

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2003)
Heft:	2
Artikel:	Die waadtländische Werkzeugskiste
Autor:	Zuppinger, Urs
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957904

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 26.01.2026

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

Die waadtändische Werkzeugkiste

14

La boîte à outils vaudoise

En 1998, le canton de Vaud a complété son arsenal de planification par toute une série de nouveaux instruments. L'innovation déterminante résidait dans l'introduction du «plan directeur localisé», qui permet d'une part une présentation explicite des intentions (suite pages 16)

► Urs Zuppinger,
Raumplaner FSU,
Lausanne

Im Kanton Waadt wurde 1998 das bestehende Planungsinstrumentarium durch eine ganze Reihe zusätzlicher Instrumente ergänzt. Mit der Neuerung sollten den Gemeindebehörden Instrumente zur Verfügung gestellt werden, um in komplexen Planungssituationen auf die jeweils aktuellen Rahmenbedingungen zu reagieren. Zudem soll es möglich werden, sich beim Entwurf wenigstes teilweise von den normativen Nutzungs vorschriften zu befreien und Lösungen über den Verhandlungsweg zu finden.

Ausgangslage

Die üblichen Planungsinstrumente auf Richtplan ebene sind im einleitenden Beitrag in diesem Heft beschrieben worden. Im Rahmen einer tiefgreifenden Änderung des kantonalen Raumplanungsgesetzes (loi sur l'aménagement du terri-

toire et les constructions – LATC) hat der Grosse Rat 1998 mehrere neue Planungsinstrumente eingeführt.

Der lokale Richtplan

Ausschlaggebend war die Einführung des sog. «lokalen Richtplanes» (plan directeur localisé – PDL). Dieser neue Typ von Richtplan umschreibt in einem spezifischen Perimeter die planerischen Zielsetzungen, Grundsätze und Massnahmen und übersetzt diese in ein nachführbares Massnahmenprogramm. Dabei sollen die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt und umsetzbare Massnahmen insbesondere bezüglich der Nutzung, der Gestaltung von Bauten und Freiräumen sowie des öffentlichen Raumes vorgesehen werden.

(Fortsetzung Seite 16)

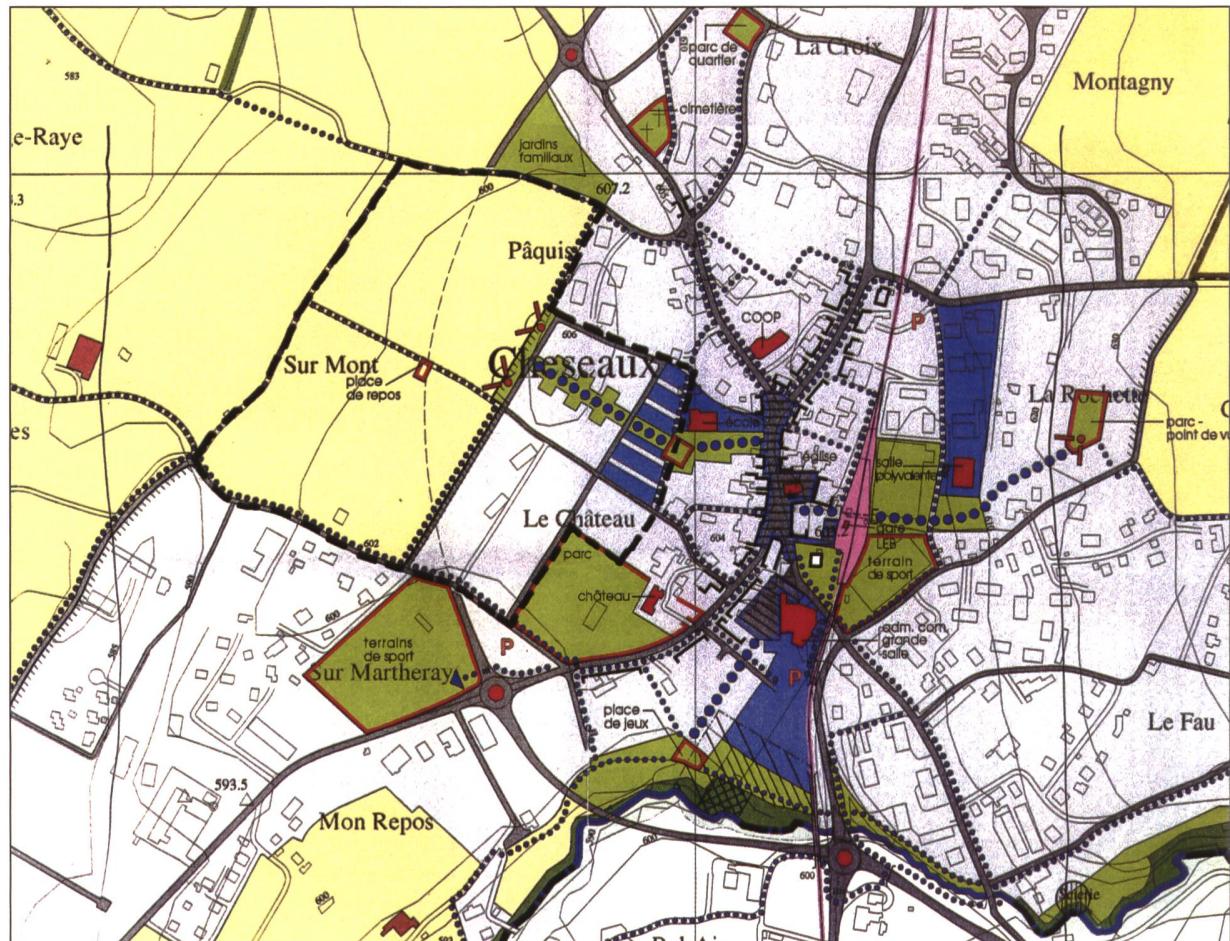


Abb. 1: Ausschnitt Gemeinderichtplan. / Cheseaux-sur-Lausanne.

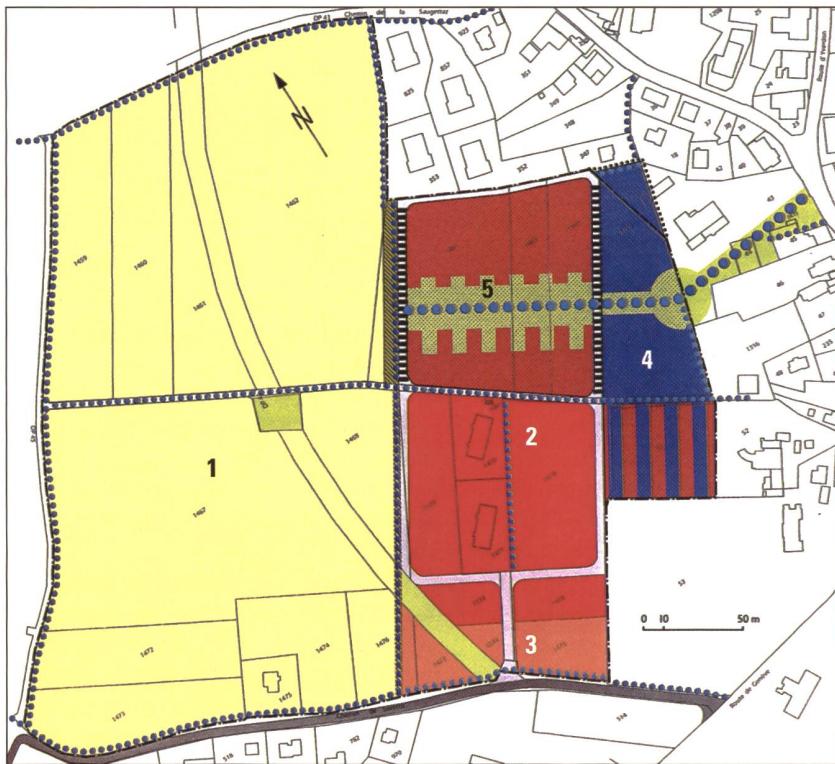


Abb. 2: Lokaler Richtplan «Derrière-le-Château»

Ein Grossteil des Planungsperimeters soll der Landwirtschaftszone zugesprochen werden (1). Sonst ist eine gemischte Zone mit zwei Dichten (2 und 3) und eine grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (4) vorgesehen. In letzterer soll kurzfristig eine Schulerweiterung erstellt werden. Der lokale Richtplan definiert zudem das Erschliessungssystem und sieht zwischen dem Dorfzentrum und dem westlichen Landwirtschaftsgebiet eine parkartig ausgestaltete Fussgängerverbindung vor (5).



Abb. 3: Zwei Varianten von Anschauungsplänen

Fallbeispiel:

«Derrière-le-Château, Cheseaux-sur-Lausanne» liegt nördlich von Lausanne. Die Bahnverbindung mit dem Stadtzentrum wurde verbessert und sollte eine intensive Siedlungsentwicklung auslösen. Der Kanton hat nach 25 Jahren Streit eine neue Strassenumfahrung gebaut, die das Dorfzentrum vom Durchgangsverkehr befreit. Im Jahr 2001 wurde der Gemeinderichtplan und die Revision des Zonenplanes genehmigt (Abb.1). Für das Entwicklungsgebiet wurde ein lokaler Richtplan erstellt (Abb.2) und einer «zone intermédiaire» mit Landumlegungspflicht zugeordnet («Zwischenzone» ohne Feststellung von Bau- bzw. Nichtbau-land). Im Herbst 2002 haben sich die Grundeigentümer zu einer Meliorationsgesellschaft zusammengeschlossen. Nächstens werden die Pläne aufgelegt, d.h. der revidierte Richtplan (Abb.2) mit «Anschauungsplänen» (Abb.3), den richtplankonformen Teilnutzungsplan («plan partiel d'affection», Abb.4) und der Stand der Landumlegung. Die Ausarbeitung der Landumlegung hat bereits Bereinigungen bewirkt: die weniger bauwilligen Grundeigentümer haben ihr Gut verkauft. Nach Genehmigung der Pläne soll für die Schule ein Wettbewerb stattfinden, der auch die vorgesehene Fussgängerverbindung berücksichtigt (Abb.2). Dank des lokalen Richtplans konnten sich die Beteiligten in kurzer Zeit einigen und die Schritte zur konkreten Umsetzung festlegen.

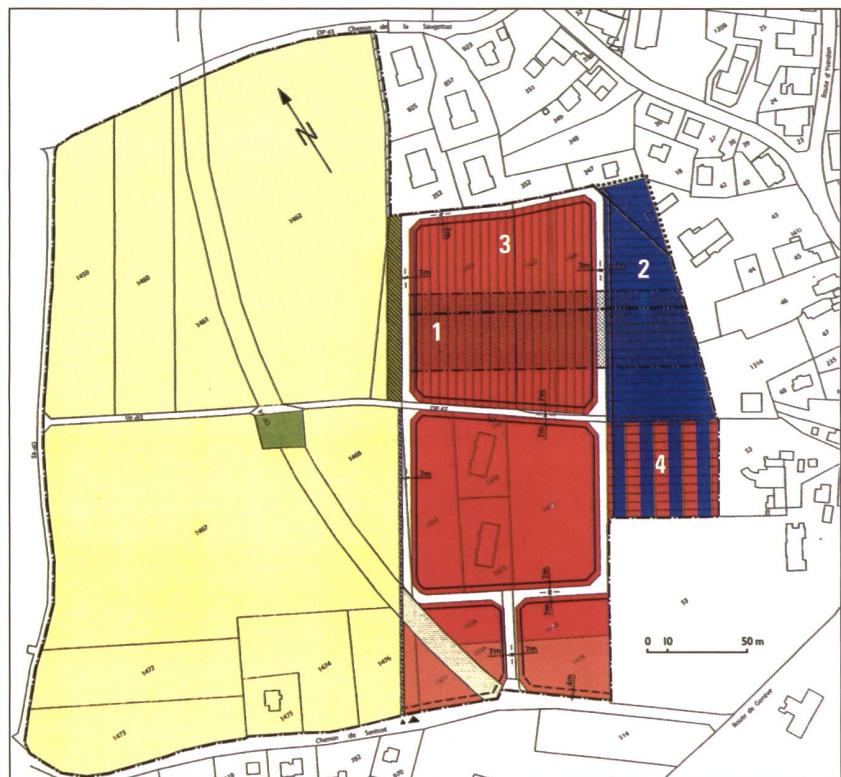


Abb. 4: Teilnutzungsplan «Derrière-le-Château»

Der Teilnutzungsplan übernimmt die Nutzungen des lokalen Richtplanes. Er sieht für die Lage der Fussgängerachse innerhalb von zwei Grenzen (1) eine grosse Gestaltungsfreiheit vor. Er schreibt für zwei Sektoren [Schulsektor (2) und Bauzone mit Fussgängerverbindung im Westen davon (3)] die Ausarbeitung eines «gemeinderälichen Gestaltungsplanes» vor. Im Süden der Schule ist eine «Optionszone» für Wohnen oder öffentliche Bauten vorgesehen (4). In ihr kann die Gemeinde ohne ein zusätzliches Verfahren entweder zusätzliche Schulgebäude oder Mehrfamilienhäuser bauen.

d'aménagement des pouvoirs publics, et ouvre d'autre part de nouvelles possibilités au niveau du plan d'affectation et du permis de construire (cf. «clause de liberté de conception», «zone à option», «plan de quartier de compétence municipale»).

Le but de cette innovation était de fournir Zaux autorités communales les moyens de traiter les territoires posant de hautes exigences en termes d'aménagement de manière à ce que toute question puisse être résolue au moment où les conditions requises sont remplies. Les nouveaux instruments permettent en outre d' exempter le projet – au moins partiellement – des prescriptions normatives en matière d'affectation, et de trouver des solutions appropriées par voie de négociation. Un exemple concret («Derrière-le-Château» à Cheseaux-sur-Lausanne) illustre la manière dont les nouveaux instruments permettent de travailler.

Das Besondere des lokalen Richtplans besteht darin, dass seine Genehmigung neue Möglichkeiten auf der Ebene des Nutzungsplanes und der Baubewilligung eröffnet.

Neue Möglichkeiten auf der Nutzungsplanebene

Im Perimeter eines angenommenen lokalen Richtplanes können gewisse Bestimmungen des Nutzungsplanes mit einer sogenannten «Gestaltungsfreiheitsklausel» (clause de liberté de conception) versehen werden. Dies bedeutet, dass die betreffenden Nutzungsbestimmungen nicht befolgt werden müssen, wenn die Zielsetzungen und Planungsgrundsätze des lokalen Richtplanes mit anderen Mitteln besser verwirklicht werden können.

Wenn ein kommunaler oder lokaler Richtplan vorliegt, kann im Nutzungsplan eine sogenannte «Optionszone» eingeführt werden. In ihr werden für ein Gebiet unterschiedliche aber klar definierte Nutzungen festgelegt, sofern dies vom Richtplan so vorgesehen ist. Diese Nutzungen können von der Gemeindeexecutive (Municipalité) wahlweise und ohne ein zusätzliches Verfahren in Kraft gesetzt werden. So kann z.B. in einer Ferienhauszone ein Hotel bewilligt werden, ohne vorgängig im Nutzungsplan den genauen Standort festlegen zu müssen.

Neue Möglichkeiten auf der Ebene der Baubewilligung

Zudem kann innerhalb eines lokalen Richtplanes ein «gemeinderätlicher Gestaltungsplan» (plan de quartier de compétence municipale – PQCM) erstellt werden. Dieser wird über das Baubewilligungsverfahren genehmigt wird, stellt rechtlich kein Nutzungsplan dar, muss aber die Grundbestimmungen des Nutzungsplanes befolgen, insbesondere die zulässigen Nutzungsarten und das Nutzungsmass. Dieser Plan kann gesamthaft oder für bestimmte Teilbereiche seines Geltungsbereichs einer Baubewilligung gleichkommen, wenn für die betroffenen Parzellen die entsprechenden Unterlagen vorgelegt und genehmigt worden sind.

Zielsetzungen der neuen Instrumente

Mit der Einführung dieser Neuerungen wollte der Grossen Rat den Gemeindebehörden und den Raumplanern eine «Werkzeugkasten» zur Verfügung zu stellen, der es ihnen erlaubt, jede Planung den besonderen technischen und politischen Umständen der betroffenen Entwicklungsbiete anzupassen und zudem in gewissen Fällen mit weniger normativen Planungsmitteln zu arbeiten.

In der Gesetzesvorlage kam klar zum Ausdruck, dass normalerweise die bisherigen Instrumente angewendet werden sollen. Der lokale Richtplan sei nur in juristisch und technisch komplexeren Verhältnissen angebracht (z.B. Kernzonen, schwer erschliessbare Teilgebiete, Perimeter mit eingreifenden Schutzauflagen) sowie in Entwicklungsbieten, die höhere Ansprüche stellen.

Ziel der Ausarbeitung von lokalen Richtplänen sei es, in solchen Verhältnissen die Qualität und die Machbarkeit der Nutzungspläne zu verbessern. Einerseits, sofern die Umstände es erlauben, können diese Pläne gestalterische Freiräume einführen. Andererseits kann im Nutzungsplan für das betreffende Gebiet die Ausarbeitung eines «gemeinderätlichen Gestaltungsplanes» vorgeschrieben werden, wenn gewisse Fragen auf der Ebene des Nutzungsplanes nicht befriedigend gelöst werden können. Dieser erlaubt es, die entsprechenden Entscheide erst zu fällen, wenn konkrete Bauvorhaben vorliegen. Die neuen Instrumente ermöglichen es somit, jede Frage dann zu beantworten, wenn die Bedingungen dazu «reif» sind. Und dies ohne dass zusätzliche Fristen nötig wären.

Nach vier Jahren sind bereits mehr als 40 lokale Richtpläne ausgearbeitet und grossteils genehmigt worden. Städtische und ländliche, grössere und kleinere Gemeinden haben damit Erfahrungen gesammelt. Im Folgenden soll an einem konkreten Beispiel veranschaulicht werden, wie der lokale Richtplan konkret eingesetzt werden kann.