

BAUWESEN
Gestaltungsplan Brunnenhof

Datum: 13. April 2016

Verhandlungsgegenstand

Genehmigung des Gestaltungsplans "Brunnenhof",
Grundstücke Nrn. 224, 368, Gemeinde Wauwil

**Gesuchsteller /
Grundeigentümer**

Dr. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern

Planverfasserin

Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG,
Grimselweg 5, 6005 Luzern



Energiestadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 14.08.2015 bzw. am 17.08.2015 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Brunnenhof“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 35 vom 29. August 2015 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 31.08.2015 bis 21.09.2015. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage schriftlich bekannt gegeben.

2. Architekturwettbewerbsverfahren

Für die Überbauung Brunnenhof wurde ein Architekturwettbewerbsverfahren durchgeführt. Eine Jury, bestehend aus Architekten, Ortsplaner, Vertretern der Gemeinde, Bauherrschaft und Baufachleuten, hat das vorliegende Projekt ausgewählt und zur Ausführung empfohlen. Das für das Bauwesen zuständige Gemeinderatsmitglied der Gemeinde Wauwil hatte im Beurteilungsgremium kein Stimmrecht und somit ausdrücklich nicht als Entscheidungsträgerin mitgewirkt (vgl. Jurybericht S. 9). Weiter befand sich die Ressortleiterin Finanzen + Bau bei der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans durch den Gemeinderat Wauwil im Ausstand.

3. Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan wurden 12 Einsprachen eingereicht.

4. Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
- Gebäudeversicherung (gvl)

II. ERWÄGUNGEN

1. Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägige gesetzliche Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 07.03.1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29.10.2013
2. Strassengesetz des Kantons Luzern (StrG) vom 21.03.1995 mit Strassenverordnung (StrV) vom 19.01.1996
3. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil (BZR) vom 09.11.2010
4. Weitere kommunale Reglemente

2. Einsprachen

Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden.

Gegen das Bauvorhaben sind folgende Einsprachen eingegangen (Anzahl 12):

- Urs und Gabriela Bossert-Glanzmann, Rütihubel 4, 6242 Wauwil vom 28.08.2015 (Eing. 01.09.2015), Einsprecher 1
- Eigentümerschaft Bergstrasse 19, Fritz und Margrith Oppliger, Pascale Hädinger, André Staffebach und Bernadette Stöckli (Kauf STWE-Nr. 2216 von Pascale Hädinger per 17.09.2015), Bernhard Bättig, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil vom 15.09.2015 (Eing. 15.09.2015), Einsprecher 2
- Stefan und Barbara Frey, Rütihubel 8, 6242 Wauwil vom 31.08.2015 (Eing. 01.09.2015), Einsprecher 3
- Werner Gerber, Rütihubel 4, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 18.09.2015), Einsprecher 4
- Daniel und Marina Häfliger, Bergstrasse 22, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 5
- Roland Lüthy, Sonnmatt 2, 6242 Wauwil vom 12.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 6

- Adriano und Giuliana Setteducati, Sonnmatt 1, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 7
- Rosaria Setteducati, Sonnmatt 1, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 8
- Andrea Koch und Daniel Steffen, Rütihubel 8, 6242 Wauwil vom 31.08.2015 (Eing. 01.09.2015), Einsprecher 9
- Stockwerkeigentümerschaft Bergstrasse 12/14/16, (vertreten durch Andrzej Cholinski, Bergstrasse 12 / Patrik Kaufmann, Bergstrasse 14 / Dr. Werner Lätsch, Bergstrasse 16), 6242 Wauwil vom 14.09.2015 (Eing. 15.09.2015), Einsprecher 10
- Strassengenossenschaft Sonnmatt, Werner Birrer, Sonnmatt 7, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 11
- Sandro Stucki, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil vom 15.09.2015 (Eing. 18.09.2015), Einsprecher 12

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 04.12.2015 konnte teilweise eine Einigung gefunden werden.

Folgende Einsprachen wurden vollständig zurückgezogen (Anzahl 9):

- Eigentümerschaft Bergstrasse 19, Fritz und Margrith Oppliger, Pascale Hädinger, André Staffebach und Bernadette Stöckli (Kauf STWE-Nr. 2216 von Pascale Hädinger per 17.09.2015), Bernhard Bättig, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil vom 15.09.2015 (Eing. 15.09.2015), Einsprecher 2
- Stefan und Barbara Frey, Rütihubel 8, 6242 Wauwil vom 31.08.2015 (Eing. 01.09.2015), Einsprecher 3
- Werner Gerber, Rütihubel 4, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 18.09.2015), Einsprecher 4
- Daniel und Marina Häfliger, Bergstrasse 22, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 5
- Roland Lüthy, Sonnmatt 2, 6242 Wauwil vom 12.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 6
- Andrea Koch und Daniel Steffen, Rütihubel 8, 6242 Wauwil vom 31.08.2015 (Eing. 01.09.2015), Einsprecher 9
- Stockwerkeigentümerschaft Bergstrasse 12/14/16, (vertreten durch Andrzej Cholinski, Bergstrasse 12 / Patrik Kaufmann, Bergstrasse 14 / Dr. Werner Lätsch, Bergstrasse 16), 6242 Wauwil vom 14.09.2015 (Eing. 15.09.2015), Einsprecher 10
- Strassengenossenschaft Sonnmatt, Werner Birrer, Sonnmatt 7, 6242 Wauwil vom 18.09.2015 (Eing. 21.09.2015), Einsprecher 11
- Sandro Stucki, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil vom 15.09.2015 (Eing. 18.09.2015), Einsprecher 12

Durch den Einspracherückzug ist das rechterhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprachen werden im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

Zu den verbleibenden Einsprachen wird wie folgt Stellung genommen:

1.1. Zuständigkeit

Gemäss § 196 Abs. 1 PBG entscheidet der Gemeinderat nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten Amtsstellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenützt verstrichen ist. Mit den privatrechtlichen Einsprachen verweist der Gemeinderat die Einsprecherinnen und Einsprecher an den Zivilrichter (§ 62 Abs. 2 PBV).

1.2. Fristgerechte Rechtsvorkehr

Die Einsprachefrist dauerte vom 31.08.2015 bis 21.09.2015. Alle verbleibenden Einsprachen sind fristgerecht beim Gemeinderat eingetroffen.

1.3. Legitimation

Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern sind Personen befugt, die an der Abweisung des angefochtenen Entscheides ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1a PBG).

Als schutzwürdig gelten nicht nur die rechtlich geschützten Interessen sondern auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen. Ein schutzwürdiges Interesse ist daher zu bejahen, wenn der Einsprecher eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder

einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet für sich allein keine Beschwerdebefugnis.

Urs und Gabriela Bossert-Glanzmann sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 2257 (Stockwerkeigentum Rütihubel 4), welches nördlich des Gestaltungsplangebiets Brunnenhof liegt. Der Gemeinderat stellt fest, dass Urs und Gabriela Bossert-Glanzmann bezüglich aller Punkte in ihrer Eingabe vom 28.08.2015 zur Einspracheerhebung legitimiert sind.

Adriano, Giuliana und Rosaria Setteducati sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 472 (Sonnmatt 1), welches direkt an das Gestaltungsplangebiet Brunnenhof grenzt. Der Gemeinderat stellt fest, dass Adriano, Giuliana und Rosaria Setteducati bezüglich aller Punkte in ihrer Eingabe vom 18.09.2015 zur Einspracheerhebung legitimiert sind.

Nachfolgend werden die einzelnen Einsprachepunkte, die Stellungnahme der Bauherrschaft und die Stellungnahme des Gemeinderates hierzu festgehalten:

1.4. Einsprache von Urs und Gabriela Bossert-Glanzmann:

Die Einsprecher verlangen, dass die drei Baubereiche 2, 4 und 5 um ein Stockwerk verringert werden. Begründet wird die Einsprache damit, dass die Stockwerkeinheit der Einsprecher in ihrem Wert vermindert werde (Verminderung der Aussicht) und die Überbauung nicht in das idyllische Ortsbild Wauwil passe.

Stellungnahme der Bauherrschaft:

Vorliegend werde faktisch keine zusätzliche Geschosshöhe bewilligt, sondern mit Gestaltungsplan lediglich das Attikageschoss zum Vollgeschoss ausgebaut – so wie es Art. 17 Abs. 4 BZR auch zwingend vorschreibe.

Im vorliegenden Fall habe eine sehr qualifizierte Jury bestehend aus Architekten, Ortsplaner, Vertreter der Gemeinde, Bauherrschaft und Baufachleuten sowie Verkäufer das beste Projekt ausgewählt und zur Ausführung empfohlen. Dabei sei darauf geachtet worden, dass das Ortsbild gewahrt bleibe.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Geschossigkeit

Der Baubereich 1 liegt in der Dorfzone (Do), während die Baubereiche 2 bis 5 in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) liegen. Gemäss Art. 3 des Bau- und Zonenreglements gilt in der Dorfzone eine maximale Vollgeschosshöhe von zwei Vollgeschossen und in der dreigeschossigen Wohnzone eine maximale Vollgeschosshöhe von drei Vollgeschossen. Wie aus den untenstehenden Erwägungen (Ziff. 6.3) hervorgeht, ist vorliegend (gestützt auf § AI-75 Abs. 1 und 2 PBG, § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 17 Abs. 2 b und 4 BZR) eine Bewilligung für ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu erteilen. Die Einsprache ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

Die Rüge der Einsprecher, ihre Liegenschaft werde im Wert vermindert, ist privatrechtlicher Natur. Damit sind die Einsprecher an den Zivilrichter zu verweisen.

Eingliederung / Ortsbild

Nach § 140 PBG sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden, sondern sind möglichst objektive Kriterien anzuwenden. Für die Überbauung Brunnenhof wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung und in das bestehende Ortsbild erreicht wird. Wie aus den Ausführungen in den nachfolgenden Erwägungen Ziff. 6.3 hervorgeht, wird die streitbetreffende Überbauung sorgfältig in das bestehende Terrain eingepasst. Terrainveränderungen sind nur minimal geplant. Zwar wird in den Baubereichen 1, 2, 4 und 5 die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses bewilligt. Dieses ist jedoch als Dachgeschoss

auszugestalten. Auf ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss- wird verzichtet. Die projektierten Gebäude treten damit optisch nur unwesentlich mehr in Erscheinung, als sie dies ohne ein zusätzliches Vollgeschoss täten. Gegenüber dem östlich des Gestaltungsplangebietes gelegenen Einfamilienhausquartier wird (im Baubereich 3) nicht nur auf die zusätzliche Errichtung eines Vollgeschosses, sondern auch auf die an sich zulässige Errichtung eines Attika- oder Dachgeschosses verzichtet. Damit wird ein besonders harmonischer Übergang zu den östlich angrenzenden Grundstücken geschaffen. Ausserdem wird die zulässige Gebäudelänge in keinem Baubereich überschritten. Auch mit dem gewährten Ausnützungsbonus bleibt der Zonencharakter gewahrt. Durch das ausgewogene Verhältnis zwischen Freiräumen und Bauten wird eine Riegelwirkung vermieden und die lockere Bebauungsweise der Umgebung aufgenommen. Auch das durch die Bergstrasse vom Gestaltungsplangebiet optisch abgetrennte Gebäude auf Grundstück Nr. 218, GB Wauwil, wird durch die geplante Überbauung nicht beeinträchtigt. Insgesamt gliedert sich das geplante Projekt somit gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dies zumindest soweit dies im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren beurteilt werden kann. Vorbehalten bleibt die Überprüfung der Eingliederung der letztlich konkret zu erstellenden Bauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die vorstehenden Ausführungen ergeben, dass die Einsprache unbegründet und daher abzuweisen ist.

1.5. Einsprache von Adriano, Giuliana und Rosaria Setteducati:

Die Einsprachen von Adriano und Giuliana Setteducati sowie von Rosaria Setteducati sind identisch und enthalten folgende Einsprachepunkte:

- Die Baubereiche 1-5 seien überdimensioniert.
- Auf den Baubereichen 1-5 sollen maximal 3 Vollgeschosse zugelassen werden.
- Technische Dachaufbauten sollen auf dem obersten Flachdach nicht zugelassen werden.
- Die Grenzabstände seien nicht eingehalten.
- Es sei ein Schattendiagramm der Baubereiche 3 und 5 zu erstellen.
- Die Sichtzonen seien nachzuweisen (Ausfahrt Bergstrasse).
- Der projektierte Aussenspielfeld sei zwischen den Baubereich 1 und 2 zu verlegen.
- Bezüglich Schulweg sei ein Sicherheitsdispositiv zu erstellen.
- Es sei ein Sicherheitsnachweis für die Baustellenzufahrt zu erstellen.
- Die Baustellenzufahrt solle über die Hinterdorfstrasse erfolgen.
- Die Bergstrasse sei vor Baubeginn zweispurig auszubauen.

Stellungnahme der Bauherrschaft vom 26.10.2015:

Die Baubereiche seien keineswegs überdimensioniert und die Ausnützung richte sich nach dem von der Gemeindeversammlung am 09.11.2010 beschlossenen BZR der Gemeinde Wauwil. Der Ausnützungsbonus von 15% sei bei einem Gestaltungsplan mit Konkurrenzverfahren gerechtfertigt. Vorliegend werde faktisch keine zusätzliche Geschosshöhe bewilligt, sondern mit Gestaltungsplan lediglich das Attikageschoss zum Vollgeschoss ausgebaut – so wie es Art. 17 Abs. 4 BZR auch zwingend vorschreibe. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sei aufgrund des Strassenverlaufs nicht anders möglich und entspreche den VSS-Normen. Die Grenz- und Strassenabstände würden eingehalten, insbesondere richtet sich der Strassenabstand entlang der Bergstrasse nach Art 87. StrG. Die Erstellung eines Schattendiagramms sei zum heutigen Verfahrensstandpunkt nicht zweckdienlich. Der geplante Kinderspielfeld liegt abseits der Bergstrasse, was mehr Sicherheit bringt. Sowohl der Schulweg als auch die Strasseninfrastruktur ist nicht Gegenstand des laufenden Planungsverfahrens. Wo die Baustellenzufahrt zu stehen kommt, sei noch unklar.

Stellungnahme des Gemeinderates:

Die Baubereiche 1-5 seien überdimensioniert bzw. es sollen maximal 3 Vollgeschosse zugelassen werden:

Unter der nachstehenden Erwägungen 6.3 wird ausführlich dargelegt, weshalb vorliegend in den Baubereichen 2, 4 und 5 je vier Vollgeschosse und in den Baubereichen 1 und 3 je drei Vollgeschosse zulässig sind. Darauf kann verwiesen werden. Die Einsprecher bringen nichts vor, was die dortigen Erwägungen als unrichtig erscheinen liesse. In Erwägung 6.4 wird ausserdem ausführlich dargelegt, dass der beantragte Ausnützungsbonus gerechtfertigt ist. Auf die dortigen Erwägungen kann verwiesen werden. Im Übrigen sind die zulässigen Gebäudelängen gemäss Art. 3 BZR bei weitem eingehalten. Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb die Baubereiche 1-5 „überdimensioniert“ sein sollen. Dies wird von den Einsprechern denn auch nicht näher begründet.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Technische Dachaufbauten sollen auf dem obersten Flachdach nicht zugelassen werden:

Technisch bedingte Dachaufbauten sind über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus sowohl gemäss Planungs- und Baugesetz (§ AI-139 Abs. 2 PBG) wie auch gemäss Bau und Zonenreglement grundsätzlich (ohne massliche Einschränkungen) zulässig. Für ein generelles Verbot von technisch bedingten Dachaufbauten besteht somit keine gesetzliche Grundlage. Art. 8 GP stellt dies lediglich klar. Im Übrigen ist die konkrete Bewilligung oder Nichtbewilligung von technisch bedingten Dachaufbauten nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Die Grenzabstände seien nicht eingehalten:

Gegenüber den angrenzenden Parzellen der Wohn- und Dorfzone ist der Grenzabstand eingehalten. Der gesetzliche Strassenabstand (5.00 m) zur Bergstrasse würde durch die Baubereiche 1 und 4 grundsätzlich unterschritten (4.00 m). Im vorliegenden Gestaltungsplan werden jedoch Baubereiche im Sinne von § 30 Abs. 3 PBG ausgeschieden. Baulinien und Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§ 30 Abs. 4 PBG). Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, zumal für die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes gegenüber der Bergstrasse vorliegend auch ohne weiteres eine Ausnahmegewilligung gemäss § 88 StrG erteilt werden könnte.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Es sei ein Schattendiagramm der Baubereiche 3 und 5 zu erstellen:

Die Baubereich 3 und 5 halten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken in der Wohnzone bei weitem ein. Im Baubereich 3 wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse zudem nicht erhöht, sondern sogar auf die Errichtung eines (grundsätzlich zulässigen) Dach- bzw. Attikageschosses verzichtet. Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb für die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts die Erstellung eines Schattendiagramms von Nöten sein sollte. Abgesehen davon, wird die konkrete Gestaltung der Gebäude im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren ohnehin nicht abschliessend festgelegt.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen. Soweit die Einsprecher einen übermässigen Schattenwurf geltend machen, ist dieser Einwand zudem ohnehin privatrechtlicher Natur und damit an den Zivilrichter zu verweisen.

Die Sichtzonen seien nachzuweisen (Ausfahrt Bergstrasse) / Die Bergstrasse sei vor Baubeginn zweispurig auszubauen.

Grundsätzlich hat sich der Gestaltungsplan im Bedarfsfall auch mit der Erschliessung zu befassen. Dabei geht es keineswegs nur um die Erschliessung der einzelnen Parzellen innerhalb des Gestaltungsplangebietes, sondern genauso um dessen Anbindung an das öffentliche Strassen-netz. Legt ein Gestaltungsplan die Erschliessung fest, muss die Zweckmässigkeit schon im Planverfahren geprüft werden. Entscheidend ist dabei einzig, ob eine Erschliessung nach der im Plan festgelegten Art grundsätzlich möglich ist. In rechtlicher Hinsicht interessiert sodann die Vereinbarkeit mit der kommunalen Erschliessungsrichtplanung (§ 40 PBG). Gegebenenfalls hat es damit sein Bewenden. Insbesondere besteht keine Verpflichtung, weder des planenden Grundeigentümers noch der Genehmigungsbehörde, sich zusätzlich mit anderen denkbaren Erschliessungsvarianten zu befassen (vgl. LGVE 2006 II Nr. 5). Die bauliche Umsetzung der Erschliessung hingegen ist Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Bei der Bergstrasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse I. Klasse. Gemeindestrassen I. Klasse dienen vorwiegend dem Verkehr zwischen Gemeinden, der Verbindung von Gemein-deteilen sowie dem Anschluss an die Kantonsstrassen. Sie haben überwiegend Verbindungs-funktion, sind in der Regel verkehrorientiert und vielfach Achsen des öffentlichen Personen-verkehrs (§ 1a StrV). Im fraglichen Bereich verfügt die Bergstrasse zudem über eine Breite von rund 7 m. Die geplante Erschliessung erweist sich somit als zweckmässig und als grundsätzlich möglich. Weiterungen erübrigen sich im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren.

Wie aus den voranstehenden Erwägungen ausserdem hervorgeht, besteht kein Raum dafür, dass die notwendigen Sichtzonen bereits im Gestaltungsplanverfahren konkret nachgewiesen werden müssen. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass die notwendigen Sichtzonen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht nachgewie-sen werden könnten, d.h. die geplante Erschliessung nicht grundsätzlich möglich ist.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Der projektierte Aussenspielplatz sei zwischen den Baubereich 1 und 2 zu verlegen:

Die Einsprecher begründen ihre Ansicht, weshalb der fragliche Spielplatz zu verschieben sei, nicht näher. Es ist auch nicht ersichtlich, gegen welche Planungs- oder baupolizeilichen Vor-schriften die geplante Situierung des Spielplatzes verstossen soll.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Bezüglich Schulweg sei ein Sicherheitsdispositiv zu erstellen / Es sei ein Sicherheitsnachweis für die Baustellenzufahrt zu erstellen / Die Baustellenzufahrt solle über die Hinterdorfstrasse erfolgen:

Die Baustellenerschliessung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens (§ 7 PBV). Die Baustellenzufahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf näher zu prüfen sein.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet und ist abzuweisen.

3. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

4. Zonenzuteilung

Das Grundstück Nr. 224 liegt in der Dorfzone. Das Grundstück Nr. 368 liegt teilweise in der 3-geschossigen Wohnzone und teilweise in der 2-geschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung.

5. **Kantonale Dienst- und Fachstellen**

Umwelt und Energie

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 01.10.2015 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Bewilligung.

Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 10.09.2015 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Bewilligung.

6. **Bauvorschriften**

6.1 Grenzabstände / Strassenabstände / Baubereiche

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der Grenzabstand eingehalten. Der gesetzliche Strassenabstand (5.00 m) zur Bergstrasse wird durch den Baubereich 1 und 4 grundsätzlich unterschritten (4.00 m). Im vorliegenden Gestaltungsplan werden jedoch Baubereiche im Sinne von § 30 Abs. 3 PBG ausgeschieden. Baulinien und Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§ 30 Abs. 4 PBG). Die entsprechenden Baubereiche können bewilligt werden. Damit wird weder die Sicherheit des Verkehrs noch ein künftiger Strassenbau beeinträchtigt. Verbindlich für die Lage und Stellung der Bauten sind der Situationsplan 1:500 vom 14.01.2016 und Art. 7 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan. Die Detailprüfung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugesuche. Bei einer späteren Parzellierung sind die erforderlichen Rechte zu regeln.

6.2 Gebäudeabstände

Die von der Gebäudeversicherung verlangten Massnahmen sind verbindlich.

