

Budget 2026

Einladung zur Gemeindeversammlung

Dienstag, 18. November 2025, 19.00 Uhr, Zentrum Mühlehof



TRAKTANDEN

1. Aufgaben- und Finanzplan 2026–2029 mit Budget 2026 und Steuerfuss 2026

- a) Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2026–2029
- b) Beschluss Budget 2026 mit Steuerfuss (1.60 Einheiten wie bisher)
- c) Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

2. Bewilligung eines Sonderkredites von CHF 600'000 für die Ersatzbeschaffung der Heizung im Gemeindehaus / Zentrum Mühlehof

3. Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung

4. Zusicherung der Gemeindegewalt an

- a) Frau Snezana Leurink-Capakovic
- b) Frau Gentiana Marku
- c) Frau Anja Simic
- d) Herr Christian Stauder
- e) Herr Norbert Stein

5. Informationen des Gemeinderates

Der Gemeinderat dankt für das Interesse am Gemeindegeschehen und beantragt jeweils die Zustimmung zu den traktandierten Geschäften.

Stimmberechtigt sind die stimmberechtigten Schweizerinnen und Schweizer ab 18 Jahren, welche mindestens 5 Tage vor der Gemeindeversammlung in Gisikon gesetzlich geregelten Wohnsitz haben.

Die Rechnungslegung nach HRM2 erfordert umfangreiche Dokumente. Aus diesem Grund wurde der Umfang der gedruckten Botschaft auf das Wesentliche reduziert.

Die ausführlichen Unterlagen zur Botschaft können auf unserer Webseite www.gisikon.ch heruntergeladen oder unter (Tel. 041 455 42 00 oder gemeinde@gisikon.ch) bestellt werden beziehungsweise mit untenstehendem QR-Code aufgerufen werden.

Gratis Kinderbetreuung während der Gemeindeversammlung

Die Gemeinde Gisikon bietet neu während der Gemeindeversammlung eine kostenlose Kinderbetreuung an. Die Betreuung wird durch das Bärlühli durchgeführt, sodass Eltern entspannt an der Gemeindeversammlung teilnehmen können, während ihre Kinder liebevoll betreut und beschäftigt werden.

Die Anmeldung erfolgt über die Gemeinde Gisikon (Tel. 041 455 42 00 oder gemeinde@gisikon.ch).



TRAKTANDUM 1

Aufgaben- und Finanzplan 2026–2029 mit Budget 2026 und Steuerfuss 2026

Das Budget 2026 weist einen Aufwandüberschuss von CHF 351'700 aus. Dank Einsparungen in verschiedenen Budgetpositionen konnten die höheren Ausgaben in Bildung und sozialer Sicherheit in Grenzen gehalten werden.

Aufgrund vieler gebundener Ausgaben ist der finanzielle Handlungsspielraum einer Gemeinde begrenzt. Gerade bei den Soziallasten verstärkt sich die Tendenz, von den Gemeinden Beiträge nach Einwohnerzahl zu erheben, so dass für die betroffenen hohen Budgetposten eine direkte Gestaltungsmöglichkeit fehlt. Der Gemeinderat ist bestrebt, den Gemeindehaushalt weiterhin kostenbewusst zu führen. Erfreulich ist, dass die Steuereinnahmen nach wie vor zunehmen. Dies lässt hoffen, dass der Steuerfuss auch in Zukunft auf dem heutigen Niveau gehalten werden kann.

Budget 2026 und Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2026–2029

Mit der Einführung von HRM2 besteht pro Aufgabenbereich ein Globalbudget. Mit dem Budget ist der politische Leistungsauftrag zu erfüllen. Reicht das Budget bei einzelnen Positionen nicht aus, kann der Betrag innerhalb des Aufgabenbereichs kompensiert werden.

Die **Erfolgsrechnung 2026** schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 351'700 ab. Grundlage für die Berechnung bildet ein Steuerfuss von 1.60 Einheiten (wie bisher) und eine Bevölkerung von 1'530 Einwohnern und Einwohnerinnen. Mit dem Budget 2026 wird die Erfolgsrechnung zusätzlich mit der Abschreibung der Turnhalle belastet. Mit dem vorhandenen Eigenkapital per 31. Dezember 2024 von CHF 5.6 Mio. können die Aufwandüberschüsse aufgefangen werden.

Erfolgsrechnung 2026–2029 nach Aufgabenbereichen*

Aufgabenbereiche	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Präsidiales	764'638	700'800	836'700	855'400	860'400	838'400
Bau und Infrastruktur	555'241	528'600	486'600	333'100	243'100	357'100
Bildung	2'312'326	2'344'100	3'012'400	3'070'200	3'193'200	3'219'200
Gesundheit und Soziales	2'036'960	2'235'900	2'330'300	2'337'000	2'342'000	2'347'000
Finanzen und Sicherheit	-5'501'722	-5'536'500	-6'314'300	-6'258'000	-6'465'000	-6'679'000
Gesamtergebnis	167'444	272'900	351'700	337'700	173'700	82'700

*Hinweis: Die Gemeinde Gisikon hat 5 Aufgabenbereiche (AB) definiert.

Die **Investitionsrechnung** verzeichnet im Jahr 2026 eine Mehrausgabe bzw. Nettoinvestitionen von CHF 3'155'000, welche ausschliesslich die Ressorts Schule bzw. Bau & Infrastruktur betreffen. Bei der Schule wurden CHF 2'115'000 für die Schulhauserweiterung inkl. Carport bereits im Juni 2025 von der Stimmbewölkerung bewilligt. Die Hardware der Schule ist veraltet und muss den neuen Anforderungen angepasst werden. Die Kugelgarnböden im roten Schulhaus Mühlematt müssen ersetzt werden. Diese sind über 20jährig. Dies ist jedoch erst im Jahr 2027 und 2028 vorgesehen.

Bei der Infrastruktur wird die Beleuchtung in der Verwaltungsliegenschaften erneuert. Als Ersatz werden sparsame LED-Leuchten verwendet, um zukünftig Stromeinsparungen zu ermöglichen. Der Steg beim KneippGarten muss ersetzt werden, da die Holzkonstruktion morsch ist. Dieser wird durch einen Aluminiumunterbau ersetzt, welcher wertvermehrend ist. Diese Investition erfolgt über die Spezialfinanzierung «KneippGarten». Dies bedeutet, dass die Finanzierung dieser Investition ausschliesslich über Einnahmen aus dem Betrieb des KneippGartens (Eintritte und Vermietungen) und einem Beitrag des Vereins KneippGarten erfolgt. Beim Ersatz der Ölheizung wird die Stimmbevölkerung über einen separaten Sonderkredit abstimmen können. Der Empfangsbereich des Gemeindehauses ist während der Sommermonate sehr heiss. Mit einer Klimaanlage soll das Raumklima verbessert werden. Die Strassenbeleuchtung wird in den nächsten drei folgenden Jahren auf LED umgestellt mit Gesamtkosten von CHF 120'000. Der erste Teil der Umstellung mit CHF 40'000 wurde im Jahr 2025 realisiert. Nun folgen die zweiten CHF 40'000. Beim Abwasser wird die 3. GEP-Runde (Generelle Entwässerungsplanung) weitergeführt. Es wird zudem ein Siedlungsentwässerungsreglement eingeführt.

All diese Investitionen sollen jedoch nicht dazu führen, dass der Steuerfuss erhöht werden muss.

Investitionsrechnung 2026–2029 nach Aufgabenbereichen

Investition	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Schulhauserweiterung (1)	1'950'000			
Carport Schulhaus (1)	165'000			
Hardware Schule	30'000			
Kugelgarnboden ersetzen		120'000	120'000	
Beleuchtungserneuerung Verwaltungs- liegenschaften	110'000			
Ersatz Steg KneippGarten (spezialfinanziert)	30'000			
Ersatz Ölheizung Gemeindehaus (1)	600'000			
Einbau Klimageräte Gemeindehaus	20'000			
Ersatz Leitungen Gemeindehaus		250'000		
Neugestaltung Vorplatz Zentrum Mühlehof		150'000		
Erneuerung öffentliche Beleuchtung	40'000	40'000		
Querungshilfe Gisikon-Dorf in Gewerbezone Reuss		50'000	600'000	
GEP 3. Runde	180'000	100'000		
Siedlungsentwässerungsreglement	50'000			
Anschlussgebühren Abwasserbeseitigung	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
Total Investitionsausgaben	3'175'000	710'000	720'000	0
Total Investitionseinnahmen	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000

Investition	Budget 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
Nettoinvestitionen	3'155'000	690'000	700'000	-20'000
(1) Total Investitionen Budget 2026 mit Sonderkrediten	2'715'000			
Investitionen Budget 2026 ohne Sonderkredite	440'000	690'000	700'000	-20'000

Finanzkennzahlen 2026

Die Finanzkennzahlen der Gemeinde Gisikon sind nach wie vor positiv. Diese präsentieren sich wie folgt:

Kennzahl	Grenzwert	Budget 2026	Finanzplan 2027	Finanzplan 2028	Finanzplan 2029	Durchschn. 2026–2029
Einwohner		1530	1550	1550	1550	
Selbstfinanzierungsgrad (1)	80.0%	10.5%	48.3%	55.2%	-2076.5%	-490.6%
Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt über 5 Jahre		15.8%	11.7%	11.6%	17.4%	
Selbstfinanzierungsanteil	10.0%	3.2%	3.1%	3.6%	3.8%	3.4%
Zinsbelastungsanteil	4.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	1.0%
Kapitaldienstanteil	15.0%	7.7%	7.5%	6.5%	5.8%	6.9%
Nettoverschuldungsquotient	150.0%	64.2%	62.3%	60.5%	58.7%	61.4%
Nettoschuld je Einwohner/in	2'500	2'494	2'462	2'462	2'462	2'470
Nettoschuld ohne Spezialfinan- zierungen je Einwohner/in	3'000	2'685	2'650	2'650	2'650	2'659
Bruttoverschuldungsanteil	200.0%	195.5%	192.8%	189.3%	188.1%	191.4%

(1) Beim Selbstfinanzierungsgrad sind keine Investitionen im 2029 eingetragen und deshalb ist dieser negativ.

Kennzahl	Erklärung
Selbstfinanzierungsgrad	Diese Kennzahl gibt an, welchen Anteil ihrer Nettoinvestitionen die Gemeinde aus eigenen Mitteln finanzieren kann. Der Selbstfinanzierungsgrad in der Jahresrechnung soll im Durchschnitt von fünf Jahren (Rechnungsjahr und vier Vorjahre) mindestens 80 Prozent erreichen, wenn die Nettoschuld pro Einwohner und Einwohnerin mehr als 1'500 Franken beträgt.
Selbstfinanzierungsanteil	Diese Kennzahl gibt an, welchen Anteil des Ertrages die Gemeinde zur Finanzierung der Investitionen aufwenden kann. Der Selbstfinanzierungsanteil soll sich auf mindestens 10 Prozent belaufen, wenn die Nettoschuld pro Einwohner und Einwohnerin mehr als 1'500 Franken beträgt.
Zinsbelastungsanteil	Die Kennzahl sagt aus, welcher Anteil des «verfügbaren Einkommens» durch den Zinsaufwand gebunden ist. Je tiefer der Wert, desto grösser der Handlungsspielraum. Der Zinsbelastungsanteil sollte 4 Prozent nicht übersteigen.
Kapitaldienstanteil	Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie stark der Laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen (= Kapitaldienst) belastet ist. Ein hoher Anteil weist auf einen enger werdenden finanziellen Spielraum hin. Der Kapitaldienstanteil sollte 15 Prozent nicht übersteigen.

Kennzahl	Erklärung
Nettoverschuldungsquotient	Diese Kennzahl gibt an, welcher Anteil der Fiskalerträge (inkl. Ressourcenausgleich und horizontale Abschöpfung) erforderlich wären, um die Nettoschuld abzutragen. Der Nettoverschuldungsquotient sollte 150 Prozent nicht übersteigen.
Nettoschuld je Einwohner/in	Diese Kennzahl zeigt die Pro-Kopf-Verschuldung nach Abzug des Finanzvermögens. Die Nettoschuld pro Einwohner und Einwohnerin soll 2'500 Franken nicht übersteigen.
Nettoschuld ohne Spezialfinanzierungen je Einwohner/in	Diese Kennzahl zeigt die Pro-Kopf-Verschuldung des steuerfinanzierten Finanzhaushaltes, also ohne Spezialfinanzierungen und nach Abzug des Finanzvermögens. Die Nettoschuld ohne Spezialfinanzierungen pro Einwohner und Einwohnerin soll 3'000 Franken nicht übersteigen.
Bruttoverschuldungsanteil	Grösse zur Beurteilung der Verschuldungssituation bzw. der Frage, ob die Verschuldung in einem angemessenen Verhältnis zu den erwirtschafteten Erträgen steht. Der Bruttoverschuldungsanteil sollte 200 Prozent nicht übersteigen.

Die vollständige Liste aller Finanzkennzahlen ist auf der Website der Gemeinde Gisikon einsehbar.

Steuerpolitik und Steuerfuss

Laut Gemeindestrategie stellt sich die Gemeinde Gisikon dem Steuereettbewerb und will die Attraktivität der Gemeinde aufrechterhalten. Der Steuerfuss liegt aktuell bei 1.60 und im kantonalen Vergleich unter den besten Luzerner Gemeinden. Das Ziel des Gemeinderates bleibt auch weiterhin, qualitativ gute Leistungen, sinnvolle und notwendige Investitionen und einen attraktiven Steuerfuss in Einklang zu bringen.

Fazit und Ausblick

Die aktuell vorliegenden Zahlen für das Jahr 2025 zeigen auf, dass der budgetierte Steuerertrag voraussichtlich erreicht werden kann. Der Finanzhaushalt der Gemeinde präsentiert sich nach wie vor solide. Der Gemeinderat hofft, dass sich die Steuereinnahmen auch weiterhin so entwickeln, dass die geplanten Investitionen ohne Erhöhung des Steuerfusses realisiert werden können.

Antrag des Gemeinderates

1. Das Budget für das Jahr 2026 sei mit einem Aufwandüberschuss von CHF 351'700 sowie Investitionsausgaben von CHF 440'000 und einem Steuerfuss von 1.60 Einheiten (wie bisher) zu genehmigen.
2. Vom Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2026–2029 sei zustimmend Kenntnis zu nehmen.
3. Von den Berichten der Controlling-Kommission und der kantonalen Finanzaufsicht sei zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Bericht der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission hat die Unterlagen zu Traktandum 1 beurteilt, den Aufgaben- und Finanzplan 2026–2029 mit Budget 2026 geprüft und für richtig befunden. Sie empfiehlt, die Anträge des Gemeinderates zu genehmigen.

TRAKTANDUM 2

Bewilligung eines Sonderkredites von CHF 600'000 für die Ersatzbeschaffung der Heizung im Gemeindehaus / Zentrum Mühlehof

Ausgangslage

Die heutige Ölheizung des Gemeindehauses und des Zentrums Mühlehof wurde vor mehr als 45 Jahren installiert. In den letzten Jahren traten vermehrt Störungen und Ausfälle auf, welche nur mit erheblichem Unterhaltseinsatz behoben werden konnten. Die Anlage hat ihre technische Lebensdauer erreicht und muss zwingend ersetzt werden. Ein Weiterbetrieb ist nicht mehr gewährleistet.

Prüfung und Variantenentscheid

Der Gemeinderat hat verschiedene Heizsysteme geprüft. Im Zentrum standen Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit, Nachhaltigkeit und ökologische Auswirkungen. Der Gemeinderat zieht in Erwägung, die Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe mit Erdsonden zu ersetzen.

Die Vorteile dieser Lösung:

- Hohe Betriebssicherheit und Versorgung des gesamten Gebäudekomplexes (Gemeindehaus und Zentrum Mühlehof).
- Deutlich tiefere CO₂-Emissionen gegenüber der bisherigen Ölheizung.
- Übereinstimmung mit den energiepolitischen Zielen von Bund und Kanton.
- Langfristige Wirtschaftlichkeit dank tieferer Betriebskosten und Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Kosten und Finanzierung

Für das Projekt ist ein Sonderkredit von CHF 600'000 erforderlich. Dieser umfasst:

Erdsondenheizung	CHF 324'000
Honorar	CHF 54'000
Baumeisterarbeiten	CHF 122'000
20% Reserve	CHF 100'000
Total	CHF 600'000

Die Investition wird über 40 Jahre abgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

- Abschreibungen: CHF 15'000 pro Jahr (600'000/40 Jahre)
- Kapitalzinsen: durchschnittlich ca. CHF 6'000 pro Jahr (bei 1.0 % Zinssatz)
- Jährliche Gesamtkosten (Abschreibung + Zinsen): ca. CHF 21'000

Diese zusätzliche jährliche Belastung ist im Finanzhaushalt der Gemeinde tragbar.

Schlussfolgerung

Die heutige Heizung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Eine Ersatzbeschaffung ist zwingend notwendig. Die aktuell vorgesehene Lösung mit einer Wärmepumpe und Erdsonden ist ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich tragbar und stellt eine zukunftsorientierte Investition in die Infrastruktur der Gemeinde dar.

Antrag des Gemeinderates

Mit der Ersatzbeschaffung der bestehenden Ölheizung durch eine Wärmepumpe wird ein nachhaltiges Projekt realisiert.

Der Gemeinderat unterstützt das vorliegende Bauprojekt einstimmig und empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Sonderkredit für die Ersatzbeschaffung der Heizung im Gemeindehaus/Zentrum Mühlehof zuzustimmen.

Bericht der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission hat den Sonderkredit für die Ersatzbeschaffung der Heizung im Gemeindehaus/Zentrum Mühlehof überprüft und beurteilt. Sie empfiehlt, die Ersatzbeschaffung der Heizung im Gemeindehaus/Zentrum Mühlehof zu genehmigen.

TRAKTANDUM 3

Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung

1. Ausgangslage

1.1 Weshalb eine Gesamtrevision der Ortsplanung?

Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan (ZP) und das Bau- und Zonenreglement (BZR). Diese beiden Grundlagen wurden im Jahr 2011 zum letzten Mal gesamthaft revidiert. Sie entsprechen den veränderten Anforderungen der Raumplanung nicht mehr und sind daher gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.

1.2 Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

1.3 Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015.
- Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild 2023.
- Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.
- Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone).

1.4 Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab November 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|-----------------|
| – Andreas Christen, Gemeinderat Umwelt | Vorsitz |
| – Alois Muri, Gemeindepräsident (bis Sept. 2024) | Mitglieder |
| – Hubert Bucher, Gemeindepräsident (ab Sept. 2024) | |
| – Beat Amrein, Gemeindeschreiber | |
| – Kurt Morgan, Gemeinderat, Vertreter FDP | |
| – Angela Brun, Vertreterin die Mitte | |
| – Lara Trachsel, Vertreterin Bauamt | |
| – stadtlandplan AG: Michèle Willimann, Andreas Lingg | Fachbearbeitung |

2. Planungsverfahren

2.1 Übersicht

Die Gemeinde Gisikon hat aufgrund der veränderten Gesetzgebung in der Raumplanung ihre grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement überarbeitet. Gestartet hat die Gemeinde im November 2020 mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes. Auf dessen Basis wurde anschliessend im Januar 2022 mit der vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung begonnen. Begleitet wurde die Erarbeitung der Gesamtrevision durch die Ortsplanungskommission (OPK), welche dem Gemeinderat beratend zur Seite steht.

2.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der Gisikoner Bevölkerung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte im Herbst 2023, dazu fand im Oktober 2023 eine Informationsveranstaltung statt. Vom 18. Oktober bis zum 31. Dezember 2023 standen die Unterlagen der Bevölkerung zur Stellungnahme zur Verfügung. Innerhalb der Frist sind insgesamt vier Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der Ortsplanungskommission (OPK) behandelt und wo möglich berücksichtigt.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung am 27. Oktober 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fand am 11. Januar 2024 eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde und zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) statt. Die besprochenen Anträge wurden überprüft, in der OPK besprochen und in den vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingearbeitet. Der finale Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 10. Dezember 2024 zugestellt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

2.4 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung

Aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wurden die Unterlagen überarbeitet. Das komplette Dossier der Gesamtrevision lag vom 24. März 2025 bis 22. April 2025 mit Einsprachemöglichkeit öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist sind sieben Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen (zwei davon von mehreren Parteien unterzeichnet bzw. gleichlautend eingereicht). In den Monaten Mai bis September 2025 wurden die Einsprachen behandelt und Einspracheverhandlungen sowie Schriftwechsel geführt. Von den sieben Einsprachen wurden vier Einsprachen vollständig zurückgezogen. Bei einer Einsprache konnte für einzelne Anträge eine gütliche Einigung gefunden werden. Dazu wurde die Nutzungsplanung in einzelnen, untergeordneten Punkten angepasst. Über die verbleibenden Anträge bzw. ganzen Einsprachen ist im Rahmen der Gemeindeversammlung abzustimmen. Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist die Gesamtrevision durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Hinweis: Die verbleibenden Einsprachen inkl. Begründung sowie die Anträge des Gemeinderats bezüglich Umgang mit der Einsprache werden ab Punkt 5 «Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen» ausführlich behandelt.

2.5 Weiteres Vorgehen nach der Beschlussfassung

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Luzern angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossenen Dokumente dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 20 PBG). Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft.

3. Gesamtrevision: Übersicht der Inhalte

3.1 Siedlungsleitbild

Als Basis für vorliegende Gesamtrevision hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der OPK ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Dieses wurde Anfang 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben. Im Januar 2022 fand dazu ein Mitwirkungsanlass für die Bevölkerung statt. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 6. Februar 2023. Das Siedlungsleitbild macht strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildet eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Als behördenanweisendes Instrument dient das Siedlungsleitbild dem Gemeinderat als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

Das Siedlungsleitbild kann auf der Homepage der Gemeinde Gisikon (www.gisikon.ch) heruntergeladen werden.

3.2 Nutzungsplanung

Die eigentliche Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte durch die Überführung der Entwicklungsstrategie gemäss Siedlungsleitbild sowie der übergeordneten rechtlichen Vorgaben in die Instrumente der Nutzungsplanung, insbesondere das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan.

3.2.1 Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) umfassen in erster Linie die Umsetzung der geänderten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Insbesondere die Einführung der neuen Begriffe im Baurecht (Überbauungsziffer, Gesamthöhe) erfordert verschiedene Anpassungen im Reglement. Weitere Änderungen ergeben sich aus der praktischen Anwendung der bisherigen Bestimmungen in den Baugesuchsverfahren der letzten Jahre. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Die Änderungen können im Detail dem Planungsbericht (vgl. Kapitel 3) sowie der Beilage 4 zum Planungsbericht «Vergleich BZR alt-neu» entnommen werden.

3.2.2 Umsetzung neues Baurecht gemäss IVHB

Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurde über das gesamte Baugebiet eine Bestandesanalyse mit Berechnung der Überbauungsziffern und Gesamthöhen erarbeitet. Diese zeigte, dass sich die Wohnquartiere hinsichtlich Typologie, Baumasse und Dichte teilweise klar unterscheiden. Basierend auf dieser Auswertung wurde die Zoneneinteilung mit den jeweiligen ÜZ- und Gesamthöhenwerten vorgenommen. Diese berücksichtigt die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten, indem mit vorliegender Gesamtrevision in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen wird. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen. Die detaillierte Herleitung der neuen Zoneneinteilung kann den Unterlagen der Gesamtrevision entnommen werden (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.3. sowie «Quartieranalyse», Beilage 1 zum Planungsbericht).

3.2.3 Zonenplan (ZP)

Zusätzlich zur neuen Zoneneinteilung infolge der IVHB-Umsetzung enthält der Zonenplan neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Grünzone Freiraum (GrF): Sie dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel und Freizeitnutzung im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
- Grünzone Gewässerraum (GrG): Sie bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert.

- Verkehrszone: Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzone ausgedehnt. Erstere deckten insb. das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere v. a. die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgedehnt.
- Freihaltezone Gewässerraum (FrG): Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.
- Verkehrsfläche (ÜG a-V): Strassen ausserhalb der Bauzone werden als Verkehrsflächen bezeichnet.

Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe. Die detaillierte Zuordnung erfolgt über eine Kreis-Signatur mit dem entsprechenden Kürzel der Bauzone. Die Änderungen am Zonenplan sind im Planungsbericht in Kapitel 4 detailliert aufgeführt.

3.3 Aufhebung Gestaltungspläne

Mit Inkrafttreten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. bereits ab der öffentlichen Auflage sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne (BP/GP) mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen daher folgende fünf Gestaltungspläne aufgehoben werden:

- Hotel Garni an der Reuss (1999)
- Lindenfeld (1985)
- Riverpark (2014)
- Scheidegg (1999)
- Wissehrli (2011)

Detaillierte Ausführungen zum Umgang mit den bestehenden GP finden sich im Planungsbericht, Kapitel 5.1.

3.4 Parkplatzreglement

Parallel zur Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision hat die Gemeinde Gisikon zusammen mit den Gemeinden Dierikon und Root ein gemeinsames Parkplatzreglement ausgearbeitet. Dieses wurde der Bevölkerung gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Mitwirkung unterbreitet. Das neue BZR berücksichtigt das Reglement «über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement)» als massgebende Grundlage. Das Parkplatzreglement wird der Bevölkerung im Frühling 2026 an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

3.5 Ausscheidung Gewässerräume

Mit vorliegender Gesamtrevision der Ortsplanung legt die Gemeinde Gisikon die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gesetzgebung fest. Die Gewässerräume werden im separaten Teilzonenplan Gewässerraum inkl. der methodischen Grundlagen dargestellt. Die Festlegungen werden als Grünzone Gewässerraum (innerhalb der Bauzone) beziehungsweise als Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb der Bauzone) in den ZP übertragen.

Details dazu liefert die Beilage 2 zum Planungsbericht, «Dokumentation Gewässerraum».

3.6 Mehrwertausgleich

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über CHF 50'000 bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20% abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20% des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von CHF 100'000) abschöpfen. Alternativ kann bei Um- und Aufzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

3.7 Aufhebung Baulinien

Entlang der Reuss in der Arbeitszone sowie der Hotel- und Tourismuszone Tell wurden zur Sicherung des Gewässerraums kommunale Gewässerbaulinien definiert. Mit dem Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt des Kantons wird diese Baulinie durch eine aktuellere, kantonale Baulinie ersetzt. Der Gewässerraum wird auf die kantonale Baulinie gelegt und weiterhin gesichert. Ausserhalb der Bauzone wird die sogenannte Baulinienlösung umgesetzt, bei welcher die kantonale Baulinie den äusseren Korridor des Gewässerraums sichert. Die bestehende Baulinie wird im Nutzungsplanverfahren aufgehoben.

4. Einsicht komplettes Unterlagendossier

Die gesamte Ortsplanungsrevision ist im Planungsbericht, dem Vorprüfungsbericht des Kantons und in diversen Beilagen erläutert. Folgende Unterlagen können im Internet unter www.gisikon.ch oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- Zonenplan, M 1:2'500
- Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:1'500
- Plan Aufhebung Baulinien, M 1:2'000
- Bau- und Zonenreglement
- Planungsbericht
- Beilage 1: Herleitung ÜZ und Gesamthöhe, Quartieranalyse
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
- Beilage 3: Kapazitätsnachweis
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Beilage 5: Analyse Sondernutzungspläne
- Beilage 6: Machbarkeitsstudie Klausmattstrasse 2
- Beilage 7: Konzept Umzonung Scheune Sagenmatt
- Beilage 8: Konzept Dorfkernentwicklung Gisikon
- Beilage 9: Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt
- Bauminventar
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2024

5. Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen

Bei drei von sieben Einsprachen konnte mit Ausnahme einzelner Anträge keine gütliche Einigung erzielt werden. Im Rahmen der Gemeindeversammlung ist über die verbleibenden Einsprachen abzustimmen. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprachen mit den nachfolgenden Begründungen abzuweisen.

Hinweis: Die vollständigen Einsprachen können im Rahmen der Aktenuflage ab dem 3. November 2025 bei der Gemeindeverwaltung Gisikon eingesehen werden.

5.1 Einsprache von Pascale und Michael Erpen, Goran Pajkanovic, Corinne und Roger Wyss, Snezana und Peter Leurink, Carmen von Arb und Raphael Looser, Studach Stefanie, Karin und Werner Handelsmann, Sonja Christen und Oliver Hösli

5.1.1 Einsprachebegehren

Die Einsprechenden beantragen den Verzicht auf die Einzonung der Parz. Nr. 21, Anpassungen an den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements sowie die Durchführung einer Urnenabstimmung. Die Anträge können folgendermassen zusammengefasst werden:

Antrag 1: Die Einzonung der Parzelle Nr. 21 soll gestoppt oder auf das absolute Minimum reduziert werden. Die erlaubten Nutzungen der Kernzone Erhaltung Sagenmatt und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft (insbesondere in Bezug auf Veranstaltungen, Öffnungszeiten, Parkierung und Erschliessung) sollen konkreter eingeschränkt werden.

Antrag 2: Für die Kern- und Wohnzonen sowie in den Übergangsbereichen zur Landwirtschaftszone sollen klare und verbindliche Grenzabstände und maximale Gebäudehöhen gelten. Auf Öffnungsklauseln wie «der Gemeinderat kann...», welche eine Umgehung der Vorschriften ermöglicht, soll verzichtet werden. An sensiblen Lagen wie der Sagenmatt soll eine gesetzlich fixierte Höhenbeschränkung von maximal zwei Vollgeschossen gelten.

Antrag 3: Einführung einer schriftlichen Abstimmung bei zukünftigen bedeutenden Zonen- und Bauentscheiden.

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Antrag 1: Die Umnutzung der Scheune zu einem «Erlebnishof» oder ähnlicher Nutzung führt zu unklaren Auswirkungen auf Lärm, Verkehr und Ortsbild. Die Begriffe und Regelungen zur erlaubten Nutzung sind zu vage formuliert. Es droht eine schleichende Aufweichung des Schutzgedankens dieser Zone, welche später weitere Ausbauten oder Publikumsverkehr nach sich ziehen könnte.

Antrag 2: Das neue Bau- und Zonenreglement räumt dem Gemeinderat in vielen Artikeln grosse Ermessensspielräume ein – z.B. bei der Festlegung von Gebäudehöhen oder bei Ausnahmegewilligungen. Dies schafft Rechtsunsicherheit für Anwohner, keine verlässliche Planungssicherheit bezüglich zukünftiger Nachbarbauten sowie die Gefahr von überdimensionierten Bauten (vgl. «Weitblick, «Alfred Müller»).

Antrag 3: Eine gleichberechtigte Mitsprache der gesamten Bevölkerung ist zu gewährleisten.

5.1.2 Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Antrag 1: Einzonung Parz. Nr. 21

- Der Planungsbericht der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung macht in Kap. 4.3.8. ausführliche Erläuterungen zu den Absichten der Gemeinde und der Eigentümerschaft im Gebiet Sagenmatt. Die vorgesehene Einzonung der Parzelle Nr. 21 in die Kernzone «Erhaltung Sagenmatt» bildet diese Absichten sachgerecht ab. Das Zulassen einer Umnutzung und der damit verbundene Erhalt der Scheune ist im Interesse der Gemeinde, da sie einen wesentlichen Beitrag zum historischen Ortsbild von Gisikon leistet. Eine vollständige bauliche Inaktivität bzw. ein fortschreitender Verfall des Gebäudes ist aus Sicht der Ortsplanungskommission nicht erwünscht. Der Gemeinderat hält die Möglichkeit für eine Aktivierung des Dorflebens mit einem Treffpunkt bzw. der Möglichkeit für

Veranstaltungen in der Sagenmatt-Scheune nach wie vor für sinnvoll und unterstützenswert. Die Kernzone «Erhaltung Sagenmatt» schafft die dazu notwendigen Rahmenbedingungen.

- In der Kernzone «Erhaltung Sagenmatt» gelten zukünftig die gleichen Vorschriften bezüglich Lärmemissionen wie in der Kernzone A oder der bisherigen Landwirtschaftszone. Das Einhalten dieser Vorgaben – wie auch sämtliche Vorgaben bzgl. Erschliessung und Parkierung sind bei einem allfälligen Baugesuch im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Ein Ausbau des bestehenden Bauvolumens ist zudem stark eingeschränkt, eine grössere, von den Einsprechenden befürchtete bauliche Weiterentwicklung ist nur mit einer vorgängigen Änderung der Bau- und Zonenordnung in einer Teilrevision der Ortsplanung möglich. Der Gemeinderat erachtet die beantragten Verschärfungen der Nutzungsbestimmungen der Kernzone «Erhaltung Sagenmatt» insgesamt als nicht zielführend.
- Es ist festzuhalten, dass eine zukünftige Entwicklung nördlich der bestehenden Scheune – wie sie im Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt (Beilage 9 der Ortsplanungsunterlagen) skizziert wird – nur über eine Einzonung und somit über ein neues, umfassendes Ortsplanungsverfahren möglich ist. Zum dannzumaligen Zeitpunkt werden sämtliche Nachweise zu erbringen sein, dass eine Einzonung mit den kantonalen Vorgaben aus dem Richtplan übereinstimmt (was heute nicht der Fall wäre), die Bevölkerung ist im Rahmen der Mitwirkung miteinzubeziehen, eine Vorprüfung beim Kanton ist zu durchlaufen, im Rahmen der öffentlichen Auflage besteht Einsprachemöglichkeit und zum Schluss des Ortsplanungsverfahrens muss die Vorlage von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.

Antrag 2: Anpassung BZR-Bestimmungen

- Generell sind viele baurechtliche Sachverhalte nicht oder nur schwer messbar und müssen über qualitative Bestimmungen geregelt werden. Ein Baureglement ist immer auf den allgemeinen Fall ausgelegt und kann unmöglich alle einzelfall- und parzellenweisen Bedürfnisse abdecken. Es braucht daher genügend Spielraum, um auf die örtlichen Verhältnisse angepasste Bebauungen zu ermöglichen. Diese Regelungsweise kommt im Übrigen auch in diversen anderen Luzerner Gemeinden zur Anwendung.
- Für die Kernzone A wurde bewusst eine auf qualitativen Vorgaben basierende Formulierung gewählt. Das von Seiten Kanton vorgegebene, starre System aus Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe vermag die notwendige Flexibilität für das Realisieren von Bauprojekten in einem heterogen bebauten Raum wie der Kernzone A nicht zu bieten. So sind im heutigen Gebäudebestand auf verschiedenen Parzellen die Grenzabstände unterschritten und die unterschiedlichen Parzellengrössen führen zu heterogenen ÜZ-Werten (zwischen 0.14 und 0.30). Entsprechend können die «kann-Bestimmungen» nicht durch einheitliche Werte ersetzt werden. Die qualitativen Bestimmungen ermöglichen es, den Bestand der historischen Gebäude in der Kernzone A rechtskonform abzubilden. Um die Rechtsgleichheit bei qualitativen Beurteilungsfragen sicherzustellen, kann die Gemeinde zur Beurteilung externe Fachleute oder eine Fachkommission als unabhängige Kontrollinstanz beiziehen (Art. 4 BZR).
- Hinsichtlich der Gebäudehöhe für die Kernzone A wurde das Anliegen aus mehreren Einsprachen aufgenommen, die Gebäudehöhe mit einem fixen Wert abschliessend zu definieren. Bei der raumplanerischen Interessenabwägung wurde eine Gesamthöhe von 16.0 m als ortsbaulich vertretbar eingestuft. Sie entspricht ausserdem dem bisherigen Nutzungspotenzial: Nach bisherigem BZR waren in der Kernzone 3 Vollgeschosse zulässig (Art. 6 BZR bisher). Zusammen mit der Dachfirsthöhe von 5 m (Art. 32 BZR bisher) und dem nicht anrechenbaren Untergeschoss (gem. zugrundeliegendem PBG von 1989 nicht anzurechnen, wenn es zu weniger als 2/3 aus dem Terrain hinausragt) ergibt sich eine Gebäudehöhe von 16–17 m, welche hätte bewilligt werden können (3 Vollgeschosse à 3 m + 5 m Dachfirsthöhe + 2–3 m Höhe aus nicht anrechenbarem Untergeschoss, abhängig von der Lage im Terrain). Insofern bildet die Gesamthöhe von 16 m das heutige Nutzungspotenzial ab und folgt der Strategie aus dem Siedlungsleitbild, welche den Fokus auf das Übertragen der heutigen Nutzungs-

möglichkeiten ins neue Recht legt. Für die Kernzone A wird somit im Anhang 1 des BZR neu eine maximale Gesamthöhe (= Firsthöhe) von 16.0 m festgelegt.

- Es ist darauf hinzuweisen, dass die Begrenzung der Gesamthöhe auf 2 Vollgeschosse gem. ursprünglicher Forderung in der Einsprache den Bestand in keiner Weise abzudecken vermag. Aus der Einspracheverhandlung und dem anschliessenden Schriftwechsel kann abgeleitet werden, dass die Einsprechenden eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m (First) gutheissen würden, wobei auch diese die heutigen Bebauungsmöglichkeiten nicht gewährleisten.

Antrag 3: Urnenabstimmung

Die Einführung einer Urnenabstimmung statt der Gemeindeversammlung erfordert eine formelle Anpassung der Gemeindeordnung. Über den Antrag kann an der Gemeindeversammlung abgestimmt werden. Wird dem Antrag zugestimmt bzw. wird dieser als erheblich erklärt, so wird der Gemeinderat an der nächsten Gemeindeversammlung eine entsprechende Änderung der Gemeindeordnung unterbreiten. Der Gemeinderat möchte jedoch an der ausschliesslichen Zuständigkeit der Gemeindeversammlung festhalten, da sie die ursprünglichste Form gelebter Demokratie darstellt und sich gerade für kleinere Gemeinden wie Gisikon besonders bewährt.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache wie auch die Abweisung des Antrages 3 auf eine Urnenabstimmung.

5.2 Einsprache von Marlene Dietrich-Halsinger, Marvin Halsinger, Stephan Müller, Oldriska und Heinrich Uehlinger

5.2.1 Einsprachebegehren

Die Einsprechenden beantragen in mehreren Anträgen Anpassungen an den qualitativen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements sowie die Durchführung einer Urnenabstimmung. Die Anträge können folgendermassen zusammengefasst werden:

Antrag 1: Schwammige Formulierungen («kann-Bestimmungen») sind durch präzise, überprüfbare Regeln zu ersetzen.

Antrag 2: Alle Entscheidungen, bei denen der Gemeinderat Ermessensfreiheit hat, müssen schriftlich begründet und mit den betroffenen Parteien vorab besprochen werden. Zudem ist eine neutrale Kontrollstelle einzurichten, um die Einhaltung der Rechtsgleichheit zu gewährleisten.

Antrag 3: In sämtlichen relevanten Zonen – insbesondere Kern-, Schutz- und Reservezonen – sind die zulässigen Grenzabstände und maximalen Bauhöhen klar und verbindlich festzulegen, ohne Ausnahmemöglichkeiten.

Antrag 4: Das Reglement muss eine Regelung enthalten, wonach jede bauliche Entwicklung oder Umzonung im Rahmen einer Interessenabwägung erfolgt. Die Lebensqualität der Anwohnenden muss gegenüber wirtschaftlichen Interessen stets Vorrang haben. Überbauungen, die das Erscheinungsbild oder die Infrastruktur unverhältnismässig belasten, dürfen nicht genehmigt werden.

Antrag 5: Für grundlegende Beschlüsse – insbesondere im Zusammenhang mit Umzonungen oder gemeindeeigenen Bauprojekten – ist zwingend eine schriftliche Urnenabstimmung vorzusehen.

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Antrag 1: Die wiederholte Verwendung der Formulierung «der Gemeinderat kann...» lässt befürchten, dass Entscheidungen nicht auf objektiver Basis getroffen werden. Dies birgt die Gefahr einer ungleichen, teils willkürlichen Anwendung der Bauvorschriften und steht einer fairen und einheitlichen Umsetzung entgegen.

Antrag 2: Bauvorschriften müssen allgemein gültig und für alle gleich verbindlich sein. Es darf nicht sein, dass durch unklare Formulierungen oder dehnbare Interpretationen einzelne Projekte bevorzugt oder benachteiligt werden können. Die derzeitige Version des Reglements verletzt dieses Prinzip der Rechtsgleichheit.

Antrag 3: Ohne klare, verpflichtende Vorgaben entsteht erheblicher Interpretationsspielraum, was wiederum zu Unsicherheiten und Ungleichbehandlungen führen kann – sowohl für Bauherren als auch für Anwohner.

Antrag 4: Die zunehmende bauliche Verdichtung der letzten Jahre hat das Erscheinungsbild von Gisikon und die Lebensqualität der Bevölkerung bereits stark verändert (vgl. Projekte «Alfred Müller», «Weitblick»). Gisikon droht seinen dörflichen Charakter zu verlieren. Eine Rückbesinnung auf nachhaltige Entwicklung ist dringend erforderlich.

Antrag 5: Eine zeitgemässe Form der Bürgerbeteiligung – wie schriftliche Abstimmungen – ist notwendig, um eine gleichberechtigte Mitsprache der gesamten Bevölkerung zu gewährleisten.

5.2.2 Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Anträge 1–3: Qualitative Bestimmungen

- Generell sind viele baurechtliche Sachverhalte nicht oder nur schwer messbar und müssen über qualitative Bestimmungen geregelt werden. Ein Baureglement ist immer auf den allgemeinen Fall ausgelegt und kann unmöglich alle einzelfall- und parzellenweisen Bedürfnisse abdecken. Es braucht daher genügend Spielraum, um auf die örtlichen Verhältnisse angepasste Bauungen zu ermöglichen. Diese Regelungsweise kommt im Übrigen auch in diversen anderen Luzerner Gemeinden zur Anwendung.
- Für die Kernzone A wurde bewusst eine auf qualitativen Vorgaben basierende Formulierung gewählt. Das von Seiten Kanton vorgegebene, starre System aus Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe vermag die notwendige Flexibilität für das Realisieren von Bauprojekten in einem heterogen bebauten Raum wie der Kernzone A nicht zu bieten. So sind im heutigen Gebäudebestand auf verschiedenen Parzellen die Grenzabstände unterschritten und die unterschiedlichen Parzellengrößen führen zu heterogenen ÜZ-Werten (zwischen 0.14 und 0.30). Entsprechend können die «kann-Bestimmungen» nicht durch einheitliche Werte ersetzt werden. Die qualitativen Bestimmungen ermöglichen es, den Bestand der historischen Gebäude in der Kernzone A rechtskonform abzubilden.
- Es ist richtig, dass qualitative Vorgaben einen gewissen Ermessensspielraum beinhalten. Dieser soll im Sinne der Eigentümerschaften genutzt werden können, um auch in einem bebauten Raum ein Bauprojekt realisieren zu können. Um die Rechtsgleichheit sicherzustellen, sind die Rahmenbedingungen in der Kernzone bei einem Bauprojekt frühzeitig mit der Gemeinde zu klären (Planungskoordination gem. Art. 3 des Bau- und Zonenreglements (BZR) und die Gemeinde kann zur Beurteilung externe Fachleute oder eine Fachkommission beiziehen (Art. 4 BZR). Insofern ist die Forderung der Einsprechenden nach einer unabhängigen Kontrollinstanz erfüllt.
- Hinsichtlich der Gebäudehöhe für die Kernzone A wurde das Anliegen aus mehreren Einsprachen aufgenommen, die Gebäudehöhe mit einem fixen Wert abschliessend zu definieren. Bei der

raumplanerischen Interessenabwägung wurde eine Gesamthöhe von 16.0 m als ortsbaulich vertretbar eingestuft. Diese wird neu im BZR für die Kernzone A als maximale Gesamthöhe (Firsthöhe) festgelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass bereits nach bisherigem BZR ein Gebäude mit 16 m Gebäudehöhe hätte bewilligt werden können (vgl. detailliertere Ausführungen unter Einsprache von Pascale und Michael Erpen, Goran Pajkanovic, Corinne und Roger Wyss, Snezana und Peter Leurink, Carmen von Arb und Raphael Looser, Studach Stefanie, Karin und Werner Handelsmann, Sonja Christen und Oliver Hösli).

Antrag 4: Interessenabwägung bei Umzonung

Eine generelle Regelung im Bau- und Zonenreglement, wonach jede bauliche Entwicklung oder Umzonung zwingend im Rahmen einer Interessenabwägung zu erfolgen hat, wird abgelehnt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Interessenabwägung ein zentrales Element jeder raumplanerischen Beurteilung bildet und bereits heute Bestandteil sämtlicher Planungsverfahren ist. Die Vorgaben dazu bestehen in der übergeordneten Gesetzgebung auf Stufe Bund und Kanton. Die Möglichkeit für politische Abwägungen sowie nachgelagerte Rechtsverfahren besteht bei jeder raumplanerischen Entwicklung, wie beispielsweise einer zukünftigen Teilrevision der Ortsplanung. In vorliegender Gesamtrevision wird denn auch der Fokus «lediglich» auf das Überführen der altrechtlichen Bauzonen in Neurechtliche gelegt, ohne dabei grossflächige Entwicklungspotenziale zu schaffen.

Antrag 5: Urnenabstimmung

Die Einführung einer Urnenabstimmung statt der Gemeindeversammlung erfordert eine formelle Anpassung der Gemeindeordnung. Über den Antrag kann an der Gemeindeversammlung abgestimmt werden. Wird dem Antrag zugestimmt bzw. wird dieser als erheblich erklärt, so wird der Gemeinderat an der nächsten Gemeindeversammlung eine entsprechende Änderung der Gemeindeordnung unterbreiten. Der Gemeinderat möchte jedoch an der ausschliesslichen Zuständigkeit der Gemeindeversammlung festhalten, da sie die ursprünglichste Form gelebter Demokratie darstellt und sich gerade für kleinere Gemeinden wie Gisikon besonders bewährt.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache wie auch die Abweisung des Antrages 5 auf eine Urnenabstimmung.

5.3 *Einsprache der Einsprache der Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger*

5.3.1 *Einsprachebegehren*

Die Einsprechenden beantragen Art. 55 des BZR (Mobilfunkanlagen) wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):

- 1 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen:
 - Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

Für das Vorverfahren gilt die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination für Mobilfunkanlagen vom 20. Oktober 2008 (Dialogmodell).

~~2 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.~~

3 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

- Priorität 1: Arbeitszonen
- Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Wohn- und Arbeitszonen
- Priorität 3: Kernzonen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Heime)
- Priorität 4: Wohnzonen

~~Der Standort einer Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.~~

4 In Wohnzonen, und in den Kernzonen und in Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Heime) sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. ~~Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.~~

5 An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geomorphologie sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Die Einsprecherinnen sind konzessionierte Betreiberinnen von Mobilfunkanlagen und als solche zum Auf- und Ausbau eigener Mobilfunknetze verpflichtet. Der revidierte Art. 55 BZR schränkt den Bau von Mobilfunkanlagen ein.

Abs. 1 und 2: Die Regelung wiederholt das bestehende «Dialogmodell» (2008) zwischen Kanton und Mobilfunkbetreibern, welches das Verfahren für die Standortevaluation bereits umfassend regelt.

Abs. 3 und 4: Die Regelungen zur Kaskadenordnung, welche nicht nur für visuell wahrnehmbare Anlagen vorgesehen sind, widersprechen dem Bundesrecht. Laut BGer-Rechtsprechung (BGE 133 II 321, 1C_51/2012) darf eine Kaskadenordnung nur für optisch sichtbare Mobilfunkanlagen aufgestellt werden.

Abs. 3: Die Pflicht zur Koordination mit bestehenden Anlagen ist bereits in § 43 PBV/LU geregelt. Eine Konzentration auf wenige Standorte könne gemäss Rechtsprechung zu erhöhter Strahlenbelastung führen – eine sogenannte «Dekonzentration» sei unter Umständen sinnvoller.

Abs. 4: Die rechtliche Grundlage (v.a. § 143 Abs. 2 PBG/LU) beschränke die ästhetischen Anforderungen auf Orts- und Landschaftsschutz, nicht auf allgemeine oder ideelle Immissionen. Die absolute Formulierung («nur zulässig, wenn ...») verletze die Verhältnismässigkeit.

5.3.2 *Stellungnahme Gemeinderat*

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die in Art. 55 des revidierten Bau- und Zonenreglements vorgesehene Regelung zum Kaskadenmodell entspricht dem bisherigen kantonal abgestimmten Vorgehen und soll entsprechend gemäss öffentlicher Auflage beibehalten werden.

Die beantragte Ergänzung um die Einschränkung auf «visuell wahrnehmbare» Anlagen wird abgelehnt. Damit würden Personen ausgeschlossen, die zwar keine Mobilfunkanlage optisch wahrnehmen, jedoch weiterhin von deren Strahlung betroffen sein können. Gerade diese Sorge wird in der Bevölkerung häufig geäussert und soll im Rahmen der Standortevaluation weiterhin berücksichtigt werden können.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt alle Einsprachen abzuweisen und die Revision der Ortsplanung zu genehmigen.

Bericht der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass Bau- und Zonenreglement mit Zonenplänen der Gemeinde Gisikon beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) des Kantons Luzern liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass Bau- und Zonenreglement mit Zonenplänen der Gemeinde Gisikon zu genehmigen.

TRAKTANDUM 4

Zusicherung der Gemeindebürgerrechte von Gisikon

a) Frau Snezana Leurink-Capakovic

Frau Snezana Leurink-Capakovic, geb. 04.02.1968, lebt seit 2009 mit ihrem Ehemann in 6038 Gisikon, Feldhofweg 4a.

Frau Snezana Leurink ist serbische und niederländische Staatsangehörige und wurde in Kragujevac, Serbien, geboren. Aufgrund der schwierigen und perspektivlosen Situation im ehemaligen Jugoslawien entschied sich Frau Snezana Leurink im Jahr 1990 auszuwandern. In der Schweiz arbeitete Frau Snezana Leurink als Krankenschwester und später rund 30 Jahre als Operationsschwester. 2022 machte sich Frau Snezana Leurink selbständig und besitzt heute das Studio «so mooii», mit Sitz in Gisikon. Sie bietet ihren Kundinnen und Kunden Dienstleistungen rund um die medizinische Kosmetik an. Sie ist als Geschäftsführerin tätig und schätzt die abwechslungsreiche Arbeit, die Verantwortung und den Kundenkontakt. Sie lebt seit 35 Jahren in der Schweiz und hat in dieser Zeit die Lebensweise, Werte, Kultur und das politische System schätzen gelernt. Die Schweiz bedeutet für sie Sicherheit, Stabilität, Toleranz und Gerechtigkeit. Die Schweiz ist nicht nur ihr Lebensmittelpunkt, sondern auch ihre Wahlheimat geworden. Mit dem Schweizer Pass möchte sie ihre Zugehörigkeit und Identität offiziell zum Ausdruck bringen. Ausserdem wäre es ihr eine Ehre, politisch mitbestimmen zu dürfen.

b) Frau Gentiana Marku

Frau Gentiana Marku, geb. 01.01.2007, lebt seit 2020 mit ihren Eltern und Geschwistern in 6038 Gisikon, Sonnhalde 23.

Frau Gentiana Marku besitzt die Staatsbürgerschaft von Kosovo. Frau Gentiana Marku ist jedoch in Luzern geboren und wohnte seit Geburt mit ihrer Familie für 13 Jahre in Root. Sie besuchte die Primar- und Sekundarschule in Root. Nach der obligatorischen Schulzeit absolvierte Frau Gentiana Marku von 2022 bis 2024 die Lehre zur Detailhandelsassistentin EBA bei Beldona in Zug. Nach dem erfolgreichen Abschluss startete Frau Gentiana Marku im Jahr 2024 die Anschlusslehre zur Detailhandelsfachfrau EFZ bei ihrem bisherigen Arbeitgeber.

Da Frau Gentiana Marku in der Schweiz geboren und aufgewachsen ist, kann sie sich kein anderes Zuhause vorstellen. Frau Gentiana Marku schätzt die Sicherheit, die Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildungen sowie die guten Versicherungen, welche die Schweiz zu bieten hat. Der Wunsch von Frau Marku ist, dass auch ihre Kinder später in der Schweiz aufwachsen dürfen. Mit der Einbürgerung möchte Frau Gentiana Marku Ihr Zuhause offiziell auch zu Ihrer Staatsangehörigkeit machen.

c) Frau Anja Simic

Frau Anja Simic, geb. 16.04.2000, lebt seit 2022 mit ihrem Partner in 6038 Gisikon, Klausmattstrasse 8.

Frau Anja Simic wurde in Doboij, Bosnien und Herzegowina, geboren und wuchs dort bei ihrer Mutter auf. Sie besitzt die Staatsbürgerschaft von Bosnien und Herzegowina. Im Jahr 2016 wanderte Frau Anja Simic mit ihrer Schwester zu ihrem Vater in die Schweiz aus. Nach der Grundschule in ihrer Heimat setzte sie ihre Schulbildung in Steinen fort und absolvierte eine Ausbildung zur Fachfrau Gesundheit EFZ. Anschliessend arbeitete sie zwei Jahre in einem Altersheim. Seit 2022 studiert Frau Anja Simic Biomedizinische Analytik HF, steht kurz vor dem Abschluss und ist bei der Bioanalytica AG tätig.

Die Schweiz ist für Frau Anja Simic in den letzten Jahren zu ihrem Zuhause geworden. Sie schätzt die Sicherheit, die Natur, die Neutralität und die hohe Lebensqualität des Landes. Mit der Einbürgerung möchte sie ihre Zugehörigkeit offiziell machen und künftig auch politisch mitbestimmen.

d) Herr Christian Stauder

Herr Christian Stauder, geb. 28.11.1977, lebt seit 2013 in 6038 Gisikon, Wissehrlistrasse 11.

Herr Christian Stauder ist italienischer Staatsangehöriger und wurde im hinteren Sarntal in Südtirol geboren und wuchs dort auf einem Bergbauernhof auf. Nach seiner Ausbildung zum Maschinenbaumechaniker in Bozen und dem Militärdienst in Italien sammelte er Berufserfahrung in der Helikopterbranche in Italien und Deutschland. Seit 2005 lebt und arbeitet Herr Christian Stauder in der Schweiz, wo er aktuell bei der Heliswiss International AG als Verkäufer und Projektleiter tätig ist.

Herr Christian Stauder betrachtet die Schweiz inzwischen als seine Heimat. Besonders wichtig sind ihm die politische Stabilität, die verlässlichen Strukturen, die Sicherheit sowie die hohe Lebensqualität. Mit dem Erwerb des Schweizer Passes möchte er diese Verbundenheit offiziell zum Ausdruck bringen und seine Integration auch staatsbürgerlich vollenden.

e) Herr Norbert Stein

Herr Norbert Stein, geb. 31.10.1968, lebt seit 2020 mit seiner Ehefrau in 6038 Gisikon, Wissehrlistrasse 5.

Herr Norbert Stein ist deutscher Staatsangehöriger und wurde in Frankfurt am Main geboren. Er wuchs in Wehrheim im Taunus auf und absolvierte dort seine Schulzeit sowie eine Ausbildung zum Sozialversicherungsfachmann. Nach Weiterbildungen im Bereich Sozialversicherungswesen arbeitete er in verschiedenen Funktionen im Personalwesen.

Im Jahr 2002 zog Herr Norbert Stein mit seiner Familie für einen Auslandseinsatz nach Boston, weitere Stationen führten ihn zurück nach Deutschland und in die Niederlande. 2012 kam er in die Schweiz, wo er seither bei der Firma Amgen tätig ist und heute die Position als Senior Director Human Resources WEMEA innehat. 2019 entschloss sich die Familie, dauerhaft in der Schweiz zu bleiben und fand ihr Zuhause in Gisikon.

Herr Norbert Stein engagiert sich in der Gemeinde, unter anderem als Mitglied im Dorfverein Gisikon und Honau. In seiner Freizeit ist er vielseitig sportlich aktiv und pflegt gute Kontakte in der Nachbarschaft. Für Herrn Norbert Stein ist die Schweiz zu seiner Heimat geworden. Er identifiziert sich mit den demokratischen Werten des Landes und möchte mit der Einbürgerung seine Zugehörigkeit auch offiziell bekräftigen.



Mühlehofstrasse 5

6038 Gisikon

041 455 42 00

gemeinde@gisikon.ch

www.gisikon.ch