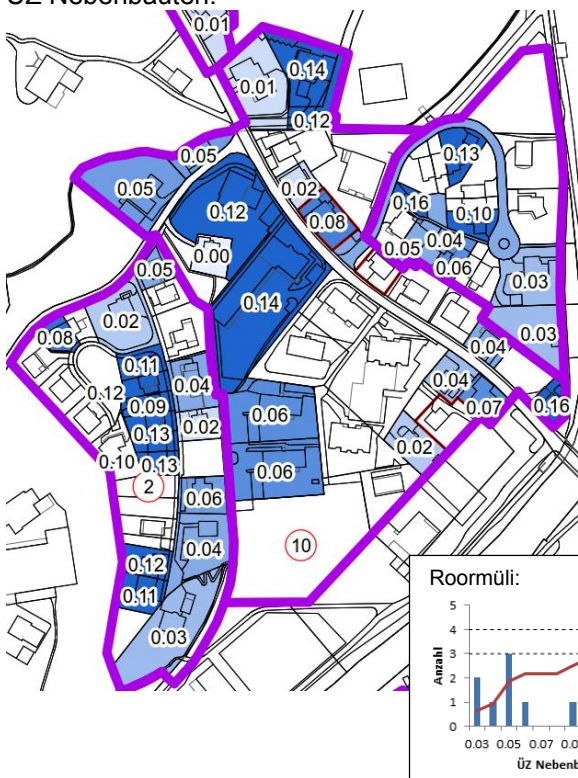
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:





**B) Strategie und Umsetzung:**

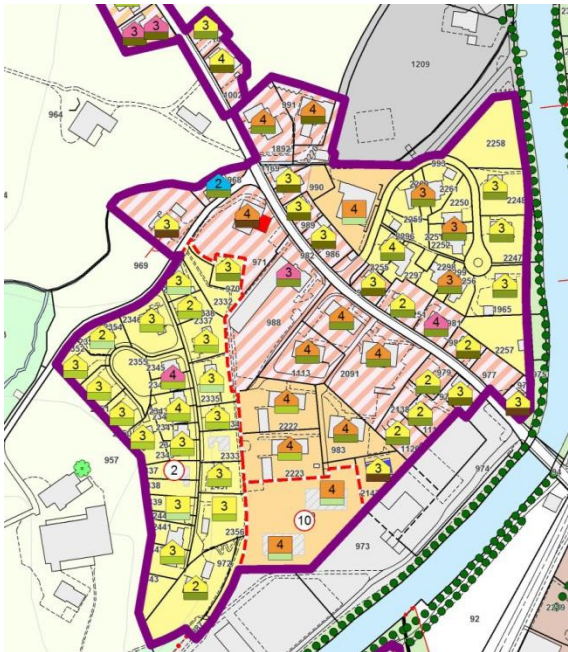
- Roomüli, W2: "Bewahren"
- Schächlimatte, W2: "Erneuern + Weiterentwickeln"

- Schächli, W3/WA3: "Erneuern + Weiterentwickeln"

**Vorschlag Werte:**

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Roomüli, W2:	0.23	0.26	0.06	9.0 (11.0) m	a/b	25 m	ÜZ bei DEFH höher => Bestandesgarantie
Schächlimatte, W2:	0.25	0.28	0.06	9.0 (11.0) m	b	25 m	GH eher auf 10 m festlegen
Schächli, W3/WA3:	0.23	0.25	0.06	12.0 (14.0) m	a/b	40 m	Optional eigene Zone entlang Strasse

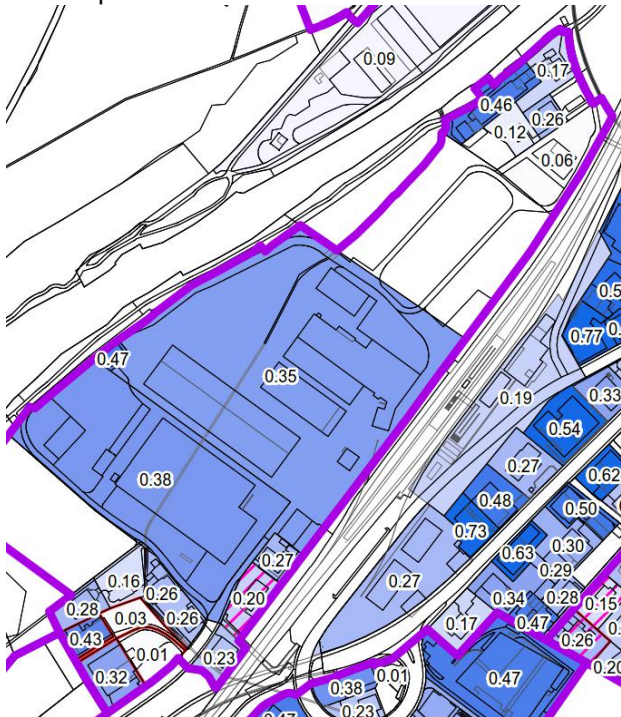
**C) Fotodokumentation:**



### 3.9 Under Trüebach, Industriestrasse

#### A) Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:



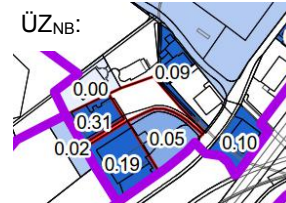
Gesamthöhe:



Under Trüebach:



Industriestrasse:



#### B) Strategie und Umsetzung:

- Under Trüebach, WA3: "Bewahren"

- Industriestrasse, WA3: "Bewahren"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Under Trüebach, WA3:	0.23	0.25	0.10	9.0 (11.0) m	a/b	50 m	
Industriestrasse, WA3:	0.25	0.27	0.10	15.0 (17.0) m	b	50 m	

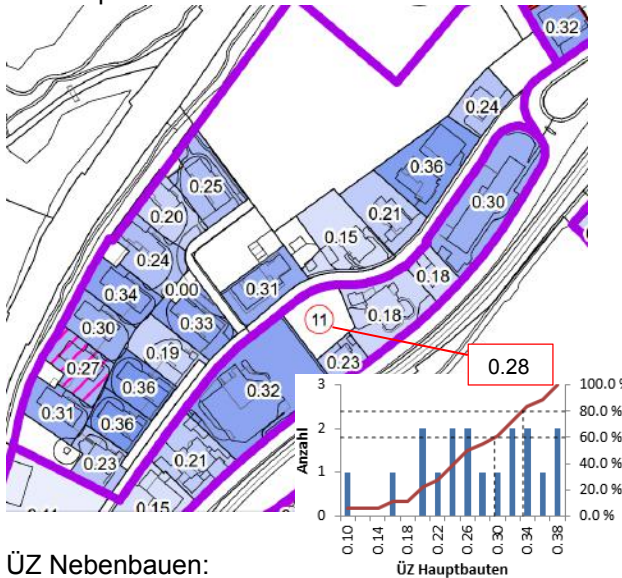
#### C) Fotodokumentation:



### 3.10 Hindervormüli

#### A) Bauziffern und -masse

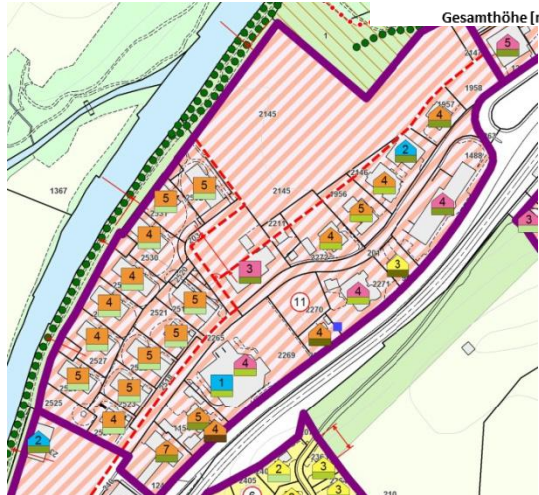
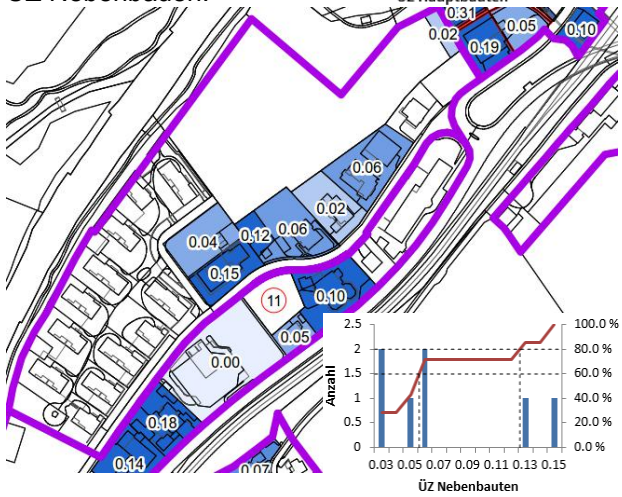
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



#### B) Strategie und Umsetzung:

- Mülipark, WA3: "Bewahren", Wohnzone

- Hindervormüli, WA3: "Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Mülipark, WA3:	0.22	0.24	0.30	16.0 (17.0) m	b	50 m	ÜZ <sub>HB</sub> GP-Perimeter = 0.24; GH über GP-Bonus; Einstellhalle braucht hohe ÜZ <sub>NB</sub>
Industriestrasse, WA3:	0.25	0.27	0.10	15.0 (17.0) m	b	50 m	ÜZ-c = 0.30



C) Fotodokumentation:



### 3.11 Landbrügg

#### A) Bauziffern und -masse

ÜZ Hauptbauten:

Gesamthöhe:



#### B) Strategie und Umsetzung: "Bewahren + Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Landbrügg, WA3:	0.21	0.23	0.10	13.0 (15.0) m	b	50 m	ÜZ eher höher ansetzen, = 0.23