6.3 Anzahl Vollgeschosse

Der Baubereich 1 liegt in der Dorfzone (Do), während die Baubereiche 2 bis 5 in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) liegen. Gemäss Art. 3 des Bau- und Zonenreglements gilt in der Dorfzone eine maximale Vollgeschosshöhe von zwei Vollgeschossen und in der dreigeschossigen Wohnzone eine maximale Vollgeschosshöhe von drei Vollgeschossen. Davon abweichend sollen gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften bzw. dem Situationsplan GP-01 in den Baubereichen 1 und 3 je drei Vollgeschosse und in den Baubereichen 2, 4 und 5 je vier Vollgeschosse zulässig sein.

Gemäss § A1-75 Abs. 1 PBG kann der Gestaltungsplan vom Zonenplan, vom Bau und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Nach konstanter Praxis und Rechtsprechung sind an das Vorliegen der voranstehend erwähnten „besonderer Verhältnisse“ keine hohen Anforderungen zu stellen. Insbesondere ist ein Härtefall dafür nicht erforderlich. Von Bedeutung sind in erster Linie die planerischen und baulichen Gegebenheiten und/oder die Situierung des betreffenden Geländes. Zu denken ist beispielsweise an Land, das sich im Bereich der Zonengrenze befindet, wo mit höherer Ausnützung und einem zusätzlichen Geschoss ein guter Übergang erreicht werden könnte. Zu denken ist auch etwa an Baubereiche, die innerhalb einer bestimmten Zone ein in sich - mehr oder weniger - geschlossenes Gebiet darstellen, das sich für eine zusätzliche Verdichtung eignen würde.

Das Gestaltungsplangebiet liegt an exponierter Hanglage. Im Osten grenzt es unmittelbar an die bereits weitestgehend überbaute zweigeschossige Wohnzone. In westlicher Richtung grenzt es an die ebenfalls bereits weitestgehend überbaute Dorfzone bzw. die ein- und zweigeschossigen Wohnzone. Sowohl gegen Norden wie gegen Osten wird das Gestaltungsplangebiet zudem durch die Bergstrasse (Gemeindestrasse I. Klasse) klar umrissen. Mitunter handelt es sich um ein in sich geschlossenes Gebiet, das sich für eine Verdichtung mit einer qualitativ vollen Bebauung besonders eignet. Das Gestaltungsplangebiet stellt zudem die letzte grössere, überbaubare, zusammenhängende Landfläche im Gebiet Oberdorf/Brunnhof/Sonnheim dar. Somit liegen in planerischer Hinsicht zweifellos besondere Verhältnisse im vorbeschriebenen Sinne vor.

Die Gemeinde kann gemäss § 75 Abs. 3 PBG somit Abweichungen vom Bau und Zonenreglement gewähren, wenn die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist, es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. Weitere Gründe bestehen, wenn zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden, ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt sowie besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden. Gemäss konstanter Praxis und Rechtsprechung ist für die Abweichung von der Grundordnung der Nachweis wenigstens einer dieser Voraussetzungen zu erbringen (vgl. z.B. LGVE 2001 II Nr. 18). Die Geschosshöhe darf im Gestaltungsplan dabei höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen (§ A1-75 Abs. 2 PBG). Art. 17 Abs. 2 lit. b BZR schreibt zudem vor, dass ein zusätzliches Vollgeschoss nur dann gestattet werden kann, wenn der betreffende Gestaltungsplan in einem Konkurrenzverfahren erarbeitet wurde. Das zusätzliche Vollgeschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten (Art. 17 Abs. 4 BZR).

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens, an dem sich vier qualifizierte und unabhängige Architektenteams beteiligten, erarbeitet. Es sind fünf ähnliche Gebäude geplant, die in Höhe, Volumen und Grundriss geschickt gestaffelt sind. Daraus entsteht einerseits eine gut ablesbare Gesamtidee. Andererseits verfügt das Projekt damit über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauten und Freiräumen. Die Bauten sind in Bezug auf Besonnung und Aussicht geschickt situiert und nehmen optimalen Bezug auf die Topografie und das natürliche Terrain. Die Eingriffe in das natürliche Terrain werden auf ein Minimum reduziert (Art. 27 GP). Das Projekt verfügt zudem über eine innovative Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt in direkter Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Die Parkieranlagen sind in einer Gemeinschaftsanlage unter Terrain geplant. Ausserdem ist eine gedeckte Parkierungsmöglichkeit für Zweiräder unmittelbar bei der Einstellhallenrampe geplant. Die Fussgängererschliessung erfolgt über einen direkt an das übergeordnete Wegenetz angeschlossenen, verkehrsbefreiten Fussweg. Damit ist eine zweckmässige Anordnung der Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die Abstellflächen gewährleistet. Die Überbauung verfügt zudem über abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze (min. 75 m²) und Spielbereiche für verschiedene Altersstufen (Art. 14 GP). Die grosszügigen zusammenhängenden Grünflächen werden extensiv mit einer Mager-/Blumenwiese (Art. 21 GP) sowie Hochstamm-bäumen (Art. 25 GP) bepflanzt. Damit kann das Meteorwasser direkt auf dem Grundstück versickern bzw. retiniert werden. Die Gebäude werden ausserdem Minergie zertifiziert und ein Grossteil des Energiebedarfs wird mit erneuerbaren Energien gedeckt (Art. 10 GP). Es handelt sich somit vorliegend ohne weiteres um eine siedlungsgerechte Überbauung, die hohen architektonischen, wohnhygienischen und bauökologischen Qualitätsansprüchen genügt. Der Gestaltungsplan weist nach dem Gesagten zudem eindeutige Vorteile gegenüber der Normalbauweise auf.

Gestützt auf § A1-75 Abs. 1 und 2 PBG, § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 17 Abs. 2 b und 4 BZR kann somit die Bewilligung für ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss erteilt werden. Dass damit die Wahrung des Zonencharakters beeinträchtigt werden könnte, ist nicht ersichtlich. Dies insbesondere auch deshalb nicht, da das zusätzliche Vollgeschoss optisch lediglich als Dachgeschoss in Erscheinung tritt und ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss nicht zulässig ist (Art. 8 GP).

6.4 Ausnützung

Wenn die Voraussetzungen von § A1-75 Abs. 1, § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 17 Abs. 2b erfüllt sind, darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um max. 15 % überschritten werden.

Dass vorliegend von besonderen Verhältnissen auszugehen ist, und sämtliche Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden, wurde voranstehend bereits dargelegt. Die Gewährung eines „Ausnützungsbonus“ von 15 % führt zudem nicht dazu, dass der Zonencharakter nicht mehr gewahrt wäre. Dies ist, insbesondere auch aufgrund der volumetrischen, höhen- und grundrissmässigen Staffelung der einzelnen Baukörper, die zudem ein ausgewogenes Verhältnis zu den Freiräumen aufweisen, ausgeschlossen.

Die Voraussetzung für die Gewährung eines Gestaltungsplanbonus von 15% ist im vorliegenden Fall gegeben.

Ausnützungsziffer Dorfzone	0.70
Ausnützungsziffer Wohnzone W3	0.65
Ausnützungsziffer Wohnzone W2b	0.50
Anrechenbare Grundstücksfläche in der Dorfzone	1'281 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche in der W3	4'325 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche in der W2b	211 m ²
Zulässige AGF in der Dorfzone	897 m ²
Zulässige AGF in der Dorfzone	2'811 m ²
Zulässige AGF in der Dorfzone	105 m ²
GP Bonus 15%	572 m ²
Total	4'385 m²
Baubereich 1 :	780 m ²
Baubereich 2 :	1'055 m ²
Baubereich 3 :	820 m ²
Baubereich 4 :	680 m ²
Baubereich 5 :	1'050 m ²
Total	4'385 m²

Massgebend für die Zuteilung auf die einzelnen Baubereiche ist der Situationsplan 1:500 vom 14.01.2016.

6.5 Höhenkurvenplan

Die Angaben über die Genauigkeit des Höhenkurvenplanes sind nicht ersichtlich. Mit dem Baugebiet müssen sofern noch erforderlich die effektiven Terrainhöhen bestimmt werden.

6.6 EG Koten / Koten OK Dachfläche

Die Koten für die einzelnen Baubereiche sind im Situationsplan 1:500 und gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Für die EG Koten sind geringfügige Abweichungen von +/- 0.50 m zulässig.

6.7 Dachgestaltung

Verbindlich ist Art. 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

6.8 Terraingestaltung / Stützmauern / Umgebungsgestaltung

Verbindlich sind Art. 21-30 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sowie die Bestimmungen des PBG und BZR.

6.9 Energie

Verbindlich sind Art. 10 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan. Der Nachweis für erneuerbaren Energie (30% des Wärmebedarfs für Heizen, 70% des Wärmebedarfs für Warmwasser) ist mit dem Formular EN-1c (rechnerische Lösung) auszuweisen (Strom mit doppelter Gewichtung bei Verbrauch / Produktion).

6.10 Parkplätze

Massgebend ist Art. 21 BZR. Die Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

6.11 Spielplätze / Freizeitanlagen

Die erforderlichen Bereiche für Spielplätze und Freizeitanlagen werden ausgewiesen (Gestaltungsbe- reich, Kleinkinderspielplatz). Der Detailnachweis wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

6.12 Bepflanzung

Die im Situationsplan 1:500 GP-01, rev. 14.01.2016 festgelegten Standorte der Bäume (Baubereich 1: 2 Bäume, Baubereich 3: 1 Baum, Baubereich 4: 1 Baum, Baubereich 5: 1 Baum) sind verbindlich. Kleinere Abweichungen sind zulässig. Die Bepflanzung der einzelnen Grundstücke ist im Baubewilli- gungsverfahren mit dem Umgebungsplan auszuweisen. Die Bäume dürfen die Höhe der Baubereiche (maximale Kote OK Dachfläche) nicht überschreiten. Für den Baum im Baubereich 3 ist die Höhe „Aufbaute Ost“ massgebend.

6.13 Eingliederung / Ortsbild

Das Fassadenmaterial und die Fassadenfarben sind innerhalb der Siedlung aufeinander abzustimmen. Es sind neutrale Farbtöne für die Fassadenflächen zu verwenden (keine grellen, starken Farben für Fenster, Türen, Geländer etc.). Die Balkongeländer sind möglichst transparent zu halten, es sind kei- ne Betonbrüstungen gestattet.

6.14 Erschliessung

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der Bergstrasse (Gemeindestrasse) her. Die Einmündungsradien, die Sicht- zonen und das Längsgefälle sind entsprechend der VSS/SN Norm auszuführen.

Fussgängerverbindung

Mit der vorgesehenen Verbindung ist die Erschliessung zum übergeordneten Fusswegnetz gewähr- leistet.

Entwässerung

Massgebend ist das Siedlungsentwässerungs-Reglement der Gemeinde Wauwil vom 01.07.2010.

- Gewässerschutzbereich:
Das Gestaltungsplangebiet liegt im "übrigen Bereich".
- Ableitung der verschiedenen Abwasser:
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- Versickerungs- und Retentionsmassnahmen:
 - Die Vorplätze, Zufahrten und Wege sind mit durchlässigen Materialien auszuführen und flä- chig über die Schultern zu entwässern.
 - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Gemäss Versickerungskarte ist eine Versickerung im Gestaltungsplanperimeter nicht geeig- net. Das anfallende Regenabwasser ist über eine Retention mit reduziertem Ablauf an die Re- genabwasserleitung anzuschliessen.

Werkleitungen

Die Erschliessung (Wasser, CKW, Swisscom, Strassenbeleuchtung, TV usw.) mit den verschiedenen Leitungen ist aufeinander abzustimmen und mit den Werkeigentümern abzusprechen.

Beleuchtung

Die interne Zufahrt ist mit einer Grundbeleuchtung auszustatten.

Containerstandort

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Wauwil sind bei Neuüberbauungen Unterflurcontainer zu er- stellen. Der Containerplatz wird im Baubereich 4 aufgezeigt.

Dienstbarkeiten

Die betroffenen und neu erforderlichen Zufahrts-, Weg- und Durchleitungsrechte, Perimeterbeiträ- ge usw. sind zu regeln.

Detailpläne Erschliessung

Vor dem Einreichen des ersten Baugesuchs sind die Detailpläne für die Erschliessung dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen.

7. Abweichungen zur Normalbauweise gemäss BZR

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt die Bedingungen gemäss Art. 17 BZR bzw. § 75 PBG, für folgende Abweichung zur Normalbauweise:

- Zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss (Baubereich 2, 4, 5)
- Überschreitung der Ausnützungsziffer um 15% (Gestaltungsplanbonus)

III. RECHTSSPRUCH

1. Genehmigung

Der Gestaltungsplan "Brunnenhof" über die Grundstück Nrn. 224, 368, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt. Die zurückgezogenen öffentlich-rechtlichen Einsprachen (Anzahl: 9) werden als erledigt erklärt.

2. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von Urs und Gabriela Bossert wird im Sinn der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen. Mit den privat-rechtlichen Einsprachepunkten werden die Parteien an den Zivilrichter verwiesen.
3. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von Adriano und Giuliana Setteducati wird im Sinn der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen. Mit den privat-rechtlichen Einsprachepunkten werden die Parteien an den Zivilrichter verwiesen.
4. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von Rosaria Setteducati wird im Sinn der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen. Mit den privat-rechtlichen Einsprachepunkten werden die Parteien an den Zivilrichter verwiesen.
5. Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Gestaltungsplan-Bewilligung:
 - 2.1 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 10.09.2015

6. Kantonale Dienststellen**Umwelt und Energie***Gewässerschutz:*Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Gemäss Zustandsbericht Versickerung, genehmigt am 30. August 2004 im Zusammenhang mit dem Generellen Entwässerungsplan, besteht im Gestaltungsplangebiet keine Versickerungsmöglichkeit. Das Regenwasser muss unter Retention in die Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Umweltschutz:

Wer einen Bau oder eine Anlage plant, baut und betreibt oder für deren Unterhalt verantwortlich ist, muss dafür sorgen, dass dadurch weder Gewässer noch die Umwelt in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden (Merkblatt „Bauten und Anlagen“: <http://www.uwe.lu.ch> > Download > Publikationen).

7. Geoinformation und Vermessung

- Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser **innerhalb von 30 Tagen** die Daten und die dazugehörenden Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen.
- Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörenden Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml).

8. Pläne und Unterlagen

Für die Realisierung des Gestaltungsplans sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil bei seinem Beschluss vom 13.04.2016 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:

- Baugesuch			vom 14.08.2015
- Sonderbauvorschriften			rev. 14.01.2016
- Situationsplan	1:500	Plan Nr. GP-01	rev. 14.01.2016
<u>Orientierend</u>			
- Ver- Entsburg und unterirdische Parkierung	1:500	Plan Nr. GP-03	vom 11.08.2015
- Schemapläne	1:500	Plan Nr. GP-04	vom 11.08.2015

9. Baubewilligungsgebühren inkl. Auslagen

Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	949.65
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	2'903.90
Auslagen Anwaltsbüro Egli+Hess, Horw	Fr.	3'998.15
Total	Fr.	<u>7'951.70</u>

Spruchgebühren, Baukontrollen, Fremdrechnungen zu Lasten der Bauherrschaft	Fr.	7'001.70
--	-----	----------

Beurteilung der Einsprachen

Zu Lasten von Urs und Gabriela Bossert	Fr.	250.00
Zu Lasten von Adriano und Giuliana	Fr.	350.00
Zu Lasten von Rosaria Setteducati	Fr.	350.00

Dieser Betrag ist durch die Bauherrschaft mittels beiliegenden Einzahlungsscheins innert 30 Tagen an das Gemeindeammannamt Wauwil, PC 60-6889-2, einzuzahlen.

Vorbehalten werden die Gebühren, welche von der Bewilligungs- und Koordinationszentrale der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) in Rechnung gestellt werden.

10. Befristung

Dieser Entscheid wird im Sinne von § 80 PBG auf 5 Jahre befristet. Wird innerhalb dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen, erlischt die Gestaltungsplanbewilligung.

11. Vorbehalt Baubewilligungen

Die Baubewilligungen für die Erschliessung und die einzelnen Objekte bleiben vorbehalten.

12. Etappierung / Abstimmung mit Überbauung Sonnenblick II

Die Realisierung der Überbauung Brunnenhof kann nicht gleichzeitig mit der Überbauung Sonnenblick II erfolgen. Der Baustart der einen Überbauung kann erst erfolgen, wenn bei der anderen Überbauung drei Viertel der Wohnungen verkauft bzw. belegt sind.

13. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 77 Abs. 3 PBG auf den Grundstück Nrn. 224, 368, Grundbuch Wauwil als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach PBG im Grundbuch einzutragen. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat zu Lasten der Grundeigentümerin. Im Grundbuch ist einzutragen:

Anmerkung: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss § 77 PBG:
Gestaltungsplan Brunnenhof.

14. Publikation des Inkrafttretens

Das Inkrafttreten dieses Entscheides ist im Sinn von § 21 PBG im Kantonsblatt zu publizieren.

15. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Für getreuen Auszug

GEMEINDERAT WAUWIL

Für die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber:

B. Felder

Beatrix Felder, RL Soziales

Beat Rölli

Beat Rölli

**Beilagen:**

1. Schreiben der der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 01.10.2015
2. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 10.09.2015
3. Genehmigte Pläne
4. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- Dr. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6005 Luzern (als Gesuchsteller und Grundeigentümer), mit allen Beilagen (R)
- Lüthi + Schmid Architekten BSA AG, Grimselweg 5, 6005 Luzern (als Planverfasser), mit Beilagen 1-3
- Urs und Gabriela Bossert-Glanzmann, Rütihubel 4, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (R)
- Eigentümerschaft Bergstrasse 19, Fritz und Margrith Oppliger, Pascale Hädinger, Bernhard Bättig, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Stefan und Barbara Frey, Rütihubel 8, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Werner Gerber, Rütihubel 4, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Daniel und Marina Häfliger, Bergstrasse 22, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Roland Lüthy, Sonnmatt 2, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Adriano und Giuliana Setteducati, Sonnmatt 1, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (R)
- Rosaria Setteducati, Sonnmatt 1, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (R)
- Andrea Koch und Daniel Steffen, Rütihubel 8, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Stockwerkeigentümerschaft, (vertreten durch Andrzej Cholinski, Bergstrasse 12 / Patrik Kaufmann, Bergstrasse 14 / Dr. Werner Lätsch, Bergstrasse 16), 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Strassengenossenschaft Sonnmatt, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Sandro Stucki, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil (als Einsprecher)
- Raum und Wirtschaft (rawi), Baubewilligungen, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (eBage)
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim, (2-fach nach Rechtskraftbeschreitung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Versanddatum: 13. April 2016

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Wauwil
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

Luzern, 1. Oktober 2015

2015-3666, Stellungnahme / Antrag allgemein

Gesuchsteller/in	Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern		
Gegenstand	Gestaltungsplan Brunnenhof		
Gemeinde	Wauwil	Ortsteil	Wauwil
Grundstück-Nr.	224, 368		

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. August 2015 ist bei uns der oben erwähnte Gestaltungsplan zur Prüfung innerhalb der kantonalen Verwaltung eingegangen.

Ausgangslage

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst zur Hauptsache die Überbauung der Grundstücke Nrn. 224 und 368 mit 5 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage.

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan 1: 500 vom 11.8.2015
- Situation Ver- und Entsorgung 1: 500 vom 11.8.2015
- Schemaplan 1: 500 vom 11.8.2015
- Sonderbauvorschriften vom 11.8.2015
- Erläuterungsbericht vom 11.8.2015

Die Fachstellen Umwelt und Energie (uwe), Militär, Zivilschutz und Justizvollzug (mzj-zs), Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb) sowie die Gebäudeversicherung (gvl) wurden zur Stellungnahme eingeladen.

Der Gestaltungsplan lag vom 31. August 2015 bis 21. September 2015 zur öffentlichen Einsicht auf. Innert dieser Frist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- *Beat und Gabriela Bossert-Glanzmann, Feldmatt 10, 6252 Dagnersellen*
- *Eigentümerschaft Bergstrasse 19, Fritz und Margrith Oppliger, Pascale Hädinger, Bernhard Bättig, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil*
- *Stefan und Barbara Frey, Rütihubel 8, 6242 Wauwil*
- *Werner Gerber, Moosbühlstrasse 41, 3302 Moosseedorf*
- *Daniel und Marina Häfliger, Bergstrasse 22, 6242 Wauwil*
- *Roland Lüthy, Sonnmatt 2, 6242 Wauwil*
- *Adriano und Giuliana Setteducati, Sonnmatt 1, 6242 Wauwil*
- *Rosaria Setteducati, Sonnmatt 1, 6242 Wauwil*

- Andrea Koch und Daniel Steffen, Rütihubel 8, 6242 Wauwil
- Stockwerkeigentümerschaft, (vertreten durch Andrzej Cholinski, Bergstrasse 12 / Patrik Kaufmann, Bergstrasse 14 / Dr. Werner Lätsch, Bergstrasse 16), 6242 Wauwil
- Strassengenossenschaft Sonnmatt, 6242 Wauwil
- Sandro Stucki, Bergstrasse 19, 6242 Wauwil

Darin werden keine Einwände gegen die kantonal zu prüfenden Sachverhalte geltend gemacht.

Beurteilung

Gestützt auf das kantonale Vernehmlassungsverfahren können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Umwelt und Energie

Gewässerschutz

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Gemäss Zustandsbericht Versickerung, genehmigt am 30. August 2004 im Zusammenhang mit dem Generellen Entwässerungsplan, besteht im Gestaltungsplangebiet keine Versickerungsmöglichkeit. Das Regenwasser muss unter Retention in die Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Umweltschutz

Wer einen Bau oder eine Anlage plant, baut und betreibt oder für deren Unterhalt verantwortlich ist, muss dafür sorgen, dass dadurch weder Gewässer noch die Umwelt in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden (Merkblatt „Bauten und Anlagen“: <http://www.uwe.lu.ch> > Download > Publikationen).

Zivilschutz

Für die geplante Überbauung Brunnenhof, Parzellen Nrn. 224 und 368 in der Gemeinde Wauwil, ist die Schutzraumbaupflicht gemäss den geltenden Bestimmungen ab 1. Januar 2012 zu erfüllen. Für die Wohnüberbauung Brunnenhof ist ein Schutzraum zu erstellen. Ein entsprechendes Schutzraumprojekt ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Feuerschutz

Die zuständige Fachstelle hat unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Aus feuerpolizeilicher Sicht beantragen wir Ihnen, die in der feuerpolizeilichen Stellungnahme vom 10. September 2015 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.

Die feuerschutzrechtliche Stellungnahme ist im eBAGE im Ordner „Vernehmlassung bkz“, Unterordner „gvl“ einsehbar.

Behindertengerechtes Bauen

Die Gesuchsunterlagen weisen planerisch einen geringen Detaillierungsgrad auf. Folglich können keine Aussagen zu Grundrisskonzepten gemacht werden. Die Beratungsstelle wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für frühzeitige Vorabklärungen ist die Beratungsstelle gerne bereit.

Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

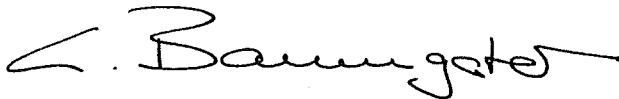
Über die Einsprachen hat der Gemeinderat im Rahmen der kommunalen Genehmigung zu entscheiden.

Wir beantragen, die in den unter Beilagen erwähnten Stellungnahmen enthaltenen Bedingungen und Auflagen in den Genehmigungsentscheid zu integrieren.

Die Gestaltungspläne sind nach der Genehmigung den GIS-Koordinatoren der Gemeinden zwecks Aktualisierung des Raumdatenpools zuzustellen. Wir beantragen, im Genehmigungsentscheid folgende Auflagen zu integrieren:

- *Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser innerhalb von 30 Tagen die Daten und die dazugehörenden Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen. (GIS-Koordinator siehe: www.raumdaten-pool.ch/Dokumente/GIS-Koordinatoren.pdf)*
- *Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörenden Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml).*

Freundliche Grüsse



Carmen Baumgartner
Sachbearbeiterin Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 64 76
carmen.baumgartner@lu.ch

Beilagen:

Zustellung per Post

- nicht mehr benötigte Unterlagen

in eBAGE einsehbar

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 10. September 2015

Gemeindeverwaltung Wauwil
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

10. September 2015

Iwan Schumacher
Brandschutzexperte
Tel. 041 227 22 15
iwan.schumacher@gvl.ch

Gestaltungsplan Brunnenhof

Parzelle 224, 368

Gemeinde:	Wauwil		
Gesuchsteller/-in:	Schumacher Jost, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern		
Lage:	Brunnenhof	BAGE-Nr.:	2015-3666

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. September 2015 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale den Gestaltungsplan zur Stellungnahme erhalten.

Wir beantragen, folgende Bedingungen in die Genehmigung aufzunehmen:

1 Allgemeines

- 1.1 Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzlerläuterungen können unter der Internetadresse www.praever.ch, GVL-Weisungsblätter unter www.gvl.ch eingesehen werden.
- 1.2 Die Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden muss gewährleistet sein. Die konkreten Anforderungen sind der FKS-Richtlinie „Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ zu entnehmen (siehe www.gvl.ch/praevention/merkblaetter).
- 1.3 Das Aussenhydrantennetz ist zweckentsprechend zu erweitern, sofern nicht jeder Gebäudeteil mit 100 m Schlauchlänge ab bestehendem Hydrant erreichbar ist.
- 1.4 Unterschreitungen von baugesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabständen können nur mit Zustimmung der baurechtlich zuständigen Behörde und mit ergänzenden, im Einzelfall festzulegenden baulichen Brandschutzmassnahmen bewilligt werden.

2 Autoeinstellhalle

- 2.1 In Parkings mit einer Brandabschnittsfläche von mehr als 1'200 m² sind Ausgänge, die in ein Treppenhaus führen, mit Schleusen EI 60 und Türen EI 30-C resp. E 30-C zu erstellen.
- 2.2 In der Einstellhalle beträgt die maximale Fluchtweglänge 35 m bis zu einem Fluchtweg oder einem Ausgang direkt ins Freie.
- 2.3 Werden Zugänge von Einstellhallen zu Treppenanlagen (z.B. Wohnbauten) abgeschlossen, sind zusätzliche direkt ins Freie führende Ausgänge zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Zugänge mit Panikentriegelung ausgerüstet sind.
- 2.4 Mit der Baueingabe ist uns das Konzept für den Rauch- und Wärmeabzug einzureichen. Als Standardkonzept ist die Entrauchung mittels Lüftern der Feuerwehr vorzusehen. Der mögliche Zielkonflikt Entrauchung / CO-Lüftung muss in der Planung berücksichtigt werden.

3 Brandschutznachweise

Mit der Baugesuchseingabe sind uns für jedes Gebäude Brandschutznachweise einzureichen inkl. Umgebung (Nachweis Feuerwehrezufahrt). Vorlagen für Brandschutzpläne und Brandschutznachweise finden sich auf www.brandschutznachweis.ch, inklusive aktueller Symbolbibliotheken.

Detaillierte Auflagen für die einzelnen Gebäude werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Versicherungsrechtlicher Hinweis zur Elementarschadenverhütung

Naturereignisse wie Überschwemmung, Hagel und Sturmwind sind unberechenbar und verursachen öfters erhebliche Schäden an Gebäuden. Wir machen Sie deshalb darauf aufmerksam, dass gemäss § 24 Gebäudeversicherungsgesetz Schäden, die voraussehbar waren und durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können, von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen sind.

Freundliche Grüsse

Ihre Gebäudeversicherung Luzern
(Dokument ohne Unterschrift)

Geht an

- o Verteiler gemäss Leitentscheid Gemeinde
- o Feuerwehrkommando Wauwil-Egolzwil, Obermoos, 6242 Wauwil

2015812-1823371-525

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeindeverwaltung Wauwil
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

gemeinde@wauwil.ch

Baugesuch Baubewilligungsverfahren §§ 184 ff. PBG

Gemeinde

Wauwil

Ortsteil / Grundbuchkreis

Wauwil

Dieses Formular ist für alle **baubewilligungspflichtigen** Massnahmen auszufüllen und in genügender Anzahl mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rawi.lu.ch oder bei der zuständigen Gemeinde.

Allgemeine Angaben

Bauherrschaft (Gesuchsteller/in)

Bei mehreren Gesuchstellern bevollmächtigte Vertretung erwähnen und Vollmachten beilegen

Rechnungsadresse: mit Bauherrschaft identisch andere Rechnungsempfänger

Nachname Schumacher
Organisation _____
Adresse Alpenstrasse 1
PLZ/Ort 6004 Luzern

Vorname Jost
Telefon 041 419 79 78
Fax _____
E-Mail kanzlei@anwalt-schumacher.ch

Projektverfasser/in mit Bauherrschaft identisch

Nachname Schmid
Organisation Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG
Adresse Grimselweg 5
PLZ/Ort 6005 Luzern

Vorname Andi
Telefon 041 360 25 40
Fax _____
E-Mail info@luethi-schmid.ch

Grundeigentümer/in mit Bauherrschaft identisch

Nachname Schumacher
Organisation _____
Adresse Alpenstrasse 1
PLZ/Ort 6004 Luzern

Vorname Jost
Telefon 041 419 79 78
Fax _____
E-Mail kanzlei@anwalt-schumacher.ch

Vorhaben

Titel / Vorhaben _____

Art

Gestaltungsplaneingabe

Neubau mit Abbruch Neubau ohne Abbruch Abbruch
 Umbau, Erweiterung, Renovation, Sanierung

Hochbau Tiefbau Anzahl Gebäude _____

Kleinbauten, Anlagen

Projektänderung

Baugesuch vom _____

Strasse

Bergstrasse

Nr. _____

Grundstück-Nr(n)

224, 368

Gebäude-Vers.-Nr(n)

0

Flurname

Brunnenhof

EGID-Nr. _____

Koordinaten

_____/_____/_____

Kurzbeschreibung / Bemerkungen

siehe beiliegender, detaillierter Baubeschrieb

Geplante Nutzung

Gestaltungsplaneingabe für 5 MFH mit Tiefgarage

Projektbezogene Angaben

Bauart

Konstruktion Massivbau Holzbau andere

Aussenwände (Fassadengestaltung / Farbgebung)

Innenwände

Decken / Böden

Fenster

Bedachung (Materialisierung / Farbgebung)

Haustechnik

Aufzugsanlage nein best. neu Art/Typ 630 Kg

Heizungsanlage nein best. neu Ersatz

Art/Typ noch nicht bekannt

Leistung kW Kaminzüge

Heizung für Warmwasseraufbereitung einzelne Gebäude mehrere Gebäude

bitte wählen mit oben aufgeführter Heizur

Lüftung natürlich künstlich

Klima / Kälteanlage nein ja

Nutzfläche

	Wohnen	Büro + Dienstl	Verkauf	Industrie + Gewerbe	Lager	Gastro- nomie	Bildung + Gesundheit	Landwirt- schaft	Total
heute vorhanden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abbruch/Rückbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0
neu projektiert	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Parkplätze

	Im Freien	Einzelgarage	Sammelgarage	Übriges	Total
bestehend	0	0	0	0	0
Wegfallende	0	0	0	0	0
projektiert	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0


Baukosten

	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m³ (SIA)	ca. Baukosten - davon entfallen auf die Jahre in Fr.			
Gebäude (BKP 1-3)	0	0	0	0	0	0
Nebengebäude (BKP 1-3)	0	0	0	0	0	0
Umgebung (BKP 4)			0	0	0	0
Total		0	0	0	0	0

Baustatistik

Gebäudefläche	0	neue Gebäude mit Wohnungen	0
neue Wohnungen	40	neue Gebäude ohne Wohnungen	0

Baurechtliche Angaben

Zonenart	<input type="checkbox"/> ausserhalb der Bauzone			
	<input checked="" type="checkbox"/> innerhalb Bauzone	bitte wählen		
Zonenüberlagerungen	bitte wählen	bitte wählen	bitte wählen	
Zonenbezeichnung im BZR	Dorfzone, W3 und W2b			
Naturgefahren gemäss BZR	<input checked="" type="checkbox"/> liegt in keiner Gefahrenzone			
	<input type="checkbox"/> liegt in Gefahrenzone			→ Nachweis BZR-Bestimmungen beilegen
Gewässerschutz	<input type="checkbox"/> üB (übrige Bereiche)	<input type="checkbox"/> Ao <input type="checkbox"/> Au		→ gemäss Gewässerschutz-
	<input type="checkbox"/> Grundwasserschutzzone S	<input type="checkbox"/> Grundwasserschutzareal		
Lärm-ES	<input type="checkbox"/> ES II <input checked="" type="checkbox"/> ES III	<input type="checkbox"/> ES IV		→ gemäss Zonenplan
Bauziffern	<input checked="" type="checkbox"/> Grundstücksfl. vermessen	5'813		
	<input type="checkbox"/> anrech. Grundstücksfläche			→ separate Berechnung beilegen
	<input type="checkbox"/> Ausnützungsziffer			→ separate Berechnung beilegen
	<input type="checkbox"/> Überbauungsziffer			→ separate Berechnung beilegen
	<input type="checkbox"/> Grünflächenziffer			→ separate Berechnung beilegen
	<input type="checkbox"/> Versiegelungsanteil			→ separate Berechnung beilegen
Wohnungen / Gebäude betroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja			→ Zusatzformular 4 
Behi'ger. Bauen berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja			→ § 157 PBG
Spielplätze vorgesehen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Fläche 880	m ²	→ § 158 ff PBG
Gestaltungsplan betroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GP		vom
Bebauungsplan betroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	BP		vom
Baulinien betroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	BLP		vom
Baugespann	<input type="checkbox"/> nicht notwendig	<input checked="" type="checkbox"/> notwendig		steht ab 24.08.2015

Umweltrechtliche Angaben

Art der Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen oder Landwirtschaft	<input type="checkbox"/> Dienstleistung, Verkauf	<input type="checkbox"/> Gewerbe, Industrie
Bauvorhaben mit UVB-Pflicht	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		
Wassergefährdende Flüssigkeiten	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		
Gewerbe und Industrieabwässer	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		→ Zusatzformular 12
Licht / Beleuchtung	Dauerbeleuchtung im Freien	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Solaranlage	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		

Angaben zur Sicherheit

Brandschutz

Gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ ist mit dem Baugesuch ein Brandschutznachweis einzureichen. Anleitungen und Musternachweise sind auf der Homepage der Gebäudeversicherung Luzern erhältlich www.gvl.ch/praevention/merkblaetter

Art des Bauvorhabens	<input type="checkbox"/> Kleinbaute (§112a PBG), kleine Umbauten, Fassadensanierung
	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus, Nebenbaute, Landwirtschaftliche Baute (QSS 1)
	<input checked="" type="checkbox"/> Anderes Bauvorhaben (QSS 1-4)

→ Brandschutznachweis einreichen

Naturgefahren

Gemäss § 24 Gebäudeversicherungsgesetz sind Elementarschäden, die voraussehbar waren oder durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen. Info dazu www.hagelregister.ch und www.gvl.ch/praevention/elementarschadenpraevention/.

Art des Bauvorhabens	<input type="checkbox"/> Kleinbaute (§112a PBG), Umgebungsanlage
	<input checked="" type="checkbox"/> Anderes Bauvorhaben
Schutz gegen Starkniederschläge	<input type="checkbox"/> Massnahmen gegen zuströmendes Hang- oder Oberflächenwasser sind vorgesehen
	<input checked="" type="checkbox"/> Keine speziellen Massnahmen vorgesehen

Naturgefahren betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte	<input type="checkbox"/> Ja

→ Es sind keine speziellen Massnahmen gegen Naturgefahren erforderlich.



2015812-1823371-525

Erdbebensicherheit

Für die Neubauten sind generell die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss SIA 261 einzuhalten. Für bestehende Bauten sind die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss SIA Merkblatt 2018 und SIA 269/8 (2015) einzuhalten. Ob die Erdbebensicherheit kontrolliert wird, hängt von der Art und Grösse der Baute oder baulichen Massnahme ab. Merkblatt unter https://rawi.lu.ch/themen/bauen_bewilligungen/baugesuch

- Art des Bauvorhabens Neubau / Ersatzneubau Um-, An-, Aus-, Aufbau
 Wohnbaute mit max. 1 Geschoss über Terrain Anderes Bauvorhaben
 Kleinbaute (§112a PBG)
- Erdbebenzone (EZ) EZ 2 (Greppen, Weggis, Vitznau) EZ 1 (alle anderen Gemeinden)
- Baugrundklasse (BGK) BGK A BGK C BGK D BGK E BGK F1 [Baugrundklassen](#)
Bauwerksklasse (BWK) BWK I BWK II BWK III [Merkblatt](#)

Die Bauherrschaft und der Planverfasser bestätigen mit ihrer Unterschrift auf dem Baugesuchformular die Richtigkeit der gemachten Angaben.

Statistikformular Gebäude

Zusatzformular 4

Dieses Zusatzformular wird automatisch für jedes Gebäude erstellt. Einzelne im Baugesuchsformular enthaltene Angaben werden automatisch übernommen und sind von der Gemeinde für jedes Gebäude zu ergänzen. Abzubrechende Wohnungen sind als "aufgehoben" zu deklarieren.

Gebäude 1

Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID)	_____	Erhebungsstellen-Nr.	_____
Eidg. Bauprojektidentifikator (EPROID)	_____	Gemeinde	Wauwil
Amtl. Baudossier-Nr (Gemeinde/Suffix)	_____	Letzte Änderung (Datum)	_____
Eidg. Grundstückidentifikator (EGRID)	_____		

Parzellen-Nr(n)	224	Gebäude-Vers.-Nr(n)	0
Grundbuchkreis	526	Koordinaten (x / y)	_____ / _____

Name des Gebäudes

Strasse	Nr.	PLZ	Ort	Eingangsstatus	EDID
Bergstrasse			Wauwil		

Gebäudestatus	_____	Gebäudekategorie	_____
Gebäudeklasse	_____		
Jahr der Fertigstellung:	Neubau	Renovation/Umbau	Abbruch
Anzahl Geschosse	0	EGID-Nr.	0
Anzahl separate Wohnräume	0	Anzahl Wohnungen	0
		Gebäudefläche	0

Heizungsart	_____	Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Energieträger der Heizung	_____	Energieträger WWV (Winter)	_____

Stockwerk	Maiso- nette	Eingangs- Nr.	Lage auf dem Stockwerk	Anzahl Zimmer	Fläche in m ²	Küchenart	Wohnungs- status	Bau- jahr	Abbruch- jahr	EWID
0	<input type="checkbox"/>		0	0	0	Küche				

2015812-1823371-525

Statistikformular Bauprojekt

Dieses Zusatzformular wird automatisch erstellt. Einzelne im Baugesuchsformular enthaltene Angaben werden automatisch übernommen und sind von der Gemeinde für jedes Bauprojekt zu ergänzen.

Eidg. Bauprojektidentifikator (EPROID)	Erhebungsstellen-Nr.	Wauwil
Amtl. Baudossier-Nr. (Gemeinde)	Letzte Änderung	
Bauort	Wauwil	Grundbuchkreis
Parzellen-Nr.	224, 368	526
Innerhalb Bauzonen	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Bewilligungsgrund		

Umschreibung Bauprojekt

Gestaltungsplaneingabe für 5 MFH mit Tiefgarage

Art der Arbeiten

Art der Bauwerke Hochbau Tiefbau Typ der Bauwerke _____

Typ Auftraggeber _____

Nachname Schumacher
 Vorname Jost
 Organisation _____
 Adresse Alpenstrasse 1
 PLZ/Ort 6004 Luzern

Bauprojektstatus _____ Gesamtkosten des Projekts SFr. 0

Dat. Baueingabe _____ Voraussichtliche Baudauer _____ Monat(e)

Dat. Baubewillig. _____ Dat. Baubeginn _____ Dat. Bauende _____

Anzahl Gebäude 0 Gebäudegrundriss neu oder verändert nein ja

Neue Wohnungen und Gebäude














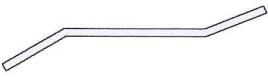


	neue Wohnungen	neue Gebäude mit Wohnungen	neue Gebäude ohne Wohnungen
Total	40	0	0
Fertig			

Besondere Angaben / Sonderbewilligung


Die betroffenen Fachbereiche sind vor der Baueingabe mit den kommunalen oder kantonalen Fachstellen abzusprechen.

Betroffene Fachbereiche Ausnahme- und Sonderbewilligung	Zuständigkeit	gesetzliche Grundlage	erforderlich		Bemerkung
			nein	ja	
Planungs- und Baurecht					
Unterschreitung Grenz- und/oder Gebäudeabstand	Gemeinde	§ 133 f. PBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Unterschreitung Vorplatzlänge bei Garagen	Gemeinde	§ 119 Abs. 3 PBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ausnahmen von BZR-Vorschriften	Gemeinde	§ 37 PBG, BZR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ausnahmen betr. Schutz der Gesundheit	Gemeinde	§ 156 PBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bauen ausserhalb Bauzonen "Landwirtschaft"	rawi	§ 54 PBG, Art. 16 RPG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 2
Bauen ausserhalb Bauzonen "nicht Landwirtschaft"	rawi	§ 180 ff. PBG, Art. 24 ff. RPG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 3
Strassenrecht					
Unterschreitung Strassenabstand „Übrige Strassen“	Gemeinde	§ 88 StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gesteigerter Gemeindegebrauch „Übrige Strassen“	Gemeinde	§ 22 StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sondernutzung „Übrige Strassen“	Gemeinde	§ 23 StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zufahrten / Einmündungen „Übrige Strassen“	Gemeinde	§ 32 f. StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Strassenprojekt „Übrige Strassen“	Gemeinde	§ 71 a f. StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mit Gde. besprechen
Unterschreitung Strassenabstand Kantonsstrassen	rawi	§ 88 StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gesteigerter Gemeindegebrauch Kantonsstrassen	rawi	§ 22 StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sondernutzung Kantonsstrassen	rawi	§ 23 StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zufahrten / Einmündungen Kantonsstrassen	rawi	§ 32 f. StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Strassenprojekt Kantonsstrassen	Kanton	§ 69 f. StrG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mit vif besprechen
Wasserbaurecht					
Unterschreitung Gewässerabstand „neu“	rawi	§ 5 WBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Unterschreitung Gewässerabstand „bestehend“	rawi	§ 6 WBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers	rawi	§ 32 ff. WBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inanspruchnahme eines privaten Gewässers	rawi	§ 46 WBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wasserbauprojekt	Kanton	§ 32 ff. WBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mit vif besprechen
Umwelt-, Gewässer- und Naturschutzrecht					
Bauten und Anlagen im Grundwasser	uwe	Art. 19 GSchG, Art. 32 GSchV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 10
Versickerung von unverschmutztem Abwasser	uwe	Art. 19 GSchG, Art. 32 GSchV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 11
Erdwärmesonde, Energie- oder Erdwärmekörbe	uwe	Art. 22 GSchG, Art. 1, 8, 10 VWF	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 13
Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockung	lawa	§ 3, 4+8 HeckenV, Art. 21 f. NHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 14
Nachweis energetischer Massnahmen	Gemeinde	§ 164 PBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 15
Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten	uwe	Art. 31 LSV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 16
Lärmschutznachweis für Luft / Wasser-Wärmepumpen	uwe	Art. 7 LSV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 9
Tankanlagen	uwe	Art. 19 GSchG, Art. 32 GSchV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Asbest im Gebäude vorhanden	klab	Art. 3 BauAV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 19
Radon (bei Wohnnutzung im Unter- oder Erdgeschoss)	uwe	Art. 114 StSV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 19
Entnahme von Grundwasser für thermische Nutzung	uwe	§ 7 WNVG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Entnahme von Wasser aus Oberflächengewässer	uwe	§ 7 WNVG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Waldrecht					
Unterschreitung Waldabstand					
bis 15 m (Wohn-/Arbeitsräume), 10 m (Übriges)	Gemeinde	§ 136 PBG, § 14 KWaG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
unter 15 m (Wohn-/Arbeitsräume), 10 m (Übriges)	lawa	§ 136 PBG, § 14 KWaG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bauten und Anlagen im Wald	lawa	§ 12 KWaG, §§ 6a ff. KWaV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nachteilige Nutzung	lawa	§ 13 KWaG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rodung	lawa	§ 3 KWaG, § 2 KWaV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 6
Fischerei- und Jagdrecht					
Technische Eingriffe in ein Gewässer (z.B. Einleitungen, usw.)	lawa	Art. 8 eidg. FG, § 25 kant. FG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Denkmalschutzrecht					
Denkmalschutzobjekt oder in der Nähe davon	da	§ 5 DSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Objekt im kantonalen Bauinventar	da	§ 1c DSchG, § 142 PBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodeneingriffe in eine archäologische Fundstelle	da	§ 16 DSchG, § 142 PBG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Feuerschutzrecht					
Industrielle/Gewerbliche Bauten, Hochhäuser, Bauten mit regem Publikumsverkehr (z.B. Verwaltungsgebäude, usw.)	gvl	§ 8, 43, 58 FSG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bauten und Anlagen zur Lagerung, Herstellung, usw. von feuergefährlichen Stoffen und Waren (z.B. Flüssiggasanlagen)	gvl	§ 33 FSG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Arbeitsrecht					
Industrielle/Gewerbliche Bauten / Anlagen	wira-iga		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 7
Bauten und Anlagen mit Plangenehmigungspflicht	wira-iga	Art. 7 und 8 ArG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 7
Zivilschutzrecht					
Schutzraumbaupflicht	mzj	Art. 48 BZG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 5
Gastgewerberecht					
Bauten mit gastgewerblicher Nutzung	ggp	§ 5 + 12 GaG, §§ 10 ff. GaV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 17
Veterinärrecht					
Schlachthanlagen	vetd	Art. 8 VSFK	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 18
Entsorgungsbetriebe für tierische Nebenprodukte	vetd	Art. 11 VTNP	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 18
Bewilligungspflichtige Wildtierhaltung	vetd	Art. 89, 90, 95 TSchV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 18
Meldepflichtige gewerbsmässige Heimtierhaltung	vetd	Art. 101 TSchV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zusatzformular 18

Verbindliche Bestandteile

-  Perimeter GP "BRUNNENHOF"
-  Baubereiche 2, 4 und 5
-  Baubereiche 1 und 3
-  Pflichtbaulinie
-  Erschliessungsbereich
-  Zufahrtsstrasse
-  Zu-/Wegfahrt Tiefgarage
-  Besucherparkplätze
-  Öffentlicher Fussweg
-  Hauszugänge
-  Containersammelstelle
-  Umgebungsbereich
-  Baum verbindlich
- 547.50
-  Stützmauer
-  Kleinkinderspielplatz
-  Gestaltungsbereich
(pro Wohnung mind. 15 m2 Spielplätze und Freizeitanlagen)

Orientierende Bestandteile

-  Baum (orientierend)

Gestaltungsplan "BRUNNENHOF" 6242 Wauwil LU, Parz. 224, 368

Der Grundeigentümer:

Dr. jur. Jost Schumacher
Alpenstrasse 1
6004 Luzern

Parzelle 224, 368:

Luzern, den: 14.01.2016

Unterschrift:



Die Planverfasser:

Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG
Grimselweg 5
6005 Luzern

Luzern, den: 14.01.2016

Unterschrift:

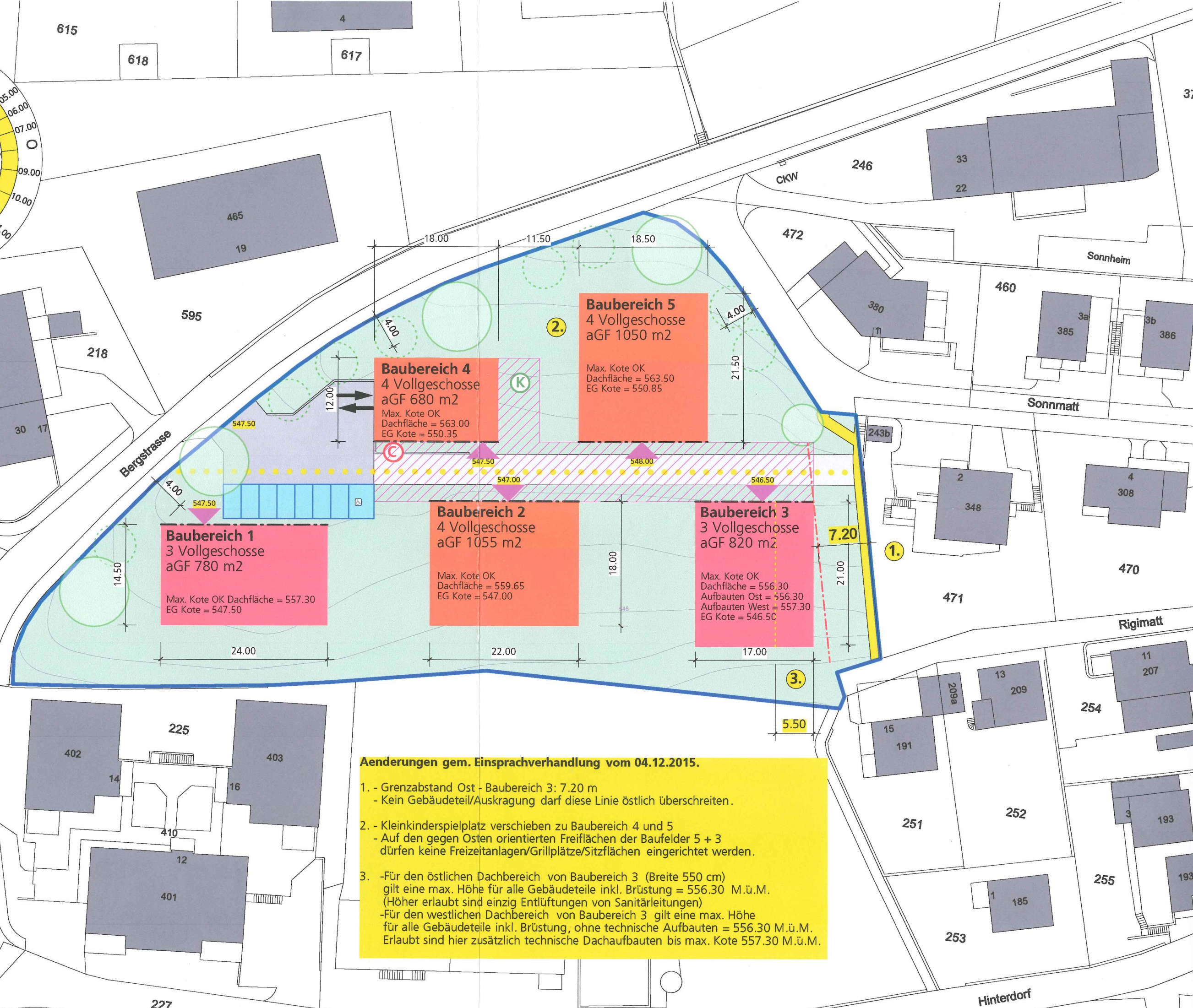
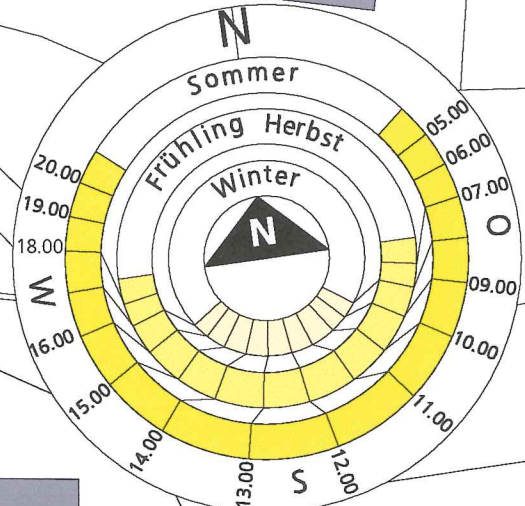
**Lüthi + Schmid
Architekten BSA**
Grimselweg 5 6005 Luzern
info@luethi-schmid.ch
Phone 041 360 25 40
www.luethi-schmid.ch



Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Projekt: Gestaltungsplan Brunnenhof Parzellen 224, 368	Grundeigentümer: Dr. jur. Jost Schumacher Alpenstrasse 1 6004 Luzern	
GP-01, Situationsplan M 1-500 revidiert verbindlich	Plangrösse: 84/60	Plan Nr. GP-01
	Gezeichnet: AS	Mst. 1:500
	Datum: 11.08.2015	Rev. 14.01.2016
Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG Grimselweg 5 6005 Luzern 041 360 25 40 info@luethi-schmid.ch www.luethi-schmid.ch		



Aenderungen gem. Einsprachverhandlung vom 04.12.2015.

- Grenzabstand Ost - Baubereich 3: 7.20 m
- Kein Gebäudeteil/Auskragung darf diese Linie östlich überschreiten.
- Kleinkinderspielplatz verschieben zu Baubereich 4 und 5
- Auf den gegen Osten orientierten Freiflächen der Baufelder 5 + 3 dürfen keine Freizeitanlagen/Grillplätze/Sitzflächen eingerichtet werden.
- Für den östlichen Dachbereich von Baubereich 3 (Breite 550 cm) gilt eine max. Höhe für alle Gebäudeteile inkl. Brüstung = 556.30 M.ü.M. (Höher erlaubt sind einzig Entlüftungen von Sanitärleitungen)
- Für den westlichen Dachbereich von Baubereich 3 gilt eine max. Höhe für alle Gebäudeteile inkl. Brüstung, ohne technische Aufbauten = 556.30 M.ü.M. Erlaubt sind hier zusätzlich technische Dachaufbauten bis max. Kote 557.30 M.ü.M.

GESTALTUNGSPLAN „BRUNNENHOF“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GP-02 verbindlich

11. August 2015

14. Januar 2016

Öffentliche Auflage vom:

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....
Jakob Lütolf

.....
Beat Rölli

Unterschriften Planer und Grundeigentümer

Planverfasser

Lüthi + Schmid
Architekten BSA

Grimselweg 5 6005 Luzern
info@luethi-schmid.ch
Phone 041 360 25 40
www.luethi-schmid.ch

Hanspeter Lüthi + Andi Schmid
Architekten BSA AG
6005 Luzern

Grundeigentümerschaft Grundstück GB Nr. 224,
368

Dr. jur. Jost Schumacher
Alpenstrasse 1
6004 Luzern

.....


Gestützt auf § 74 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2014) und auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil (BZR) 4. April 2011 wird der Gestaltungsplan Brunnenhof mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

A Allgemeine Bestimmungen

Zweckbestimmungen	Art. 1 Der Gestaltungsplan "Brunnenhof" legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Bauentwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes fest, welches eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität anstrebt, ordnet die möglichen Nutzungen der Bauten und die Erschliessung.
Perimeter	Art. 2 Der Gestaltungsplan "Brunnenhof" umfasst insgesamt 5'817 m ² (Parz. Nr. 224: 1'281 m ² und Parz. Nr. 368: 4'536 m ²).
Bestandteile	Art. 3 Der Gestaltungsplan "Brunnenhof" setzt sich aus den folgenden Bestandteilen: Verbindliche Bestandteile: - GP-01, Situationsplan M 1:500 - GP-02, Sonderbauvorschriften Orientierende Bestandteile: - GP-03, Ver-/Entsorgung und unterirdische Parkierung M 1:500 - GP-04, Schemapläne M 1:500 - GP-05, Erläuterungsbericht - GP-06, Volumenmodell M 1:500 - Projekt "Panorama" der Architekten Hanspeter Lüthi + Andi Schmid, Luzern („Siegerprojekt“ des Studienauftrages vom Mai 2015)
Projekt "Panorama"	Art. 4 Das zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen Projekt "Panorama" aus dem Studienauftrag Brunnenhof vom Mai 2015 ist umzusetzen. Abweichungen aufgrund der Detailprojektierung sind zulässig. Erachtet der Gemeinderat die Abweichungen als bedeutend, kann er die Umsetzung des Projektes "Panorama" oder die Wiederholung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangen.

Art. 5

Max. anrechenbare Geschossfläche

Im Gestaltungsplangebiet ist die folgende max. anrechenbare Geschossfläche (aGf) zulässig:

Parz. Nr. 224, Dorfzone:	1'281 m ² x 0.70	897 m ² aGf
Parz. Nr. 368: Wohnzone W3:	4'325 m ² x 0.65	2'811 m ² aGf
Parz. Nr. 368: Wohnzone W2b:	211 m ² x 0.50	105 m ² aGf

Zwischentotal 3'813 m² aGf

GP Bonus 15% + 572 m² aGf

Max. anrechenbare Geschossfläche: 4'385 m² aGf

Art. 6

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit im Gestaltungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Wauwil und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

B Nutzung und Gestaltung

Art. 7

Baubereiche, Pflichtbaulinien

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat Kleinbauten, Anbauten gem. § 112 Abs. 2c/d PBG (z.B. Gartenhäuser, gedeckte Veloabstellplätze) im Baubewilligungsverfahren gestatten.

³ Die Fassaden sind auf die im Plan dargestellten Pflichtbaulinien zu erstellen.

⁴ Die Baubegrenzungslinien der Baubereiche gehen den allgemeinen kantonalen Abstandsvorschriften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zur Bergstrasse im Sinne von § 30 PBG vor. Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben privatrechtliche, beurkundete Näherbaurechte.

Nutzungsmasse	<p>Art. 8</p> <p>Für die Baubereiche A1 bis A5 gelten die folgenden Nutzungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsart: gemäss BZR - Max. Kote Oberkante der Dachfläche: gemäss Situationsplan Der Gemeinderat kann Mehrhöhen für einzelne technische Aufbauten (wie z.B. Liftaufbauten, Solaranlagen, Heizungs- Klima und Lüftungsaufbauten) bewilligen. - Geschosszahl: Anzahl Vollgeschoss gemäss Situationsplan; ein zusätzliches Attika oder Dachgeschoss ist nicht zulässig - Max. anrechenbare Geschossfläche: gemäss Situationsplan Verschiebungen von anrechenbaren Geschossflächen von max. 75 m² zwischen den Baubereichen 1 bis 5 sind gestattet. Dabei darf die Ausnützung eines Baubereiches um max. 100 m² erhöht und die Gesamtausnützung von 4'385 m² nicht überschritten werden. - Dachform: Flachdach - Das Dach ist extensiv zu begrünen. - Kote EG: Gemäss Situationsplan (+/- 0.5 m)
Minergie	<p>Art. 10</p> <p>Die Neubauten haben den Anforderungen gemäss MINERGIE® zu entsprechen. Mindestens 30% des Wärmebedarfs für Heizen und mindestens 70% des Wärmebedarfs für Warmwasser muss bei den Neubauten mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.</p>

C Erschliessung

Zu- / Wegfahrt	<p>Art. 11</p> <p>Die Zu- und Wegfahrt für das Gestaltungsplangebiet erfolgt via Bergstrasse.</p>
Erschliessungsbereich	<p>Art. 12</p> <p>Die Erschliessung der Tiefgarage, die Zufahrt für Notfahrzeuge und Zügelwagen, die Erschliessung der Besucherparkplätze sowie die Fusswegverbindungen erfolgt über den Erschliessungsbereich.</p>
Ein-/Ausfahrt Tiefgarage	<p>Art. 13</p> <p>¹ Die Ein-/Ausfahrt Tiefgarage ist im Gestaltungsplan vorgesehenen Bereich zu realisieren.</p> <p>² Die Rampe Ein-/Ausfahrt Tiefgarage kann auf dem Erschliessungsbereich oder innerhalb des Baubereiches 4 realisiert werden.</p>

Zufahrtstrasse	<p>Art. 14</p> <p>¹ Die Zufahrtstrasse darf nur für Not-, Zügel- und Anlieferungstransporte und Abfallentsorgung benutzt werden.</p> <p>² Die Zufahrtstrasse ist so zu gestalten, dass sie auch als Spielfläche genutzt werden kann.</p> <p>³ Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrtstrasse ist im Rahmen der Baubewilligungen aufzuzeigen.</p>
----------------	--

Öffentliche Fusswege	<p>Art. 15</p> <p>Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswege sind spätestens mit der Realisierung des 3. Baubereiches zu erstellen.</p>
----------------------	---

Hauszugänge	<p>Art. 16</p> <p>Die Hauseingänge für die Baubereiche 1 bis 5 sind im Bereich gemäss Situationsplan zu erstellen.</p>
-------------	---

D Parkierung

Tiefgarage	<p>Art. 17</p> <p>Die Tiefgarage kann im gesamten Gestaltungsplan Gebiet erstellt werden.</p>
------------	--

Anzahl Parkplätze	<p>Art. 18</p> <p>Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.</p>
-------------------	--

Parkplätze Bewohner / Angestellte	<p>Art. 19</p> <p>Alle Parkplätze für Bewohner / Angestellte sind in der Tiefgarage zu erstellen.</p>
-----------------------------------	--

Parkplätze Besucher; Behindertenparkplatz	<p>Art. 20</p> <p>¹ Im Situationsplan bezeichneten Bereich sind 7 offene, oberirdische Besucherparkplätze und 1 Behindertenparkplatz zu realisieren.</p> <p>² Alle weiteren Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage zu erstellen.</p>
---	--

E Umgebungsbereich, Grünfläche, Bäume

Umgebungsbe- reich	Art. 21 Der Umgebungsbereich ist als Mager-/Blumenwiese zu gestalten. Private Plätze (u.a. Sitzplätze) sind nicht zulässig.
Kote Umge- bungsgestaltung	Art. 22 Die im Situationsplan eingetragenen Koten Umgebungsgestaltung haben eine Toleranz von +/- 0.5 m.
Gestaltungsbe- reich	Art. 23 Der Gestaltungsbereich ist so zu gestalten, dass er nebst der Nutzung als Erschliessung / Zugang auch als Spielplatz und Freizeitanlage genutzt werden kann. Die Gesamtfläche muss mindesten 15m ² / Wohnung betragen.
Kleinkinderspiel- platz	Art. 24 ¹ Im Situationsplan dargestellten Bereich ist ein Kleinkinderspielplatz (K) von mindestens von 75 m ² zu realisieren. ² Der Kleinkinderspielplatz ist gleichzeitig mit der Zufahrtstrasse zu realisieren.
Hochstammbäu- me (verbindlich)	Art. 25 Die im Situationsplan dargestellten Hochstamm bäume verbindlich sind zwingend mit der angrenzenden Bauetappe zu realisieren.
Hochstammbäu- me / Bäume (ori- entierend)	Art. 26 Die im Situationsplan dargestellten Hochstamm bäume / Bäume orientierend sind mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu präzisieren.
Abgrabungen	Art. 27 Abgrabungen und Aufschüttungen ab dem bestehenden Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren.
Stützmauern	Art. 28 Im Situationsplan bezeichneten Bereich dürfen Stützmauern erstellt werden. Die genaue Lage und Höhe ist im Bauprojekt aufzuzeigen.

Umgebungsgestaltungplan

Art. 29
 Mit der Baubewilligung für den ersten Baubereich ist ein Umgebungsgestaltungsplan über das ganze Gestaltungplangebiet einzureichen. Dieser Plan präzisiert die Frei-, Spiel- und Grünflächen, Ausgestaltung der Zufahrtstrasse bzw. den Gestaltungsbereich sowie die Lage, Art und Anzahl der Bäume.

Containersammelstelle

Art. 30
 Beim Baubereiches 4 ist eine Containersammelstelle für die gesamte Siedlung zu erstellen.

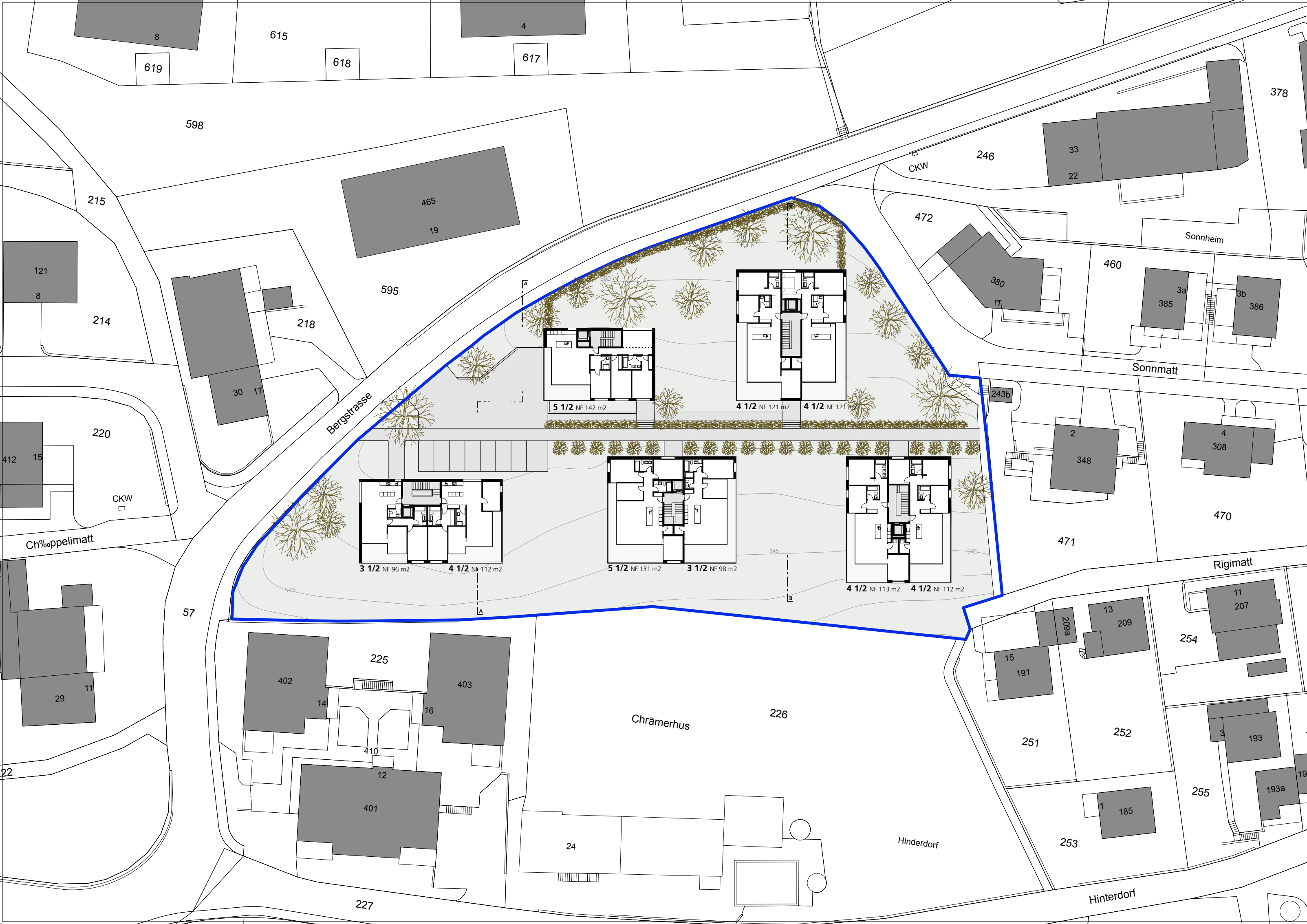
F Schlussbestimmungen

Abweichungen

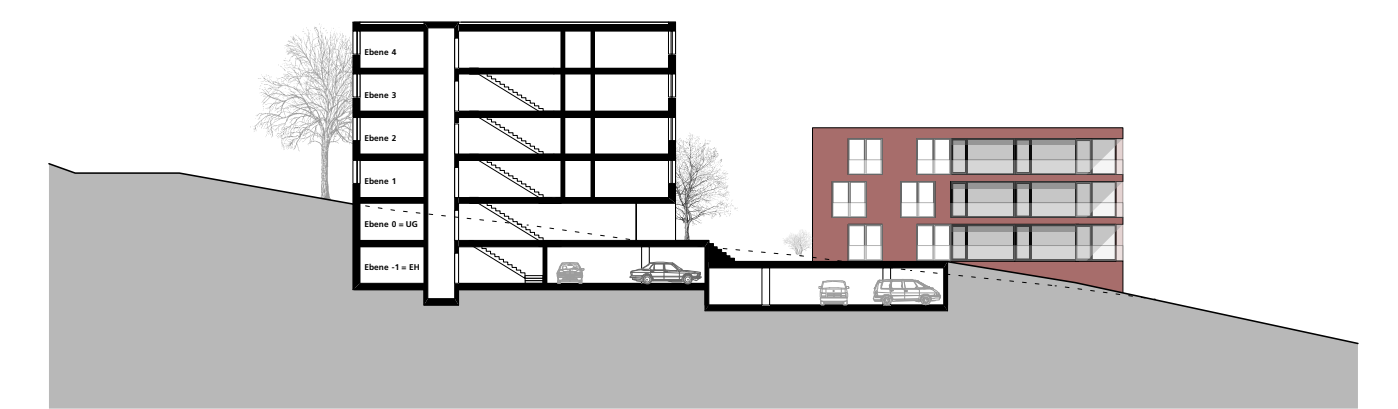
Art. 31
 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen von den Bestimmungen des Gestaltungsplanes gestatten, wenn diese geringfügig sind, keine Mehrnutzungen beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Inkrafttreten

Art. 32
 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft



Schnitt A - A



Schnitt B - B

Gestaltungsplan "BRUNNENHOF" 6242 Wauwil LU, Parz. 224, 368

Der Grundeigentümer: Dr. jur. Jost Schumacher
 Alpenstrasse 1
 6004 Luzern

Parzelle 224, 368:
 Luzern, den:
 Unterschrift:

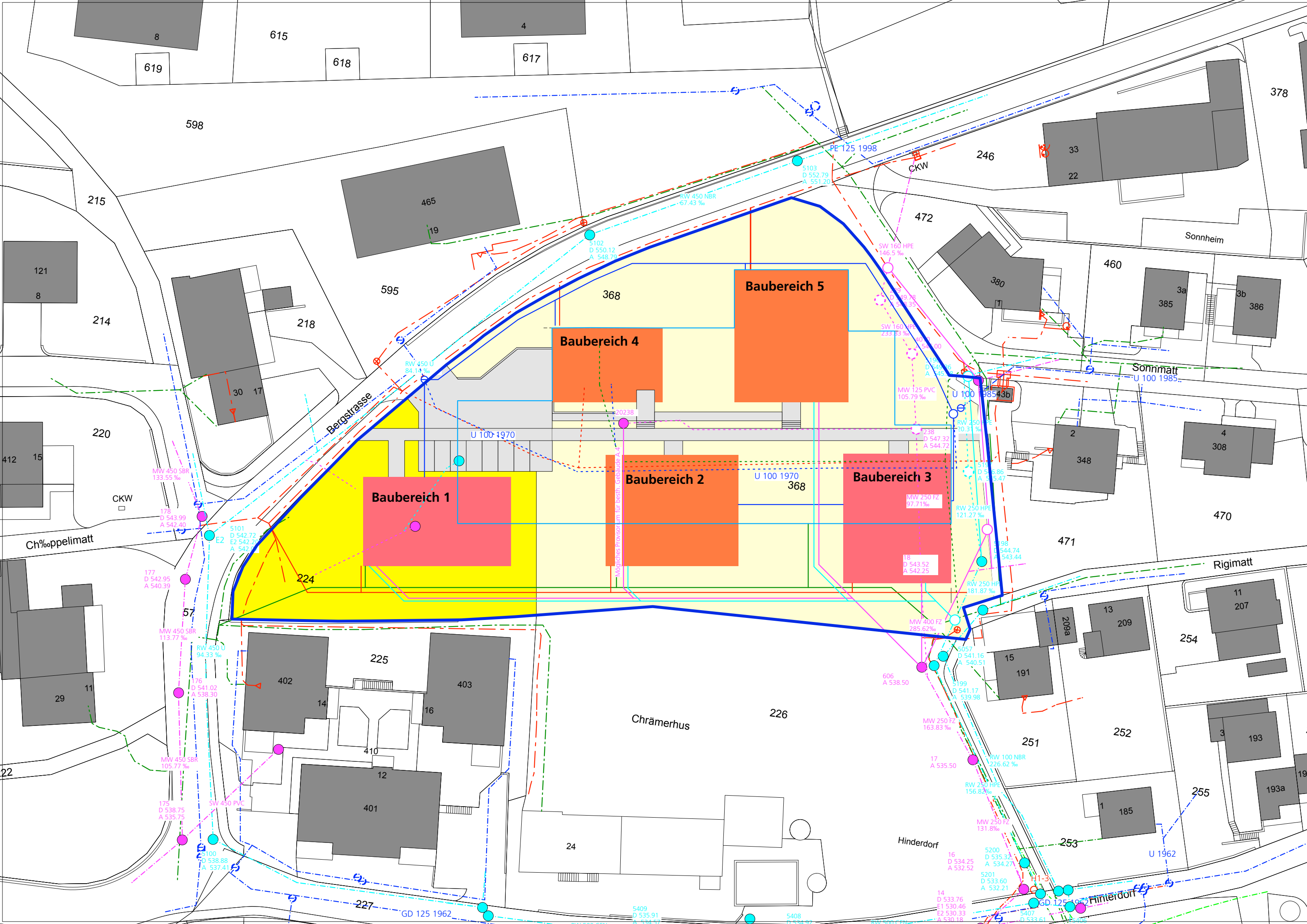
Die Planverfasser: Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG
 Grimselweg 5
 6005 Luzern

Luzern, den:
 Unterschrift:

Öffentliche Auflage:


















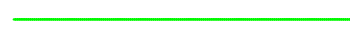
Vom Gemeinderat beschlossen am:

Projekt: Gestaltungsplan Brunnenhof Parzellen 224, 368	Grundeigentümer: Dr. jur. Jost Schumacher Alpenstrasse 1 6004 Luzern	
GP-04 orientierend Schemapläne M 1-500	Plangrösse: 84/60	Plan Nr. GP-04
	Gezeichnet: AS	Mst. 1:500
	Datum: 11.08.2015	Rev.
Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG Grimselweg 5 6005 Luzern 041 360 25 40 info@luethi-schmid.ch www.luethi-schmid.ch		



 Perimeter GP "BRUNNENHOF"

Orientierende Angaben

-  Einstellhalle unterirdisch
-  Schmutzwasser Bestehend
-  Schmutzwasser Neu
-  Schmutzwasser Abbruch
-  Meteorwasser Bestehend
-  Meteorwasser Neu
-  Meteorwasser Abbruch
-  Wasser Bestehend
-  Wasser Neu
-  Wasser Abbruch
-  Elektro Bestehend
-  Elektro Neu
-  Elektro Abbruch
-  Swisscom Bestehend
-  Swisscom Neu
-  Swisscom Abbruch
-  TV/Medien Bestehend
-  TV Medien Neu

Gestaltungsplan "BRUNNENHOF" 6242 Wauwil LU, Parz. 224, 368

Der Grundeigentümer: Dr. jur. Jost Schumacher
Alpenstrasse 1
6004 Luzern

Parzelle 224, 368:

Luzern, den:

Unterschrift:

Die Planverfasser: Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG
Grimselweg 5
6005 Luzern

Luzern, den:

Unterschrift:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Projekt: Gestaltungsplan Brunnenhof Parzellen 224, 368	Grundeigentümer: Dr. jur. Jost Schumacher Alpenstrasse 1 6004 Luzern	
GP-03 orientierend Ver- Entsorgung und unterirdische Parkierung M 1-500	Plangrösse: 84/60	Plan Nr. GP-03
	Gezeichnet: AS	Mst. 1:500
	Datum: 11.08.2015	Rev.
Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG Grimselweg 5 6005 Luzern 041 360 25 40 info@luethi-schmid.ch www.luethi-schmid.ch		



Baubewilligung

Nr. 1296
Sitzung vom: 2. Februar 2017
Baukontrolle Nr. 931

ENTSCHEID

Leitbehörde Gemeinderat Wauwil
Leitverfahren Baubewilligungsverfahren (§ 192a PBG)
Entscheidungsgegenstände

- Baubewilligung, ordentliches Verfahren (§§ 196 ff. Planungs- und Baugesetz, PBG)
- Zufahrtsbewilligung (§ 118 f. PBG, § 32 StrG)
- Geringfügige Änderung eines Gestaltungsplanes (Art. 31 der Sonderbauvorschriften)
 - Baubereiche
- Ausnahme von den gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabständen (§ 135 PBG, § 88 StrG)
- Anschlussbewilligung an das Trinkwassernetz (Art. 29 WVR)
- Anschlussbewilligung an das öffentliche Siedlungsentwässerungsnetz (Art. 30)

Sachverhalt

Bauvorhaben - Abbruch Gebäude Nr. 41
- Neubau 5 Mehrfamilienhäuser

Geschsteller / Bauherrschaft / Grundeigentümer Schumacher Jost, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern

Planverfasser Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG, Grimselweg 5, 6005 Luzern

Zone - Dorfzone
- Dreigeschossige Wohnzone

Gestaltungsplan Brunnenhof

Grundstück Nrn. 224, 368

Gebäudeversicherungsnn. 512 – 517

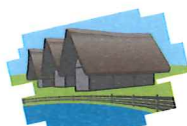
Ortsbezeichnung Brunnenhof 1/2/3/4/6

Erschliessung Gemeindestrasse

Nutzung Wohnen



Energiestadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde

Bauart	Gebäude: Dach:	massivbauweise Flachdach, extensiv begrünt
Technik	Art der Heizung: Transportanlage:	Erdsonden-Wärmepumpe 5 Personenlifte (1 pro Haus)
Versorgung, Entsorgung	Entwässerungssystem: Abwasserart: Abwasseranschluss an:	Trennsystem Schmutz- und Regenabwasser öffentliche Abwasserleitung
Baukosten	Fr. 12'000'000.00	(ohne Landerwerb und Umgebungsarbeiten)

Am 22.09.2016 wurde das ordentliche Baugesuch für den Abbruch von Gebäude Nr. 41 und den Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern eingereicht.

Das Bauvorhaben lag vom 20.10.2016 bis 08.11.2016 und vom 14.12.2016 bis 03.01.2017 öffentlich auf. Innert dieser Frist ist keine Einsprache eingegangen.

Folgende Stellungnahmen / Bewilligungen zum Bauvorhaben liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
- Gebäudeversicherung (gvl)

Erwägungen

1. **Gesetzliche Grundlagen**

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 07.03.1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29.10.2013
- Strassengesetz des Kantons Luzern (StrG) vom 21.03.1995 mit Strassenverordnung (StrV) vom 19.01.1996
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 09.11.2010
- Weitere kommunale Reglemente
- Nutzungspläne, insb. Bebauungs- und Gestaltungspläne

2. **Leitverfahren und Leitbehörde**

Gemäss § 192a Abs. 1 lit. b PBG gilt das Baubewilligungsverfahren in denjenigen Fällen als Leitverfahren, in denen nicht § 192a Abs. 1a PBG zur Anwendung kommt.

Vorliegend ist das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die vorliegende Baubewilligung des Gemeinderates der Leitentscheid im Sinn von § 192a PBG.

3. **Einleitung des Baubewilligungsverfahrens**

Der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle prüft, ob das ordentliche oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (§ 192 Abs. 1 lit. a PBG).

Das Bauvorhaben erfordert die Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens (§§ 188 ff PBG).

4. **Prüfung des Baugesuchs**

Der Gemeinderat hat von Amtes wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und ob das Baugrundstück erschlossen ist. Ist dies der Fall, ist die Baubewilligung zu erteilen, andernfalls ist sie zu verweigern, sofern Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können (§ 195 PBG).

5. **Gestaltungsplan**

Das vorgesehene Bauvorhaben liegt im Gestaltungsplangebiet „Brunnenhof“, bewilligt am 13.04.2016.

6. Geringfügige Änderungen Gestaltungsplan

Nach Art. 31 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan kann der Gemeinderat im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen von den Bestimmungen des Gestaltungsplanes gestatten, wenn diese geringfügig sind, keine Mehrnutzungen beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Baubereiche / Pflichtbaulinie

Gemäss Art. 7 Abs. 1 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan dürfen Hochbauten nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

Gemäss den eingereichten Unterlagen werden folgende Baubereiche / Pflichtbaulinien nicht eingehalten:

- Die Pflichtbaulinie beim Baubereich 2 (Haus 3) und Baubereich 3 (Haus 5) wird um ca. 0.20 m überschritten.
- Die Pflichtbaulinie beim Baubereich 4 (Haus 2) und Baubereich 5 (Haus 4) wird um ca. 0.40 m unterschritten.
- Das Haus 2 überschreitet den Baubereich 4 um ca. 0.40 m und die Häuser 3 und 5 überschreiten die Baubereiche 2 und 3 um ca. 0.20 m Richtung Norden.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für die Bewilligung der Abweichungen von den Gestaltungsplanvorschriften (Geringfügigkeit) gegeben.

7. Kantonale Dienst- und Fachstellen

Kantonaler Entscheid

Ist für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage neben dem Baubewilligungs- ein weiteres Bewilligungsverfahren durchzuführen, sorgt die gemäss § 192a PBG für das Leitverfahren zuständige Behörde für die notwendige Koordination und abgestimmte Entscheide.

Vorliegend handelt es sich um ein koordiniertes Bewilligungsverfahren. Gleichzeitig mit dem Leitentscheid wird der Entscheid Nr. 2016-4384 der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 18.11.2016 mit folgenden Entscheidungsgegenständen eröffnet:

Zivilschutz	Schutzraum Projektgenehmigung (Art. 46 Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz [BZG], Art. 17 Zivilschutzverordnung [ZSV]) Art. 17 und 21 Zivilschutzverordnung [ZSV].
-------------	--

Umwelt und Energie / Hindernisfrei Bauen

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 18.11.2016 als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 11.11.2016 als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

8. Strassenabstand (Bergstrasse)

Neue oberirdische Bauten und Anlagen haben gemäss § 84 Abs. 2 Strassengesetz (StrG) einen Mindestabstand von 5 m zu Gemeindestrassen einzuhalten. Nach § 88 StrG erteilt der Gemeinderat Ausnahmbewilligungen, wenn die Baute oder Anlage weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Dabei sind die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90 StrG) einzuhalten.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser (Haus 1 und 2) weisen zur Bergstrasse eine Distanz von 4.9 m und 4.6 m auf und unterschreiten somit den gesetzlichen Mindestabstand.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung (Verkehrssicherheit, Einhaltung der Sichtzonen und künftiger Strassenausbau) nach § 88 Strassengesetz sind erfüllt.

9. Sicherung der Sonnmattstrasse

Die unterirdische Einstellhalle kommt nahe an die nordöstlich verlaufende Sonnmattstrasse zu stehen. Die Sonnmattstrasse ist zu sichern und die Massnahmen für die Baustellensicherung sind vor Baubeginn aufzuzeigen. Eventuell kann in der Einstellhalle auf zwei Parkfelder verzichtet werden, um Abstand zur Sonnmattstrasse zu gewinnen (Anzahl vorgeschriebene Parkplätze: 80).

10. Ausnützungsziffer

Gemäss § A1-12 Abs. 1 PBV gilt als anrechenbare Grundstückfläche die vermessene Fläche des Grundstücks ohne die in § 12 Abs. 1a, b und c genannten Flächen.

Als anrechenbare Geschossflächen (§ A1-9 PBV) gelten die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raumes aller Geschosse ohne Aussenmauern und ohne die in § A1-10 PBV genannten Flächen.

Die Baugrundstücke Nrn. 224 und 368 liegen in der Dorfzone und der dreigeschossigen Wohnzone mit einer zugeteilten AGF.

Die vermessene Grundstückfläche beträgt	5'817 m ²
Die zugeteilte AGF beträgt	4'385 m ²

Verbleibende Rest-AGF Baubereiche 1-5	<u>5 m²</u>
--	-------------------------------

Baubereich 1 (Haus 1)

Die zugeteilte AGF beträgt		780 m ²
----------------------------	--	--------------------

Vorhandene AGF gemäss Projekt (763 m ² x 1.0)	763 m ²	
--	--------------------	--

Abzug behindertengerechtes Wohnen (Bad 6m ² , Lift 3m ²)	<u>9 m²</u>	
---	------------------------	--

Die definitiv vorhandene AGF beträgt		<u>754 m²</u>
--------------------------------------	--	--------------------------

Übertrag auf Baubereich 2		-16 m ²
---------------------------	--	--------------------

Übertrag auf Baubereich 5		-10 m ²
---------------------------	--	--------------------

Verbleibende Rest-AGF		<u>0 m²</u>
------------------------------	--	-------------------------------

Baubereich 2 (Haus 3)

Die zugeteilte AGF beträgt		1'055 m ²
----------------------------	--	----------------------

Vorhandene AGF gemäss Projekt (1'083 m ² x 1.0)	1'083 m ²	
--	----------------------	--

Abzug behindertengerechtes Wohnen (Bad 8m ² , Lift 4m ²)	<u>12 m²</u>	
---	-------------------------	--

Die definitiv vorhandene AGF beträgt		<u>1'071 m²</u>
--------------------------------------	--	----------------------------

Übertrag von Baubereich 1		16 m ²
---------------------------	--	-------------------

Verbleibende Rest-AGF		<u>0 m²</u>
------------------------------	--	-------------------------------

Baubereich 3 (Haus 5)

Die zugeteilte AGF beträgt		820 m ²
----------------------------	--	--------------------

Vorhandene AGF gemäss Projekt (798 m ² x 1.0)	798 m ²	
--	--------------------	--

Abzug behindertengerechtes Wohnen (Bad 6m ² , Lift 3m ²)	<u>9 m²</u>	
---	------------------------	--

Die definitiv vorhandene AGF beträgt		<u>789 m²</u>
--------------------------------------	--	--------------------------

Übertrag auf Baubereich 5		-30 m ²
---------------------------	--	--------------------

Verbleibende Rest-AGF		<u>1 m²</u>
------------------------------	--	-------------------------------

Baubereich 4 (Haus 2)

Die zugeteilte AGF beträgt		680 m ²
----------------------------	--	--------------------

Vorhandene AGF gemäss Projekt (652 m ² x 1.0)	652 m ²	
--	--------------------	--

Abzug behindertengerechtes Wohnen (Bad 4m ² , Lift 4m ²)	<u>8 m²</u>	
---	------------------------	--

Die definitiv vorhandene AGF beträgt		<u>644 m²</u>
--------------------------------------	--	--------------------------

Übertrag auf Baubereich 5		-32 m ²
---------------------------	--	--------------------

Verbleibende Rest-AGF		<u>4 m²</u>
------------------------------	--	-------------------------------

Baubereich 5 (Haus 4)

Die zugeteilte AGF beträgt		1'050 m ²
----------------------------	--	----------------------

Vorhandene AGF gemäss Projekt (1'136 m ² x 1.0)	1'136 m ²	
--	----------------------	--

Abzug behindertengerechtes Wohnen (Bad 10m ² , Lift 4m ²)	<u>14 m²</u>	
--	-------------------------	--

Die definitiv vorhandene AGF beträgt	<u>1'122 m²</u>
Übertrag von Baubereich 1	10 m ²
Übertrag von Baubereich 3	30 m ²
Übertrag von Baubereich 4	32 m ²
Verbleibende Rest-AGF	<u>0 m²</u>

Die eingereichte Ausnützungsberechnung ist nicht korrekt.

Beim Baubereich 5 (Haus 4) beträgt der Abzug für behindertengerechtes Wohnen 14 m², nicht 12 m².

11. **Pflichtabstellplätze**

Soweit durch Bauten und Anlagen Verkehr verursacht wird, hat der Bauherr bei ihrer Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten auf dem Baugrundstück Abstellflächen für Fahrzeuge der Bewohner und Besucher zu erstellen.

Die achtzig erforderlichen Abstellplätze (68 PP Bewohner, 12 PP Besucher) werden erstellt. Ausgewiesen werden:

Parkplätze offen (8 PP Besucher)	8 PP
Parkplätze in Einstellhallen (70 PP Bewohner, 4 PP Besucher)	<u>74 PP</u>

Total Parkplätze **82 PP**

Gemäss § 45 Abs. 2 PBV richten sich die baulichen Anforderungen von Bauten gemäss § 157 PBG nach der Schweizer Norm SN 521 500 (SIA 500) über hindernisfreie Bauten.

Von den Parkplätzen, die den Bewohnern zur Verfügung stehen, muss mindestens ein Parkplatz gemäss Ziffer 9.7.1 der SIA 500 erstellt werden und je 25 Parkplätze zusätzlich ein weiterer. Zudem haben von den Parkplätzen, die den Besuchern zu Verfügung stehen, mindestens einer die Anforderungen gemäss Ziffer 9.7.1 der SIA 500 zu erfüllen.

Der fehlende Besucher-Abstellplatz muss **spätestens 10 Tage vor Baubeginn** noch nachgewiesen werden.

Die zwölf Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und für diesen Zweck frei verfügbar zu halten. Diese Plätze dürfen nicht anderweitig reserviert, vermietet oder verkauft werden.

12. **Abstellflächen für leichten Zweiradverkehr**

Die Abstellflächen für leichten Zweiradverkehr (Fahrräder, Motorfahrräder) werden nach Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse in Anwendung vorhandener Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS/SN) ermittelt. Es sind genügend Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder zu erstellen.

Berechnung bei Wohnnutzung:

Anzahl Zimmer x 1.0 Plätze x 2.0 m² (gemäss SN 640 065 / 640 066 ohne Fahrgasse)

Erforderliche Abstellfläche:

145 x 2.0 m² = 290 m² (ohne Fahrgasse)

Die Fläche des Platzbedarfs (2.0 m²) kann reduziert werden wenn ein Parkierungssystem (Anlehnbügel, Schieberinne etc.) nachgewiesen wird.

Gemäss den eingereichten Unterlagen werden 94 Plätze als Abstellfläche für den leichten Zweiradverkehr angerechnet.

Die fehlenden Abstellplätze (51) müssen **spätestens 10 Tage vor Baubeginn** noch aufgezeigt werden.

13. **Kinderwagenabstellplätze**

Gemäss Art. 30 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements sind genügend Abstellplätze für Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen ohne Treppe (z.B. mit Treppenrampe) zugänglich sein.

Erforderliche Abstellfläche für Kinderwagen:

$$11 \times 2.5 \text{ m}^2 = 27.5 \text{ m}^2$$

Die Abstellfläche für Kinderwagen muss **spätestens 10 Tage vor Baubeginn** noch aufgezeigt werden.

14. **Zufahrtsbewilligung**

Die Erstellung oder Änderung einer privaten Zufahrt oder eines privaten Zugangs zu einer öffentlichen Strasse bedarf der Bewilligung (§ 32 Strassengesetz, StrG). Eine Bewilligung ist auch dann erforderlich, wenn eine bestehende Zufahrt einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr als bisher dienen soll. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Bewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden. Es können insbesondere Vorschriften über die Lage und Gestaltung der Zufahrt oder des Zugangs gemacht werden. Einzuhalten sind die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90 StrG).

Die Zufahrtsbewilligung begründet keine wohlerworbenen Rechte. Sie kann widerrufen werden, wenn ihre Voraussetzungen weggefallen sind, wenn Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden, oder wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen es erfordern. Der Widerruf löst keinen Entschädigungsanspruch aus.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zufahrtsbewilligung nach § 32 StrG (Verkehrssicherheit und Einhaltung der Sichtzonen) erfüllt. Der Sichtzonennachweis bleibt vorbehalten.

15. **Wasserversorgung**

Zu beachten sind die Bestimmungen des Wasserversorgungsreglementes der Gemeinde Wauwil.

Bezüglich Anschluss und Bezug des Bauwassers ist mit dem Wassermeister Verbindung aufzunehmen.

16. **Entwässerung**

Liegenschaftsentwässerung

Für die Liegenschaftsentwässerung gelten die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen und Richtlinien von Bund, Kanton, Gemeinde, Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Fachverbänden (SIA, VSA) usw. Insbesondere: Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Wauwil in Kraft seit 01.07.2010, SN 592'000 Liegenschaftsentwässerung, SIA Norm 190 Kanalisation.

Gewässerschutzbereich

Das Bauvorhaben liegt im "übrigen Bereich".

Anschluss an bestehende Leitungen und Schächte

Die Lage und Höhe der bestehenden Anschlussleitungen sind auf eigene Gefahr und Rechnung zu sondieren. Alle Anschlusshöhen sind vor Ort zu kontrollieren resp. zu bestimmen.

Kontrollschächte / Schlamm-sammler

Die Entwässerungsanlage ist so auszubilden, dass sie einwandfrei kontrolliert und gereinigt werden kann. Die dazu erforderliche Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Die Kontrollschächte und Schlamm-sammler sind gemäss SN 592'000 Liegenschaftsentwässerung zu bemessen. Schlamm-sammler müssen einen abnehmbaren Tauchbogen mit einer Eintauchtiefe von mindestens 0.10 m aufweisen. Die erforderliche Nutztiefe beträgt in der Regel 1.00 m (bei Verwendung lediglich als Geruchsverschluss mindestens 0.50 m).

Der Schachthals (OK Konus bis OK Deckel) darf maximal 30 cm betragen.

Bei Kontrollschächten ab einer Differenz von 1.50 m zwischen Deckel- und Auslaufhöhe beträgt der Innendurchmesser mindestens 1.00 m und es sind korrosionsbeständige Steigleitern respektive Steigseisen mit zugehörigen Einstiegshilfen anzubringen.

Empfehlung: Sind in Schlammsammlern Tauchbogen tiefer als 0.8 m UK Deckel angeordnet, so sind auch SS mit Steighilfen zu versehen und der Schachtdurchmesser muss mindestens 0.8 m betragen.

Gefälle

Die Gefälle sind gemäss SN 592 000 wie folgt einzuhalten:

Art der Leitung	Durchmesser	(Gefälle in %)		
		min.	ideal	max.
Grundstücksleitungen für Schmutz- und Mischabwasser	≤ Ø 200	2 %	3 %	5 %
	> Ø 200	1,5 %	3 %	5 %
für Regenabwasser	alle	1 %	3 %	5 %
Sickerleitung	min. Ø 125	0,5 %	0,5 %	1 %

Leitungsmaterialien

PVC-Rohre sind im Hinblick auf eine spätere Entsorgung als problematisch einzustufen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, PVC freie Kunststoffrohre aus Hartpolyethylen (HPE) oder Polypropylen (PP) zu verwenden. Es wird empfohlen, nur Rohrsysteme und Entwässerungsgegenstände mit einem Zertifikat Qplus einzusetzen.

Rohrverlegung

Zum Schutz beim Bau, vor Wurzeleinwuchs und Nagetierschäden, bei späteren Grabarbeiten usw. sind alle Leitungen unterhalb und ausserhalb von Gebäuden nach dem Bettungsprofil 4 gemäss SIA 190 einzubetonieren.

Verlegung Retentionsboxen

Die Verlegung der Boxen und die Entlüftung muss gemäss Anordnung der Lieferfirma erfolgen. Der Unterhalt der Anlage muss jederzeit gewährleistet sein.

Versickerung

Nicht verschmutztes Abwasser (Dachwasser, Sickerwasser) ist gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz vom 24.01.1991 versickern zu lassen. Gemäss Versickerungskarte liegt das Bauvorhaben in einem Bereich mit keinen Versickerungsmöglichkeiten. Zur genaueren Abklärung des Baugrundes und der Versickerungsmöglichkeit ist ein Versickerungsversuch durchzuführen und allenfalls ein Hydrogeologe beizuziehen.

Eine Versickerung in Hanglage ist nicht geeignet.

Retention

Das Regenabwasser ist über eine Retention an die bestehende Regenabwasserleitung anzuschliessen (Retentionsvolumen: 30 Liter pro m² versiegelte Fläche oder gemäss separater Berechnung). Mit dem detaillierten Kanalisationsplan sind der gedrosselte Abfluss (gemäss natürlichem Abfluss Q_{nat}) und das Drosselorgan anzugeben. Es ist zudem ein Schnitt durch den Retentionsschacht mit der Angabe der Retentionshöhe und des Notüberlaufs aufzuzeigen.

Hinweis: bei der Berechnung des Retentionsvolumens wird mit einem Abflussbeiwert für das extensiv begrünte Flachdach von 0.4 gerechnet. Dieser Wert erfordert aber eine Aufbaustärke des extensiv begrünten Flachdachs von mehr als 10 cm. Sollte die Aufbaudicke weniger als 10 cm betragen muss das Volumen entsprechend vergrössert werden oder ein Nachweis erbracht werden, dass das aufgetragene Substrat einen niedrigen Abflussbeiwert einhält.

Vorplatzwasser

Das Ableiten von Wasser auf die Strasse ist verboten (§ 92 StrG). Ebenfalls darf kein Regenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Die Vorplätze und Parkierungsflächen sind mit einer durchlässigen Oberfläche (z.B. Sickerbelag, Sickerverbundsteine, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.

Balkone, Loggien, begehbare Dach, Terrassen

Das Niederschlagswasser von Terrassen ist nicht als Schmutzabwasser sondern wie Regenabwasser zu behandeln. Grundsätzlich ist das Regenabwasser oberflächlich über die Bodenpassage versickern zu lassen (humusierete Mulde Typ H oder via Speier, Versickerungen Typ K nicht zulässig).

Die berechneten Flächen dürfen jedoch nicht mit Reinigungsmitteln gesäubert werden, es ist ein entsprechendes Hinweisschild anzubringen.

Bestehende Leitungen

Das vorliegende Bauvorhaben tangiert die bestehenden Entwässerungsleitungen.

Während der Bauphase sind die Leitungen gegen allfällige Beschädigungen zu schützen.

Vor Baubeginn muss die Regenabwasserleitung in der Bergstrasse zwischen Schacht 5101 und Schacht 5102 sowie die private Regenabwasserleitung zwischen Schacht 5196 und Schacht 5199 mittels TV-Aufnahme überprüft werden. Sollten diese Leitungen Mängel aufweisen oder noch aus einem alten Material bestehen (z.B. NBR, o.ä.) müssen sie saniert werden. Die Aufnahmen sind der Gemeinde einzureichen.

Vor der Schlussabnahme muss die Regenabwasserleitung in der Bergstrasse zwischen Schacht 5101 und Schacht 5102 sowie die private Regenabwasserleitung zwischen Schacht 5196 und Schacht 5199 mittels TV-Aufnahme überprüft werden. Die Aufnahmen sind der Gemeinde einzureichen.

Die alten, nicht mehr benötigten Kanalisationsanschlüsse sind jeweils dicht zu verschliessen.

Kanalisationsplan

Das Kanalisationsprojekt ist zu überarbeiten (Nachweis und Schnitt durch Retention, detaillierte Schacht- und Leitungsangaben).

Spätestens 10 Tage vor Baubeginn sind der Baukontrollstelle Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee, die detaillierten, Ausführungspläne zur Genehmigung einzureichen (dreifach).

Reinigung der Leitungen

Vor der Schlussabnahme des Bauwerkes sind sämtliche Kanalisationsleitungen mit Hochdruck zu reinigen. Die Kopie des Spülprotokolls ist an die Gemeinde einzureichen.

Dichtigkeitsprüfung (Verlegung Gemeindekanalisation)

Die erdverlegte gemeindeeigene Kanalisationsleitung, welche neu verlegt wird, ist wahlweise während der Bauphase oder am Ende der Bauarbeiten mittels Druckprobe auf ihre Dichtigkeit zu überprüfen. Die Prüfung hat gemäss Norm SIA 190 sowie der VSA-Richtlinie „Dichtigkeitsprüfungen an Abwasseranlagen“ zu erfolgen. Über alle geprüften Anlagenteile ist ein Prüfprotokoll zu erstellen. Weiter muss diese Leitung mittels Kanalaufnahmen überprüft werden. Die Protokolle und die TV-Aufnahmen sind der Gemeinde **vor der Schlussabnahme** zuzustellen.

Empfehlung Unterhalt

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der privaten Gebäude- und Grundstücksentwässerungsanlagen ist Sache des Grundeigentümers. Die Entwässerungsanlagen sind so häufig zu reinigen, dass die abgeschiedenen und abgelagerten Stoffe weder in Fäulnis übergehen noch den Abfluss beeinträchtigen. Weil diese Arbeiten Fachkenntnisse und zweckdienliche Gerätschaften erfordern, wird dem Grundeigentümer empfohlen, für diese Arbeiten mit einem ausgewiesenen Unternehmer ein Abonnement abzuschliessen.

Folgende Merkblätter sind zu beachten:

- "Entwässerung von Baustellen" (ZUDK, Februar 2001)
- "Versickerung von Regenwasser im Liegenschaftsbereich" (uwe, Juni 2016)

17. Dachbegrünung

Die Flachdächer sind zur Retention des Regenwassers extensiv zu begrünen.

18. Umgebungsgestaltung

Die Gestaltungsplanvorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Gemäss Art. 25 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sind die im Situationsplan dargestellten Hochstammbäume zwingend mit der angrenzenden Bauetappe zu realisieren.

Die fünf Hochstammbäume werden im Umgebungsplan aufgezeigt und mit dem detaillierten Umgebungsplan geprüft.

Der Böschungsfuss ist gegenüber den angrenzenden Parzellen um 0.50 m und gegenüber der Strasse um 0.60 m zurückzusetzen.

Gemeinsame Gestaltungen entlang der Parzellengrenzen sind mit den Anstössern vorgängig abzusprechen.

Für alle Bepflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher, usw.) entlang von Grenzen gelten die Abstandsvorschriften von § 86 EGzZGB.

Für alle Bepflanzungen, Einfriedungen und Mauern entlang von Strassen gelten die Abstandsvorschriften von §§ 86 + 87 StrG. Einfriedungen und andere Abschränkungen dürfen nicht näher als 0.60 m von der Strassengrenze angebracht werden. Für Hecken, Sträucher und dergleichen wird der Strassenabstand ab äusserstem Blatt bemessen, daher ist der Stamm vom Fahrbahnrand mindestens 1.00 m zurückzusetzen.

Bei der Ein-/Ausfahrt sind Bepflanzungen, Mauern und Böschungen usw. soweit zurückzusetzen, dass der erforderliche Sichtwinkel gewährt ist (Freihaltung zwischen 0.60 - 3.00 m ab Terrain gemäss VSS-Norm 640 273a). Die Sichtzonen von allfälligen Ausfahrten der Nachbargrundstücke sind gleichermassen freizuhalten.

Ab einer Absturzhöhe von 1.0 m ist eine Absturzsicherung gemäss SIA-Norm 358 anzubringen. Bei Absturzhöhen bis 1.5 m kann der Schutz darin bestehen, dass die Zugänglichkeit des Randes begehbaren Flächen durch geeignete Massnahmen (z.B. durchgehende Hecke o.ä.) erschwert wird. Bis eine Hecke eine genügende Dichte aufweist, sind zusätzlich mind. drei horizontal verlaufende Drähte zu spannen. Bei Absturzhöhen über 1.50 m ist eine fest montierte Absturzsicherung anzubringen.

Spätestens 10 Tage vor Baubeginn ist dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen (dreifach).

19. Bepflanzung

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass für die Bepflanzung einheimische Gewächse verwendet werden, die für diese Gegend typisch sind und ein Zusammenleben mit anderen ortsüblichen Pflanzen und Tieren ermöglichen.

Es ist verboten, in der Gemeinde folgende Gehölze und Stauden zu pflanzen (siehe Merkblatt verbotene Pflanzen):

a) **anfällige Wirtspflanzen von Feuerbrand**

b) **Überträger des Birnengitterrostes:** anfällige Juniperus sp (*Zierwacholderarten*)

c) **Invasive Neophyten**

Auf die Pflanzung von weiteren Neophyten, die auf der schwarzen Liste oder auf der Beobachtungsliste aufgeführt sind, wie Kirschlorbeer, Robinie, Götterbaum, Sommerflieder, Mahonie, Seidiger Hornstrauch, soll verzichtet werden.

Weitere Informationen finden Sie online:

- www.lawa.lu.ch → Landwirtschaft → Pflanzenschutz

Die Bepflanzung bei Aus- und Einfahrten ist so unter der Schere zu halten, dass sie nicht verkehrsfährdend und sichtbehindernd wirkt.

20. Naturgefahren

Das vorliegende Bauvorhaben befindet sich gemäss Gefahrenkarte in keiner direkten Gefahrenzone. Gemäss § 24 des Gebäudeversicherungsgesetzes sind jedoch Schäden, die voraussehbar

waren und durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können, von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen.

Damit Deckungslücken vermieden werden, sind angemessene und geeignete Objektschutzmassnahmen baulicher und organisatorischer Art zu treffen. Als Hilfsmittel und technische Grundlage dienen die VFK-Wegleitungen der Gebäudeversicherung.

21. Entsorgung

Gemäss Art. 30 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan ist beim Baubereich 4 eine Containersammelstelle für die gesamte Siedlung zu erstellen. Nach Vorgabe der Gemeinde Wauwil ist ein unterirdisches Entsorgungssystem für den Kehrriech einzuplanen.

Der Standort der Containeranlage muss für Entsorgungsfahrzeuge ungehindert zugänglich sein. Der genaue Standort muss mit der Geschäftsstelle des Gemeindeverbandes für Abfallentsorgung Luzerner-Landschaft GALL, sofern noch erforderlich, abgesprochen werden.

Die schriftliche Zustimmung von GALL ist ebenfalls einzureichen (auf Umgebungsplan oder separatem Plan).

22. Sicherheit

Gemäss § 145 PBG müssen alle Bauten und Anlagen in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden. Insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten.

Haftpflicht

Die Bauherrschaft wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bautätigkeit besondere Haftungsrisiken gegenüber Dritten, namentlich als Werkeigentümer (Art. 58 OR) oder als Grundeigentümer (Art. 679 ZGB) entstehen.

Absturzsicherung

Jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, muss durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist. Ab einer Absturzhöhe von 1 m muss eine Absturzsicherung eingebaut werden. Geländer und Brüstungen müssen eine Mindesthöhe von 1 m aufweisen. Die angegebenen Höhen werden ab dem fertigen Bodenbelag gemessen.

Treppen und Geländer dürfen keine Öffnungen aufweisen, bei welchen eine Kugel mit Durchmesser von 12 cm hindurchgestossen werden kann.

Massgebend für diese Baubewilligung ist die Schweizer Norm SN 543 358 (Ausgabe 2010). Ausnahmen von dieser Norm sind nicht zulässig.

Handlauf

Treppen mit mehr als 5 Tritten sind mit Handläufen zu versehen. Diese müssen einen Durchmesser von 4–5 cm aufweisen, mit mindestens 5 cm Wandabstand und durchgehend montiert sein. Der Abstand von der Vorderkante Stufe bis Oberkante Handlauf hat mindestens 90 cm zu betragen. Bei Treppen mit einer Laufbreite > 150 cm sind beidseitig Handläufe notwendig. Im Weiteren wird auf die SIA Norm 358 und die Richtlinien der bfu verwiesen.

Sicherheit Kinderspielflächen

Wir empfehlen, bei der Gestaltung Ihres Spielplatzes die Informationsblätter der bfu zu diesem Thema zu berücksichtigen (Merkblatt "Kinderspielflächen", bfu, Mb 9613").

Sämtliche Spielgeräte die öffentlich zugänglich sind müssen der Norm SN EN 1176 "Spielplatzgeräte und Spielplatzböden" (Ausgabe 2008) entsprechen.

Erdbebensicherheit

Bauten und Anlagen sind nach den für die Erdbebensicherheit anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.

Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen haben den geltenden Sicherheitsstandards gemäss Schweizer Norm EN 81-80 (Ausgabe 2003) zu entsprechen.

Sicherungsmassnahmen

Die Grundeigentümer haben dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine von ihnen verursachten, gefahrdrohenden Zustände oder Vorgänge ausgehen. Es sind bauseits alle Sicherungsmassnahmen zu treffen, die zum Schutze der Nachbarn oder der Verkehrsteilnehmer erforderlich sind.

Folgende Merkblätter sind zu beachten:

- "Geländer und Brüstungen", (bfu, 2.003.01)
- "Treppen", (bfu, 2.007.01)
- "Spielräume", (bfu, 2.025)

23. Freizeitanlagen

Gemäss § 158 PBG sind bei Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits vom Verkehr liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

Erforderliche Fläche (31 Wohnungen x 15 m ²)	465 m ²
Ausgewiesene Fläche	585 m ²

Die Richtlinien des Baudepartementes des Kantons Luzern teilen Kinderspielplätze in drei Stufen ein (die angegebenen Altersgrenzen sind sehr allgemein):

Stufe 1: Kleinkinderspielplatz

Kinder im Alter von ca. 2 bis 7 Jahren.

Erstellung bei Überbauungen bis 15 Wohnungen

Bei der aufgezeigten Spielplatzfläche ist die Anordnung der Spielgeräte im Umgebungsplan noch aufzuzeigen.

24. Belüftung

Die innenliegenden Nassräume sind künstlich zu entlüften.

25. Nachweis der energetischen Massnahmen

Für den Nachweis eines ausreichenden Wärmeschutzes sind die im Anhang der Energieverordnung aufgeführten Grenzwerte einzuhalten.

Die haustechnischen Anlagen haben den Bestimmungen des Energiegesetzes und der Energieverordnung zu entsprechen.

Gemäss Art. 10 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan haben die Neubauten den Anforderungen gemäss Minergie zu entsprechen. Mindestens 30% des Wärmebedarfs für Warmwasser muss bei den Neubauten mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Der Energienachweis wurde bereits eingereicht und befindet sich in Prüfung.

26. Erdsonden

Für Wärmepumpen mit Erdsonden ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Ein entsprechendes Gesuchsformular (inklusive Lageplan der Bohrstandorte) ist bei der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) zu beziehen (https://uwe.lu.ch/download/formulare/formulare_gewaesser > Erdwärmesonden). Die Unterlagen sind an die Gemeinde einzureichen (Weiterleitung an uwe).

Folgendes Merkblatt ist zu beachten:

- "Bohrschlamm und Abwasser aus Erdwärmesonden-Bohrungen" (ZUDK, Juni 2013)

27. Baustoffe

Zum Schutz der Gesundheit sind bei der Bautechnik und bei der Wahl der Baumaterialien die

Erkenntnisse der Baubiologie mitzubersichtigen. Gesundheitsschädigende Baumaterialien dürfen nicht verwendet werden.

28. **Allgemeines zum Umweltschutz**

Wer einen Bau oder eine Anlage plant, baut und betreibt oder für deren Unterhalt verantwortlich ist, muss dafür sorgen, dass dadurch weder Gewässer noch die Umwelt in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden.

Folgendes Merkblatt ist zu beachten:

- "Bauten und Anlagen" (uwe, September 2015)
- "Umgang mit Boden" (ZUDK, August 2007)

29. **Partikelfilterpflicht**

Im Rahmen des Massnahmenplanes Luft der Zentralschweizer Umweltdirektion (ZUDK) hat der Regierungsrat des Kantons Luzern am 07. 02. 2006 beschlossen, die Ausrüstpflicht für Maschinen und Geräte folgendermassen zu verschärfen.

- Dieselmotoren mit einer Leistung von mehr als 18 kW auf allen grösseren und exponierten Baustellen ab 01. 01. 2006.
- Dieselmotoren mit einer Leistung von mehr als 37 kW auf allen kleineren Baustellen ab 01. 09. 2007.
- Baumaschinen, welche vor 1995 in Betrieb gesetzt wurden, müssen erst ab 2015 mit Partikelfiltersystemen nachgerüstet werden.

30. **Umweltschutz auf Baustellen**

Die Baurichtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (BAFU, 2009) und die Massnahme M4 des Massnahmenrichtplanes Luftreinhaltung (ZUDK, 2003) sind zu beachten. Es müssen alle Massnahmen für den entsprechenden Baustellentyp und die Massnahmenstufen A und/oder B umgesetzt werden, die in der Tabelle „Standardformulierungen für die Ausschreibung“ in „Gib 8! – Infoblatt 2: Baubewilligung und Ausschreibung“ (Zentralschweizer Umweltschutzdirektionen, 2009) aufgeführt sind (siehe www.umwelt-zentralschweiz.ch).

Es handelt sich vorliegend um eine Baustelle der Massnahmenstufe A.

Bei Fragen steht Ihnen die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) gerne zur Verfügung.

31. **Fussgänger- und Fahrverkehr**

Der Fussgänger- und Fahrverkehr auf der Bergstrasse darf während den Bauarbeiten nicht behindert werden. Allfällige Verkehrsbehinderungen bzw. Beschränkungen sind vorgängig mit dem Gemeinderat abzusprechen.

32. **Reinigung von Strassen und Wegen**

Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass Strassen, Wege und Trottoirs sauber bleiben. Bevor ein Fahrzeug die Baustelle verlässt, sind die Räder zu reinigen.

Werden öffentliche Strassen und Wege in störender Art und Weise verunreinigt, so ist die Verunreinigung unverzüglich durch den Verursacher zu beseitigen.

Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Strassenverwaltungsbehörde die Verunreinigung auf seine Kosten beseitigen lassen (§ 30 Abs. 2 StrG).

33. **Beschädigung von Strassen und Werkleitungen**

Für Beschädigungen auf Strassen und Wegen sowie von Wasser- und Abwasserleitungen, die durch Bauarbeiten oder Lastenverkehr auf privaten oder öffentlichen Strassen und Wegen entstehen sollten, ist die Bauherrschaft schadenersatzpflichtig.

34. **Bauarbeiten / Ordnung auf der Baustelle / Bauinstallation**

Die Bauherrschaft hat bei der Ausführung der Bauarbeiten gegenüber den Nachbarbauten alle Vorsichtsmassnahmen vorzukehren. Für allfällige Schäden an fremdem Eigentum, die durch Bauarbeiten verursacht werden, ist die Bauherrschaft schadenersatzpflichtig.

Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmer auf der Baustelle Ordnung halten und die Verkehrssicherheit gewährleisten.

Für die Bauinstallation dürfen weder Strassenflächen noch fremdes Terrain ohne spezielle Bewilligung benützt werden. Insbesondere sind die Materialdeponien auf dem eigenen Terrain zu erstellen.

35. **Strassenbenennung / Häusernummerierung**

Die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege und die Hausnummerierung sind Sache des Gemeinderates, der begründete Wünsche nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat (§ 115 Abs. 1 PBG).

Die Mehrfamilienhäuser erhalten folgende Benennung und Nummerierung:

Brunnenhof 1	GVL-Nr. 512
Brunnenhof 2	GVL-Nr. 514
Brunnenhof 3	GVL-Nr. 513
Brunnenhof 4	GVL-Nr. 515
Brunnenhof 6	GVL-Nr. 516

36. **Fassaden- und Dachgestaltung**

Dem Gemeinderat sind frühzeitig Farb- und Materialmuster für die Gestaltung der Fassaden und Dächer zur Genehmigung einzureichen. Er behält sich das Recht vor, über Farbgebungen nach Vorgabe der Farbmuster definitiv zu entscheiden.

37. **Vermeidung von übermässigen Immissionen**

Bei den Bauarbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. zu vermeiden.

38. **Ruhezeiten**

Während der Bauphase müssen folgende Ruhezeiten eingehalten werden, resp. sind lärmige Bauarbeiten untersagt:

12:00 bis 13:00 Uhr und ab 19:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

An Sonn- und Feiertagen darf nicht gearbeitet werden.

39. **Bezug von Neubauten**

Räume die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind, die Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation vollzogen sind, keine Gefahr für die Gesundheit und Sicherheit der Bewohner besteht und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, soweit möglich, erfüllt sind und der Bezug durch die Gemeinde bewilligt ist.

40. **Meldepflicht Baukontrollen**

Zur Vornahme der Baukontrollen sind der Gemeinde / der Baukontrollstelle Kost + Partner AG Sursee, folgende Baustadien mit den beigelegten Meldekarten rechtzeitig, jedoch **mindestens drei Arbeitstage** vor der geplanten Abnahme, anzuzeigen:

- Meldung Baubeginn (Gemeinde)
- Meldung des Schnurgerüsts (Kost + Partner AG)
- Meldung für die Kontrolle aller Kanalisationsleitungen (vor dem Eindecken oder einbetonieren) (Kost + Partner AG)
- Meldung über die Vollendung des Rohbaus (Kost + Partner AG)
- Meldung über die Vollendung des Rohbaus (Gemeinde, Weiterl. an Prüfer Energienachweis)
- Meldung über die Vollendung des Baues (Kost + Partner AG)

Für die Folgen aus versäumter Meldung haftet die Bauherrschaft.

Die Baukontrollen befreien weder die Bauherrschaft noch deren Bauleiter oder Unternehmer von der Pflicht der Beaufsichtigung der Arbeiten und der Verantwortlichkeit für die plan- und fachgemässe Ausführung der baulichen Anlagen.

Die Leitungen dürfen nicht zugedeckt werden, bevor diese abgenommen und eingemessen sind. Sollte die Abnahme nicht, oder nicht rechtzeitig gemeldet werden, müssen die Leitungen gegebenenfalls nachträglich zur Kontrolle freigelegt, oder der Zustand der Leitungen durch TV-Aufnahmen nachgewiesen werden.

Allfällige Mehraufwendungen, wie zusätzliche Kontrollen, weiterführende Beratungen usw. werden spätestens nach erfolgter Schlussabnahme bzw. bei Nachkontrolle der Mängelbehebung separat in Rechnung gestellt.

41. **Nachführung der amtlichen Vermessung**

Für die Nachführung der anerkannten Grundbuchvermessungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sowie die Bestimmungen des Nachführungsvertrags massgebend.

42. **Amtliche Kosten**

Der Gesuchsteller hat die amtlichen Kosten dieses Bewilligungsverfahrens zu tragen (§ 198 Abs. 1a VRG).

43. **Gebühren**

Gemäss § 212 PBG erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren, welche dem Gesuchsteller auferlegt werden.

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach Art. 4 BZR.

Sofern am Tag des Baubeginns die amtlichen Gebühren für das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollen, sowie die Anschlussgebühren noch ausstehend sind, behält sich der Gemeinderat das Recht vor, die Bauarbeiten einzustellen.

44. **Trinkwasser**

Gemäss Art. 40 ff des Wasserversorgungsreglementes (WVR) erhebt die Gemeinde Wauwil von den Grundeigentümern Anschlussgebühren, Baubeiträge und jährliche Benützungsgebühren. Die Anschlussgebühr dient zur Finanzierung der Erstellungskosten der Wasserversorgungsanlagen (Wiederbeschaffungswert), soweit dies nicht durch übrige Einnahmen geschieht. Die Berechnung der Anschlussgebühr wird in Art. 40 ff WVR vom 24. September 2008 geregelt.

45. **Siedlungsentwässerung**

Gemäss Art. 43 des Siedlungsentwässerungsreglementes, in Kraft seit 12. März 2002, erhebt die Gemeinde Wauwil von den Grundeigentümern Anschlussgebühren, Baubeiträge und jährliche Benützungsgebühren. Die Anschlussgebühr dient zur Finanzierung derstellungs-, Betriebs-, Unterhalts-, Erneuerungs-, Verzinsungs- und Abschreibungskosten der öffentlichen Abwasseranlagen, soweit dies nicht durch übrige Einnahmen geschieht. Die Berechnung der Anschlussgebühr wird in Art. 44 geregelt.

46. **Empfehlungen**

Zustandsprotokoll

Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor Baubeginn ein Zustandsprotokoll der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Bergstrasse) erstellen zu lassen. Für allfällige Schäden, die durch das Bauvorhaben verursacht werden, ist die Bauherrschaft haftbar. Die entsprechenden Schäden sind zu beheben. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Elektrizität

Der Anschluss an das Versorgungsnetz mit elektrischer Energie ist mit der CKW Luzern abzuklären.

Post

Für den Standort und die Anordnung der Brief- und Paketkastenanlage sind die Vorschriften der Post massgebend (Posthalter).

Telefon

Der Telefonanschluss ist mit der Swisscom abzuklären.

Radio- und Fernsehempfang

Für den Anschluss an die Kabelantennen-Anlage ist mit der EBL Telecom Media AG, Bahnhofstrasse 28, 3076 Worb, Verbindung aufzunehmen..

Der Gemeinderat kann Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke aus überwiegenden Interessen des Orts- und Landschaftsschutzes untersagen. Wo Gemeinschaftsanlagen bestehen, sind vergleichbare Einzelaussenanlagen (Aussenantenne, Parabolspiegel) nicht zulässig (§ 143 Abs. PBG).

Kehricht

Hauskehricht und Gartenabraum sind entsprechend dem Abfallentsorgungsreglement und der Vollzugsverordnung für die Abfuhr bereitzustellen bzw. der Sammelstelle zuzuführen.

Rechtsspruch

1. Die Baubewilligung für den Abbruch von Gebäude Nr. 41 und den Neubau von 5 Mehrfamilienhäuser, Gebäude Nrn. 512 – 517, Grundstück Nrn. 224, 368, Gemeinde Wauwil, wird im Sinn der Erwägungen erteilt.
2. Die Zufahrtsbewilligung ab der Bergstrasse wird erteilt.
3. Die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands wird erteilt.
4. Die Anschlussbewilligung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Wauwil wird erteilt.
5. Die Anschlussbewilligung an das öffentliche Siedlungsentwässerungsnetz der Gemeinde Wauwil wird erteilt.
6. Die Bewilligung für die geringfügige Änderung des Gestaltungsplanes wird erteilt.
7. Der Entscheid Nr. 2016-4384 der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 18.11.2016 wird eröffnet.
8. Folgende Stellungnahme bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
 - 8.1. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 11.11.2016

9. Kantonale DienststellenUmwelt und Energie

Wassergefährdende Flüssigkeiten / Tankanlagen

Gemäss Kataster ist im bestehenden Gebäude Nr. 41, Brunnenhof, Wauwil, eine Tankanlage für 19'000 Liter Heizöl vorhanden (Tankanlage-Referenznummer 526.0041.001).

Tankanlagen, welche nicht mehr weiter betrieben werden, sind umweltgerecht durch eine Tankrevisionsfirma ausser Betrieb setzen zu lassen. Bei der Ausserbetriebsetzung müssen der Tank/die Tanks und die angeschlossenen Rohrleitungen entleert, entgast und gereinigt sowie die Schlammrückstände der Entsorgung zugeführt werden.

Die Ausserbetriebsetzung der Tankanlage ist der Dienststelle Umwelt und Energie zwecks Löschung im Kataster mit dem Ausserbetriebsetzungsrapport der Tankrevisionsfirma zu belegen.

Tanks dürfen erst dann zertrennt und/oder abtransportiert werden, wenn zuvor eine Ausserbetriebsetzung stattgefunden hat.

Bedingungen und Auflagen:

- Die bestehende Heizöl-Tankanlage ist durch eine Tankrevisionsfirma fachgerecht ausser Betrieb setzen zu lassen und bei der Dienststelle Umwelt und Energie abzumelden.

Abfallbewirtschaftung

Abfallbewirtschaftungskonzept:

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, jedoch **spätestens bis zum Baubeginn** ist ein Abfallbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. Dieses ist bei der Bewilligungsbehörde (Bauamt Standortgemeinde) einzureichen und von dieser bewilligen zu lassen. Für die Bewirtschaftung der Abfälle sind genügend gross dimensionierte Flächen auszuscheiden. Die Entsorgung hat nach den aktuellen Grundsätzen der Abfallbewirtschaftung zu erfolgen.

Entsorgungskonzept:

Aus Sicht der Abfallbewirtschaftung ist die Bauphase relevant. Neben Oberboden, Unterboden und Aushubmaterial werden auch andere Abfälle anfallen. Es ist dafür zu sorgen, dass ein möglichst hoher Anteil der anfallenden Materialien der Verwertung zugeführt wird. Die Transportdistanzen müssen so gering wie möglich gehalten werden. Die Entsorgung ist entsprechend zu planen und in einem Konzept gemäss der SIA-Empfehlung 430 „Entsorgung von Bauabfällen“ aufzuzeigen. Betriebsabfälle müssen soweit als möglich getrennt gesammelt und wieder verwertet werden.

Bedingungen und Auflagen:

- *Recyclierbare Materialien wie Metalle und sauberes Mauerwerk sind der Verwertung zuzuführen. Metalle sind über den Altmetallhandel zu entsorgen. Betreffend die Verwertung von Bauschuttfraktionen gilt das Merkblatt "Verwertung von mineralischen Bauabfällen" vom September 1998 (<http://www.umwelt-zentralschweiz.ch> -> Merkblätter).*
- *Holzabfälle sind an Anlagen respektive Betriebe zu liefern, welche über geeignete und bewilligte Entsorgungsmöglichkeiten verfügen. Es darf kein Altholz im Freien oder in nicht dafür zugelassenen Anlagen verbrannt werden.*
- *Nicht verwertbare Materialien müssen in entsprechenden, dafür bewilligten Anlagen entsorgt werden. Der nicht verwertbare Bauschutt ist einer bewilligten Inertstoffdeponie zuzuführen.*
- *Die Verantwortlichen haben auf Verlangen verbindlich nachzuweisen, wo und wie die einzelnen Materialien entsorgt wurden.*
- *Es ist ein detailliertes Entsorgungskonzept über die verschiedenen Materialien zu erstellen. Dieses enthält die Art und Menge der Materialien, den Anteil, der an Ort wieder verwendet wird und den Anteil, der entsorgt werden muss. Die durch Lastwagentransporte (Hin- inklusive Rückfahrten) verursachten Emissionen dürfen nicht mehr als 10 g NOX pro m3 transportiertes Material betragen. Die Bauherrschaft hat auf Verlangen den Nachweis über die Anzahl Transporte, die Transportdistanzen und die Art der eingesetzten Fahrzeuge zu erbringen. Das Entsorgungskonzept ist der Standortgemeinde rechtzeitig, **spätestens jedoch 4 Wochen vor Baubeginn** zur Prüfung einzureichen.*

Boden

Abgetragener zur wieder Verwertung geeigneter Boden ist nach Artikel 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) vom 4. Dezember 2015 zu verwerten. Es wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Abfall verwiesen.

Bedingungen und Auflagen:

- *Bei den Bauarbeiten sind im Umgang mit Boden die Richtlinien im Merkblatt Umgang mit Boden (ZUDK, August 2007) einzuhalten.*
- *Das vom Fachbereich Abfallbewirtschaftung verlangte Entsorgungskonzept hat Ober- und Unterboden ebenfalls zu enthalten.*

Hindernisfrei Bauen

Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um fünf Mehrfamilienhäuser mit zusammen 34 Wohnungen. Die Bauherrschaft beansprucht die Abzüge für die hindernisfreie Bauweise nach

§ 11 PBV. Demnach hat die Baute in besonderem und erhöhtem Masse der SIA 500 zu entsprechen.

Trotz der Abzüge für die hindernisfreie Bauweise sind Normabweichungen zur SIA 500 erkennbar. Dies betrifft soweit erkennbar die Korridore in Haus 2, Ebene 1-4 und in Haus 4, Ebene 1-2. Die fertigen, nutzbaren Korridorbreiten betragen nicht mindestens 1.20 m.

Ansonsten entspricht das Projekt soweit erkennbar in wesentlichen Punkten der SIA 500; 2009. Folglich nimmt die Beratungsstelle, unter Vorbehalt der Korridore, das Bauvorhaben zustimmend zur Kenntnis. Die Beratungsstelle verzichtet auf standardisierte detaillierte Auflagen. Die Festhaltung wonach das Projekt unter Vorbehalt der SIA 500 entspreche, dient in erster Linie einem schnellen Überblick. Daraus können keine Ansprüche abgeleitet werden und die Norm SIA 500 ist in allen einschlägigen Punkten einzuhalten.

Die Baueingabeunterlagen wurden hinsichtlich nachfolgender Punkte überprüft. Fehlende Punkte entbinden die Gesuchsteller nicht von der generellen Einhaltung der SIA 500:

- Rollstuhlgerichte Besucherparkplätze
- Rollstuhlgerichte Bewohnerparkplätze
- stufenlose Erschliessungen
- Rampengefälle
- Aufzugskabinen 1.10 breit, 1.40 m tief
- Flächen vor Aufzügen
- Korridore mindestens nutzbare Breite von 1.20 m
- Türbreiten von mindestens 0.80 m gelten als Vorausgesetzt
- Hauptnasszelle jeweils min. 3.80 m² und nutzbare Raumbreite (an Vorwandschale gemessen) von min. 1.70 m
- Nicht überprüfbar: Fenstertürschwellen

Bedingungen und Auflagen:

- In der weiteren Ausführungsplanung ist die SIA 500; 2009 Kategorie II «Bauten mit Wohnungen» verbindlich einzuhalten.

10. Pläne und Unterlagen

Für die Bauausführung sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil an seiner Sitzung vom 02.02.2017 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:

- Baugesuch				vom 15.09.2016
- Situationsplan	1:500	Plan Nr. 109-01		rev. 07.12.2016
- Grundriss Ebene -I Einstellhalle	1:100	Plan Nr. 109-02		rev. 30.11.2016
- Grundriss Ebene 0	1:100	Plan Nr. 109-03		rev. 30.11.2016
- Grundriss Ebene 1-4	1:100	Plan Nr. 109-04		rev. 30.11.2016
- Schnitt, Ansichten A-A, B-B	1:100	Plan Nr. 109-06		rev. 30.11.2016
- Schnitt, Ansichten C-C, D-D	1:100	Plan Nr. 109-07		rev. 30.11.2016
- Schnitt, Ansichten 1-1, 2-2	1:100	Plan Nr. 109-08		rev. 30.11.2016
- Schnitt, Ansichten 3-3, 4-4	1:100	Plan Nr. 109-09		rev. 30.11.2016
- Entwässerungskonzept	1:200	Plan Nr. 109-10		vom 29.08.2016
- Umgebung	1:100	Plan Nr. 109-11		rev.07.12.2016

11. Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst nach dem unbenützten Ablauf der Rechtsmittelfristen oder der rechtskräftigen Erledigung der Rechtsmittelverfahren begonnen werden.

Es ist Sache der Bauherrschaft, beim Kantonsgericht eine Rechtskraftbescheinigung einzuholen.

12. Geltungsdauer Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tage des Eintretens der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tage

der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird. Im Übrigen wird auf § 201 PBG verwiesen.

13. **Planänderungen**

Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich. Für Planänderungen gilt § 202 PBG.

14. **Baubewilligungs- und Anschlussgebühren**

Die Bauherrschaft hat die Gebühren für die Behandlung des Baugesuches inkl. Spruchgebühr des Gemeinderates und Auslagen sowie die Kosten der Baukontrollen, die Kanalisationsanschlussgebühr und die Anschlussgebühr an die Wasserversorgung der Gemeinde Wauwil zu tragen.

Entstehen zusätzliche Aufwendungen für ausserordentlich aufwändige Auskünfte, Beratungen, Behebung von Unstimmigkeiten und Nachkontrollen ausserhalb des Normalablaufes, so erfolgt die Verrechnung dieser Arbeiten separat nach Aufwand.

Die definitiven Anschlussgebühren werden aufgrund der definitiven Deklaration nach Abschluss der Bauarbeiten in Rechnung gestellt bzw. nachbelastet. Mit der Erteilung der Baubewilligung sind die provisorischen Anschlussgebühren zu zahlen.

Baubewilligungs-Spruchgebühr	Fr.	2'000.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	669.00
Baugesuchsbegutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	4'500.60
Akontozahlung an die Kosten der Baukontrolle (Kost + Partner AG)	Fr.	6'700.00
Pauschale Katasterplan Abwasser erstellen	Fr.	1'080.00
Kosten für die Prüfung des Energienachweises	Fr.	1'252.80
Wasseranschlussgebühr (prov.)	Fr.	97'753.85
Kanalisationsanschlussgebühr (prov.) gemäss Tarifzonen-Einteilung	Fr.	131'353.65
Beurteilung der Tarifzoneneinteilung (Hüsler & Heiniger AG)	Fr.	280.80
Total	Fr.	<u>245'590.70</u>

Dieser Betrag ist durch die Bauherrschaft mittels beiliegenden Einzahlungsscheins innert 30 Tagen an das Gemeindeammannamt Wauwil, PC 60-6889-2, einzuzahlen.

Die Kosten der Baukontrolle (Kost + Partner AG) werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Nach Abschluss der Baukontrollarbeiten erfolgt durch die Baukontrollstelle eine Abrechnung an die Gemeindkanzlei Wauwil. Mehraufwendungen werden in Rechnung gestellt, Minderaufwendungen werden rückvergütet. Beträge bis zu Fr. 20.00 werden nicht nachgefordert oder rückvergütet.

Vorbehalten werden die Gebühren, welche von der Bewilligungs- und Koordinationszentrale der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) in Rechnung gestellt werden.

15. **Baukontrolle / Nachführung der amtlichen Vermessung / Grenzmarkierungen**

Die Bauherrschaft hat den Abschluss der Bauarbeiten dem Gemeinderat oder der von ihm bezeichneten Stelle schriftlich anzuzeigen (§ 203 Abs. 1d PBG).

Soweit das bewilligte Bauvorhaben eine Nachführung der amtlichen Vermessung erfordert, ist der zuständige Nachführungsgeometer dazu von Gesetzes wegen beauftragt. Er wird seine Arbeiten nach Fertigstellung des Vorhabens ausführen und dem Grundeigentümer gestützt auf §§ 30 Abs. 3 und 55 Abs. 1 der Geoinformationsverordnung den Aufwand für die Nachführungsarbeiten direkt in Rechnung stellen.

16. **Fehlende Unterlagen**

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten sind folgende Unterlagen dem Gemeinderat einzureichen:

- detaillierte Entsorgungserklärung
- Ausserbetriebsetzungsrapport der bestehenden Tankanlage (Weiterleitung an uwe)

Spätestens 10 Tage vor Baubeginn sind folgende Unterlagen dem Gemeinderat einzureichen:

- Nachweis über Abstellplätze für Fahrräder (dreifach)
- Nachweis über Abstellplätze für Kinderwagen (dreifach)
- Abfallbewirtschaftungskonzept
- Gesuch um eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Wärmepumpen mit Erdsonden (Weiterleitung an uwe)
- Kanal-TV-Aufnahmen

Spätestens 10 Tage vor Baubeginn sind folgende Unterlagen an die Baukontrollstelle (Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee) einzureichen:

- Detailpläne Kanalisation (dreifach)

Vor Abschluss des Rohbaus sind folgende Unterlagen dem Gemeinderat einzureichen:

- Detailplan Umgebung und Zustimmung GALL bzgl. Containerstandort (unterirdisches Entsorgungssystem)
- Material- und Farbwahl der Fassaden- und Dachgestaltung

Sofern diese Unterlagen bei Baubeginn bzw. Rohbauende nicht vorliegen, wird gestützt auf § 210 PBG die Einstellung der Bauarbeiten verfügt, mit Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft.

Vor der Schlussabnahme sind folgende Unterlagen dem Gemeinderat einzureichen:

- Deklaration für die Berechnung der definitiven Anschlussgebühr Abwasser
- Kanal-TV-Aufnahmen
- Spülprotokoll der Kanalisationsanlage
- Protokolle der Druckproben

17. Rechtsmittelbelehrungen

Gegen diese Baubewilligung und alle gleichzeitig eröffneten Entscheide kann - vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen - innert 20 Tagen seit deren Eröffnung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Die angefochtenen Entscheide und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Der Entscheid des Gemeinderats betreffend die Häusernummerierung kann innert 20 Tagen seit dessen Eröffnung beim Regierungsrat des Kantons Luzern, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern, mit Verwaltungsbeschwerde angefochten werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Gegen die Entscheide des Gemeinderats betreffend die Anschlussgebühren für die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Wauwil ist innert 20 Tagen die Einsprache an den Gemeinderat zulässig. Die Einsprache hat einen Antrag zu enthalten und ist zu begründen. Sie ist im Doppel zusammen mit dem angefochtenen Entscheid samt Zustellkuvert und allfälligen weiteren Akten einzureichen.

Bis zur Erledigung einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (§ 200 PBG).


Für getreuen Auszug

GEMEINDERAT WAUWIL

Die Gemeindepräsidentin:


Annelies Gassmann

Der Gemeindeschreiber:


Beat Rölli



Beilagen:

1. Entscheid Nr. 2016-4384 der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 18.11.2016
2. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 11.11.2016
3. Genehmigte Pläne und Unterlagen
4. Meldekarten Baukontrolle
5. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- Dr. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern (als Gesuchsteller und Grundeigentümer), mit Beilagen 1-3, 5 (A-Post Plus)
- Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG, Grimselweg 5, 6005 Luzern (als Planverfasserin), mit Beilagen 1-4
- Raum und Wirtschaft (rawi), Baubewilligungen, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (eBage)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Heini Geomatik AG, Vorstadt 19, 6130 Willisau, info@heinigeomatik.ch
(Für Gebäudenachführung Titelblatt Bewilligung + Situation zustellen)
- EBL Telecom Media AG, Bahnhofstrasse 28, 3076 Worb, kurt.meier@ebl.bl.ch
(Titelblatt Bewilligung + Situation zustellen)
- Centralschweizerische Kraftwerke AG, baugesuch@ckw.ch
- ARA Oberes Wiggertal, 6252 Dagmersellen
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Versanddatum: 07. FEB. 2017

Merkblätter:Integrierende Ausführungen

Die Bauherrschaft resp. die Planverfasserin ist verantwortlich, dass die erwähnten Merkblätter dem entsprechenden Anwender bei der Ausführung des Bauvorhabens abgegeben und berücksichtigt werden:

Merkblätter Umwelt + Energie http://www.umwelt-luzern.ch/index/publikationen/publikationen_start.htm

- "Bauten und Anlagen" (uwe, September 2015)
- "Versickerung von Regenwasser im Liegenschaftsbereich" (uwe, Juni 2016)
- "Entwässerung von Baustellen" (ZUDK, Februar 2001)
- "Entsorgung von Aushub" (ZUDK, April 2000)
- "Entsorgung von Bauabfällen" (ZUDK, September 1998)
- "Verwertung von mineralischen Bauabfällen" (ZUDK, September 1998)
- "Gib 8! - Infoblatt 2: Baubewilligung und Ausschreibung" (ZUDK, April 2009)
- "Umgang mit Boden" (ZUDK, August 2007)
- "Bohrschlamm und Abwasser aus Erdwärmesonden-Bohrungen" (ZUDK, Juni 2013)

Merkblätter Sicherheit <http://www.bfu.ch/de/feuer-fachpersonen/hochbau/bauwerke>

- "Geländer und Brüstungen", (bfu, 2.003.01)
- "Treppen", (bfu, 2.007.01)
- "Spielräume", (bfu, 2.025)

Empfohlene Ausführungen:

- Verzicht auf Holz aus tropischen und nordischen Urwäldern

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Nr. **2016-4384**

Luzern, 18. November 2016

Entscheid

Zivilschutz Schutzraum Projektgenehmigung (Art. 46 Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz [BZG], Art. 17 Zivilschutzverordnung [ZSV])

Sachverhalt

Gesuchsteller Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern

Grundeigentümer Do. Gesuchsteller

Planverfasserin Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG,
Andi Schmid, Grimselweg 5, 6005 Luzern

Gemeinde Wauwil

Vorhaben Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage
(Wohnüberbauung Brunnenhof)

Grundstück Nr. 224, 368

Koordinaten 644413 / 226392

Unterlagen Gesuchsunterlagen gemäss Leitentscheid

Das vorliegende Projekt umfasst zur Hauptsache den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage (Wohnüberbauung Brunnenhof).

Am 22. September 2016 (Erfassungsdatum) hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) das vorliegende Gesuch zur Beurteilung innerhalb der kantonalen Verwaltung entgegen genommen und den Fachstellen Umwelt und Energie (uwe), Militär, Zivilschutz und Justizvollzug (mzj-zs), Hindernisfrei Bauen Luzern (hblu) sowie der Gebäudeversicherung (gvl) zur Stellungnahme überwiesen.

Das Bauprojekt lag vom 20. Oktober 2016 bis 8. November 2016 zur öffentlichen Einsicht auf. Innert dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

Erwägungen

Allgemein

1. Neben der kommunalen Baubewilligung (Leitentscheid) ist eine kantonale Bewilligung (vgl. Rubrum) erforderlich. Gemäss § 60 PBV ist für deren Erteilung die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zuständig.

Zivilschutz

2. Anhand der vorliegenden Projektunterlagen sowie gestützt auf Art. 46 des Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetzes (BZG) und Art. 17 und 19 der Zivilschutzverordnung (ZSV) stellt die Dienststelle Militär, Zivilschutz und Justizvollzug fest, dass das Bauvorhaben der Schutzraumbaupflicht unterliegt und für 128 Zimmer total 85 Schutzplätze zu erstellen sind. Die beiden Schutzräume dienen dem Eigenbedarf für die Überbauung fünf Mehrfamilienhäuser Brunnenhof gemäss Anforderungen Zivilschutzverordnung ZSV Art. 17.

Kosten

3. Der Gesuchsteller hat die amtlichen Kosten des Bewilligungsverfahrens (§ 2 des Gebührenartikels und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung) zu tragen.

Verfahrenskoordination

4. Dieser Entscheid wird im Sinne von § 196 Abs. 3 PBG der kommunalen Baubewilligungsbehörde, die das Verfahren leitet, zur gemeinsamen Eröffnung mit der kommunalen Baubewilligung (Leitentscheid) zugestellt. Er kann mit dem im Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (§ 206 PBG).

Rechtsspruch

1. Im Sinne der Erwägungen und unter den in Ziffer 2 aufgeführten Bedingungen und Auflagen wird die Bewilligung eines Schutzraumes, Objekt Nr. 16/72 und 73 erteilt.
2. Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

Zivilschutz

- 2.1. Die auf den Unterlagen angebrachten Ergänzungen/Korrekturen entsprechend den technischen Weisungen zum Schutzraumbau (TWP 84) und den technischen Weisungen Konstruktion-Bemessung von Schutzbauten (TWK 94) sind zu beachten.
- 2.2. Spätestens 4 Wochen vor Baubeginn sind der Dienststelle Militär, Zivilschutz und Justizvollzug (MZJ) folgende Unterlagen zur Genehmigung einzureichen:
 - Werkplan UG 1:50 2-fach (Grundriss und Schnitt Schutzraum) mit vollständigen Massangaben. Sämtliche Komponenten der Lüftung, Aborte, Anordnung der Liegestellen und Beleuchtung müssen darin ersichtlich sein.
 - Ingenieurunterlagen 2-fach (Schalungs- und Bewehrungsplan, Statik, Eisenlisten).
- 2.3. Für nachträgliche Änderungen des genehmigten Projekts/Werkplan muss vor Baubeginn eine erneute Genehmigung bei der Dienststelle MZJ eingeholt werden. Unvorhergesehene bauliche Schwierigkeiten sind der Dienststelle MZJ umgehend zu melden.

- 2.4. Für die korrekte Ausführung von Schalung und Armierung ist der beauftragte Bauingenieur verantwortlich. Die Bereitschaft zur vorgeschriebenen Abnahme- und evt. Nachkontrolle ist der Dienststelle MZJ vor Baubezug zu melden. Für die Prüfung der Ingenieurunterlagen, Abnahme- und Nachkontrollen werden die Kosten durch die Dienststelle MZJ in Rechnung gestellt.
- 2.5. Die Eigentümer-/in von Schutzräumen hat dafür zu sorgen, dass diese unterhalten und jederzeit innert kürzester Frist dem Zivilschutz dienstbar gemacht werden können.

Kosten

3. Der Gesuchsteller hat Kosten von insgesamt Fr. 1'730.80 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Stellen enthalten. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

bgb	Spruchgebühr	Fr.	400.00
uwe	Spruchgebühr	Fr.	496.80
mzj	Spruchgebühr	Fr.	400.00
rwi	Redaktion	Fr.	50.00
	Spruchgebühr	Fr.	315.00
	Schreibgebühr	Fr.	69.00

Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft nach der Eröffnung des Entscheids.

Rechtsmittel

4. Dieser Entscheid kann mit dem im Leitentscheid massgebenden Rechtsmittel angefochten werden (§ 206 PBG).

Zustellung an:

- Gemäss Leitentscheid

Beilagen:

- Schutzraumplan 16/72 vom 10.11.2016
 - Schutzraumplan 16/73 vom 10.11.2016
-

Im Namen der entscheidenden Behörde:


Raphael Walker
Bereichsleiter

Versand: 07. FEB. 2017

Gemeindekanzlei
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

11. November 2016

Iwan Schumacher
Brandschutzexperte
Tel. 041 227 22 15
iwan.schumacher@gvl.ch

Feuerpolizeiliche Stellungnahme

Projekt 2016-S1251 (Bage 2016-4384)

Bauherr:	Herr Dr. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern
Projektverfasser:	Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten, Grimselweg 5, 6005 Luzern
Beschreibung:	Neubau von fünf Mehrfamilienhäuser und eine Autoeinstellhalle
Lage:	Bergstrasse, Wauwil
Gebäude:	

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19.10.2016 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale (rawi) die Gesuchsakten zur Stellungnahme erhalten.

Gestützt auf das Gesetz über den Feuerschutz und die eingereichten Planunterlagen bitten wir Sie, folgende Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen:

1. Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF.
2. Das eingereichte Projekt wird brandschutztechnisch wie folgt beurteilt:
 - Haus 1 und 5: Wohngebäude geringer Höhe;
 - Haus 2, 3 und 4: Wohngebäude mittlerer Höhe;
 - Autoeinstellhalle: Parking mit einer Fläche von 2'216 m²Sämtliche Gebäude werden in massiver Bauweise erstellt.
3. Wie im Brandschutznachweis erwähnt, wird für das gesamte Projekt die Qualitätssicherungsstufe QSS 2 gemäss Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ angewendet.
4. Der von willmann.info Atelier für Holzbau AG eingereichte Brandschutznachweis vom 08.11.2016 wird mit folgenden Korrekturen/Ergänzungen genehmigt:
 - 4.1 Die Zugänglichkeit der Feuerwehr muss jederzeit gewährleistet werden. Parkplätze sind so zu platzieren, dass sie nicht in den Zufahrtswegen der Feuerwehr stehen. Allenfalls ist das Anbringen von Parkverbotstafeln notwendig.

- 4.2 Im Brandschutznachweis werden zwei Varianten von RWA-Konzepten aufgeführt. Die Gebäudeversicherung Luzern empfiehlt die Umsetzung der Variante B. Soll die Variante A zur Ausführung kommen, ist ein Nachweis mittels Warmrauchtest notwendig. Der Zeitpunkt dieses Testes soll vor der Inbetriebnahme des Parkings stattfinden und ist mit der Gebäudeversicherung Luzern und der zuständigen Feuerwehr zu koordinieren.
- 4.3 Die Abströmöffnungen sollen pro Lüfter 1.50 m² betragen. Somit ist auch für die Variante A eine gesamte Abströmfläche von 3.00 m² notwendig.
5. Die im Nachweis beschriebenen Brandschutzmassnahmen mit den angeordneten Korrekturen/ Ergänzungen sind verbindlich umzusetzen. Die Tatsache, dass der Nachweis nicht unterzeichnet wurde, ändert nichts an der oben erwähnten Verbindlichkeit. Wesentliche Abweichungen vom genehmigten Brandschutznachweis sind durch die Gebäudeversicherung Luzern erneut genehmigen zu lassen.
6. Vor Baubeginn sind uns folgende Unterlagen zur Genehmigung einzureichen:
- allseits unterzeichneter und revidierter Brandschutznachweis inkl. BS-Pläne;
 - Detailprojekt Lüftungsanlagen;
 - Detailprojekt RWA im Parking.
7. Vor Bezug/Inbetriebnahme des Gebäudes ist uns das Formular „Übereinstimmungserklärung Brandschutz“ unterzeichnet einzureichen.
8. Der Eigentümer-/Nutzerschaft ist spätestens drei Monate nach Bezug die gesamte aktualisierte Gebäudedokumentation zu übergeben. Dazu gehören unter anderem:
- Brandschutznachweis und Brandschutzpläne;
 - Kontroll- und Wartungspläne für allfällige Sicherheitseinrichtungen wie Sicherheitsbeleuchtungen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brandschutztore, Brandschutzklappen.

Versicherungsrechtlicher Hinweis zur Elementarschadenverhütung

Naturereignisse wie Überschwemmung, Hagel und Sturmwind sind unberechenbar und verursachen öfters erhebliche Schäden an Gebäuden. Wir machen Sie deshalb darauf aufmerksam, dass gemäss § 24 Gebäudeversicherungsgesetz Schäden, die voraussehbar waren und durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können, von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen sind.

Freundliche Grüsse

Ihre Gebäudeversicherung Luzern
(Dokument ohne Unterschrift)

gebäude versicherung¹ luzern

wir sichern und versichern

Verteiler

- Verteiler gemäss Leitentscheid Gemeinde
- Feuerwehrkommando Wauwil-Egolzwil, Obermoos, 6242 Wauwil
- willimann.info Atelier für Holzbau AG, Schulrain 3, 6276 Hohenrain

Übereinstimmungserklärung Brandschutz

Projekt 2016-S1251 (Bage 2016-4384)

Bauherr:	Herr Dr. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern
Beschreibung:	Neubau von fünf Mehrfamilienhäuser und eine Autoeinstellhalle
Lage:	Bergstrasse, Wauwil
Gebäude:	

Der Bauherr und QS-Verantwortliche Brandschutz bestätigen:

Gemäss Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ Ziffer 4.1.1 hat der Bauherr die vollständige und mängelfreie Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmassnahmen gemäss der Baubewilligung mit einer Übereinstimmungserklärung zu bescheinigen. Diese ist der Gebäudeversicherung Luzern vor Bezug der Baute einzureichen. Der QS-Verantwortliche Brandschutz des Projektes hat das Formular mit zu unterzeichnen.

Der Bauherr und der Gesamtleiter bestätigen:

1. Alle geplanten und erforderlichen Brandschutzmassnahmen sind gemäss Baubewilligung vollständig und mängelfrei umgesetzt worden. Die Brandschutzeinrichtungen wurden überprüft und funktionieren einwandfrei.
2. Vor Bezug der Baute ist die Instruktion der Nutzer bezüglich Betrieb, Wartung und Unterhalt der Brandschutzeinrichtungen erfolgt und die erforderlichen Unterhaltsdokumente wurden dem Eigentümer übergeben.

Bemerkungen:

Bauherr:	Jost Schumacher	QS-Verantw. Brandschutz:	Josef Willimann (willimann.info Atelier für Holzbau AG)
Ort, Datum:	_____	Ort, Datum:	_____
Unterschrift:	_____	Unterschrift:	_____