#### C) Fotodokumentation:

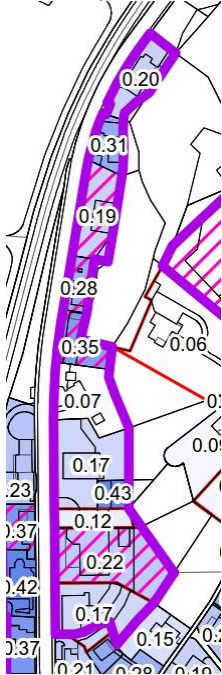


### 3.12 Gemischte Zonen WA2

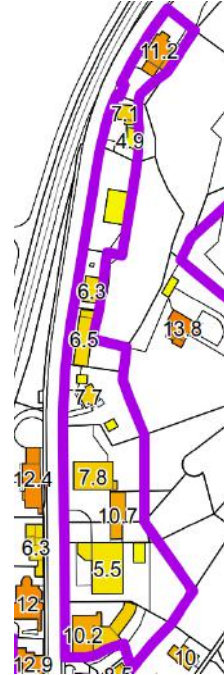
#### A) Bauziffern und -masse

##### Unterdorf:

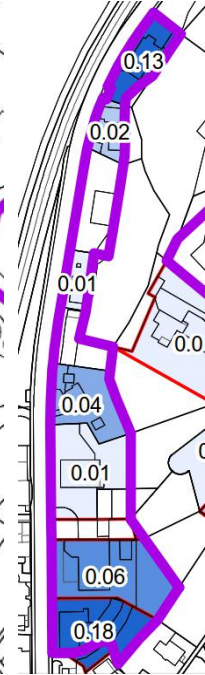
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



##### Badschache:

ÜZ HB:



GH:



#### B) Strategie und Umsetzung:

"Bewahren + Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
WA2: Wohnen	0.22	0.25	0.10	9.0 (11.0) m	b	35 m	ÜZ eher höher ansetzen, = 0.25

#### C) Fotodokumentation Unterdorf:



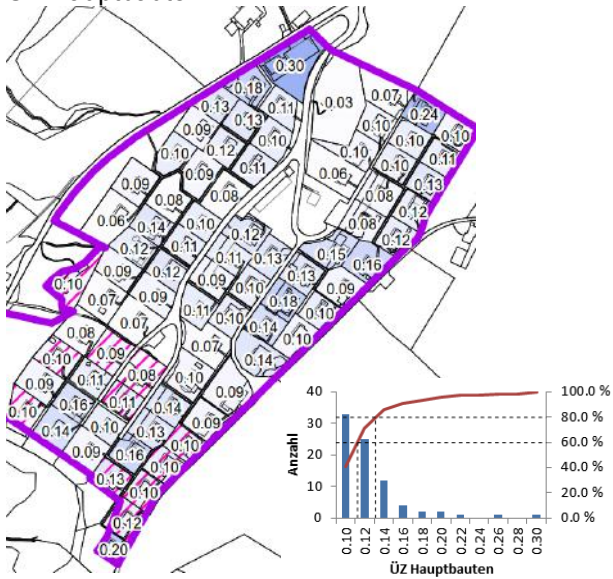
#### D) Badschache:



### 3.13 Schwändi

#### A) Bauziffern und -masse

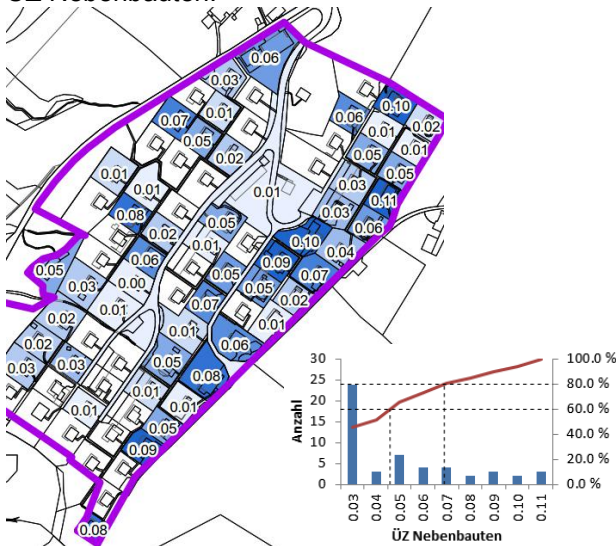
ÜZ Hauptbauten:



Gesamthöhe:



ÜZ Nebenbauten:



#### B) Strategie und Umsetzung: "Bewahren + Erneuern"

Vorschlag Werte:

Zone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ <sub>NB</sub>	Gesamthöhe	Typ	GL	Kommentar
Wohnzone Schwändi:	0.14	0.17	0.06	7.0 (9.0) m	b	20 m	GP gibt Gestaltung vor (z.B. Satteldach-Pflicht)

#### C) Fotodokumentation:

