

BAUWESEN

Gestaltungsplan Oberdorf

Datum: 21. April 2016

Verhandlungsgegenstand

Genehmigung des Gestaltungsplans "Oberdorf",
Grundstück Nrn. 221, 222, 223, Gemeinde Wauwil

Gesuchstellerin

GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee

Grundeigentümer

Fischer Alois, Bahnhofweg 2, 6252 Dagmersellen
(Parz. Nr. 221)

Einwohnergemeinde Wauwil, 6242 Wauwil
(Parz. Nrn. 222 + 223)

Planverfasserin

BAUREAG Architekten AG, Bruggmatt 1, 6130 Willisau



Energistadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 02.02.2016 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Oberdorf“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 5 vom 6. Februar 2016 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 08.02.2016 bis 29.02.2016. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage schriftlich bekannt gegeben.

2. Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan wurde folgende Einsprache eingereicht:

- Küffer Max, Bergstrasse 8, 6242 Wauwil vom 17.02.2016 (Eing. 19.02.2016)

3. 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 vom 09.11.2010
4. Weitere kommunale Reglemente

2. Einsprache

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 ist fristgerecht folgende Einsprache eingegangen:

- Küffer Max, Bergstrasse 8, 6242 Wauwil vom 17.02.2016 (Eing. 19.02.2016)

Die Einsprache wurde am 14.04.2016 zurückgezogen. Durch den Einspracherückzug ist das rechterhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprache wird im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

3. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

4. Zonenzuteilung

Das Grundstück Nr. 221 liegt teilweise in der Dorfzone und teilweise in der zweigeschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung. Die Grundstück Nrn. 222 und 223 liegen in der Dorfzone.

5. Kantonale Dienst- und Fachstellen

Umwelt und Energie / Behindertengerechtes Bauen

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 04.03.2016 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 25.02.2016 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

6. **Bauvorschriften**

6.1 Parzellierung / Grenzabstände / Baubereiche

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der Grenzabstand eingehalten. Der gesetzliche Strassenabstand (5.00 m) zur Bergstrasse wird ebenfalls eingehalten. Verbindlich für die Lage und Stellung der Bauten sind der Situationsplan 1:500 vom 30.03.2016 und Art. 2.1 des Reglements 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 Ausnützung

Ausnützungsziffer Dorfzone	0.70
Ausnützungsziffer Wohnzone W2b	0.50
Anrechenbare Grundstückfläche in der Dorfzone	2'221 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche in der W2b	1'345 m ²
Zulässige AGF in der Dorfzone	1'555 m ²
Zulässige AGF in der Wohnzone W2b	672 m ²
Total	2'227 m²

Die Parzelle Nr. 221 befindet sich nicht komplett in der Dorfzone bzw. Wohnzone W2b. Die Strassenfläche (ca. 5 m²) kann nicht angerechnet werden.

Die detaillierte Zuteilung der AGF auf die Baubereiche (Haus A und Haus B) fehlt und muss im Baubewilligungsverfahren noch aufgezeigt werden. Gemäss Grundrissplänen wird für das Haus A (W2b) eine AGF von ca. 850 m² und für das Haus B (DZ) von ca. 950 m² ausgewiesen.

Durch die Ausnützungsübertragung von ca. 178 m² (+ ca. 26 %) von der Dorf- in die W2b-Zone bleibt der Zonencharakter grundsätzlich gewahrt. Bei einer Ausnützungsübertragung bis maximal 30 % wird die Wahrung des Zonencharakters in der Regel bejaht.

Das in den Gestaltungsplanunterlagen Oberdorf vorliegende Richtprojekt mit einer maximalen Ausnützung von 1'950 m² wird als verbindlich erklärt. Sollte sich im Baubewilligungsverfahren herausstellen, dass die vorgeschriebene Ausnützung von 1'950 m² nicht eingehalten werden kann, ist ein Gestaltungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

6.4 Höhenkurvenplan

Die Angaben über die Genauigkeit des gewachsenen Terrains in den Schnittplänen sind nicht ersichtlich. Mit dem Baugesuch müssen sofern noch erforderlich die effektiven Terrainhöhen bestimmt werden.

6.5 Erdgeschosskoten und Dachkoten

Die Koten für die einzelnen Baubereiche sind im Schnittplan 1:500 vom 30.03.2016 und gemäss Art. 2.2 und 2.5 des Reglements zum Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Für die Erdgeschosskoten sind geringfügige Abweichungen von +/- 0.80 m zulässig.

6.6 Dachgestaltung

Verbindlich ist Art. 4.5 des Reglements zum Gestaltungsplan.

6.7 Terraingestaltung / Stützmauern / Umgebungsgestaltung

Verbindlich sind Art. 6 des Reglements zum Gestaltungsplan sowie die Bestimmungen des PBG und BZR.

6.8 Energie

Verbindlich ist Art. 5.4 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (ökologische Heizsysteme). 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).

6.9 Parkplätze

Massgebend ist Art. 21 BZR. Die Bestimmungen werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.

6.10 Spielplätze / Freizeitanlagen

Die erforderlichen Bereiche für Spielplätze und Freizeitanlagen werden ausgewiesen (Spielgeräte, Spielfläche). Der Detailnachweis wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

6.11 Bepflanzung

Die im Situationsplan 1:500 vom 29.01.2016 festgelegten Standorte der Bäume sind orientierend. Die Bepflanzung der einzelnen Baubereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsplan auszuweisen.

6.12 Eingliederung / Ortsbild

Das Fassadenmaterial und die Fassadenfarben sind gemäss Art. 4.3 der Sonderbauvorschriften 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 keine Betonbrüstungen gestattet.

6.13 Hecke

Gemäss Art. 6.1 des Reglements zum Gestaltungsplan wird die Hecke entlang der bestehenden Fussgängerverbindung gerodet und im Bereich der Böschung (Nähe Kapelle) wieder angepflanzt. Die zu pflanzende Niederhecke ist in Anlehnung an die bestehende Hecke mit einheimischem Gehölz zu erstellen. Bei der Auswahl der Gehölze muss vorgängig mit der Gemeinde bzw. mit der Natur- und Umweltschutzkommission der Gemeinde Wauwil Rücksprache genommen werden.

6.14 Erschliessung

Zufahrt

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

Während der Bauphase ist aus Sicherheitsgründen ein provisorischer Wendepplatz für LKW zu erstellen.

Fussgängerverbindung

Verbindlich sind Art. 3.4 des Reglements zum Gestaltungsplan. Der öffentliche Fussweg erfolgt auf dem neuen Trottoir entlang der Bergstrasse. Das neue Trottoir muss mit dem I. Baugesuch realisiert werden. Der Richtplan „öffentliche Fusswege“ wird bei der nächsten Ortsplanungsrevision dementsprechend angepasst.

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 flächig über die Schultern zu entwässern.
 - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Gemäss Versickerungskarte ist eine Versickerung im Gestaltungsplanperimeter nicht geeignet. Das anfallende Regenabwasser ist über eine Retention mit reduziertem Ablauf an die Regenabwasserleitung anzuschliessen.

Gemäss Rücksprache mit dem GEP-Ingenieur (Jürg Jenni; Kost+Partner AG) muss die private Regenabwasserleitung am westlichen Perimeter Rand verlegt werden und der bestehende Anschluss der Schmutzwasserleitung an der Hauptleitung geschlossen werden. Der Anschluss der Regen- und Schmutzabwasserleitung kann wie vorgesehen am westlichen Perimeter Rand erfolgen. Bei der Erarbeitung des Kanalisationskonzepts muss der GEP-Ingenieur beigezogen werden.

Werkleitungen

Die Erschliessung (Wasser, CKW, Swisscom, Strassenbeleuchtung, Cablecom 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 erstellen. Der Containerplatz wird bei den Besucherparkplätzen aufgezeigt.

Dienstbarkeiten

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

Erschliessung Gestaltungsplangebiet

Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs sind die Detailpläne für die Erschliessung aufzuzeigen.

7. **Abweichungen zur Normalbauweise gemäss BZR**

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt die Bedingungen gemäss § 75 PBG, für folgende Abweichung zur Normalbauweise:

- Ausnutzungsübertragung von ca. 200 m² von der Dorf- in die W2b-Zone.

III. **RECHTSSPRUCH**

1. **Genehmigung**

Der Gestaltungsplan "Oberdorf" über die Grundstück-Nrn. 221, 222, 223, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt. Die öffentlich-rechtliche Einsprache wird als erledigt erklärt.

2. **Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Gestaltungsplan-Genehmigung:**

- 2.1 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 25.02.2016

3. **Kantonale Dienststellen**

Umwelt und Energie

Gewässerschutz (Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung):

ES wird verbindlich zur Kenntnis genommen, dass das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem entwässert wird. Das unverschmutzte Abwasser wird vom verschmutzten Abwasser getrennt und unter Retention abgeleitet.

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).

Behindertengerechtes Bauen

Die Beratungsstelle nimmt den Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis. Die Gesuchsunterlagen weisen planerisch einen geringen Detaillierungsgrad auf. Folglich können keine Aussagen zur Erschliessung der Bauten und zu Grundrisskonzepten gemacht werden. Die Beratungsstelle wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Bedingungen und Auflagen:

- In der weiteren Planung haben sich die baulichen Anforderungen nach der Schweizer Norm SIA 500: 2009 Hindernisfreie Bauten (SN 521 500) zu richten und sind einzuhalten.

4. Geoinformation und Vermessung

- Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser **innerhalb von 30 Tagen** die Daten und die dazugehörigen 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 dazugehörigen Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml).

5. Pläne und Unterlagen

Für die Realisierung des Gestaltungsplans sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil an seiner Sitzung vom 21.04.2016 vorgelegenen Pläne und Unterlagen verbindlich:

- Reglement zum Gestaltungsplan			vom 30.03.2016
- Situationsplan	1:500	Plan Nr. 02	vom 30.03.2016
- Baubereiche	1:500	Plan Nr. 03	vom 30.03.2016
<u>Orientierend</u>			
- Werkleitungen	1:500	Plan Nr. 20	vom 29.01.2016
- Einstellhalle / Keller	1:500	Plan Nr. 22	vom 29.01.2016
- Schnitte	1:500	Plan Nr. 30	vom 30.03.2016
- Ansichten	1:500	Plan Nr. 40	vom 29.01.2016
- Grundrisse Haus A	1:500	Plan Nr. 52	vom 29.01.2016
- Grundrisse Haus B	1:500	Plan Nr. 53	vom 29.01.2016

6. Baubewilligungsgebühren inkl. Auslagen

Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	707.20
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	2'541.35
Auslagen Planteam S AG	Fr.	<u>531.35</u>
Total	Fr.	<u>3'879.90</u>

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.

7. 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.

8. Vorbehalt Baubewilligungen

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

9. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 77 Abs. 3 PBG auf den Grundstück-Nrn. 221, 222, 223, 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 Oberdorf.

10. Publikation des Inkrafttretens

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

11. 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

Die Gemeindepräsidentin:


Annelies Gassmann

Der Gemeindegemeinschafter:


Beat Rölli

**Beilagen:**

1. Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 04.03.2016
2. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 25.02.2016
3. Genehmigte Pläne
4. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee (als Gesuchstellerin), mit Beilagen 1-4 (A+)
- Fischer Alois, Bahnhofweg 2, 6252 Dagmersellen (als Grundeigentümer), (A+)
- BAUREAG Architekten AG, Bruggmatt 1, 6130 Willisau (als Planverfasserin), mit Beilagen 1-3
- Küffer Max, Bergstrasse 8, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (A+)
- Raum und Wirtschaft (rawi), Baubewilligungen, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (eBage)
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim, (2-fach nach Rechtskraftbeschreibung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Versanddatum: 27. APR. 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, 4. März 2016

2016-0517, Gesuche um Stellungnahme

Gesuchsteller/in	GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee		
Gegenstand	Gestaltungsplan Oberdorf		
Gemeinde	Wauwil	Ortsteil	Wauwil
Grundstück-Nr.	221, 222, 223		

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Februar 2016 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. 221, 222 und 223.

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Gestaltungsplanvorschriften vom 29. Januar 2016
- Situation/Grundrisse/Schnitte/Ansichten 1: 500 vom 29. Januar 2016

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

Der Gestaltungsplan lag vom 8. Februar 2016 bis 29. Februar 2016 zur öffentlichen Einsicht auf. Innert dieser Frist ist folgende Einsprache eingegangen:

- *Max Küffler, Bergstrasse 8, 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

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Lärm, Grundwasser und Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen formuliert.

Gewässerschutz

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Es wird verbindlich zur Kenntnis genommen, dass das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem entwässert wird. Das unverschmutzte Abwasser wird vom verschmutzten Abwasser getrennt und unter Retention abgeleitet.

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> > Publikationen).

Denkmalpflege und Archäologie

Archäologie

Die Kantonsarchäologie stimmt dem Bauvorhaben ohne Bedingungen und Auflagen zu.

Zivilschutz

Für die geplante Überbauung Oberdorf, Parzellen Nrn. 221, 222, 223 in der Gemeinde Wauwil, ist die Schutzraumbaupflicht gemäss den geltenden Bestimmungen ab 1. Januar 2012 zu erfüllen. Für die Wohnüberbauung ist ein Sammelschutzraum 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 25. Februar 2016 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in den Genehmigungsentscheid zu integrieren.

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

Behindertengerechtes Bauen

Die Beratungsstelle nimmt den Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis. Die Gesuchunterlagen weisen planerisch einen geringen Detaillierungsgrad auf. Folglich können keine Aussagen zur Erschliessung der Bauten und zu Grundrisskonzepten gemacht werden. Die Beratungsstelle wird im Rahmen von Baubewilligungsverfahren detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Wir beantragen Ihnen, folgende Bedingungen und Auflagen in den Genehmigungsentscheid zu integrieren:

- *In der weiteren Planungen haben sich die baulichen Anforderungen nach der Schweizer Norm SIA 500: 2009 Hindernisfreie Bauten (SN 521 500) zu richten und sind einzuhalten.*

Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

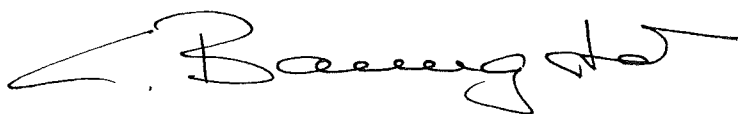
Über die Einsprache hat der Gemeinderat im Rahmen der kommunalen Genehmigung zu entscheiden.

Wir beantragen, die oben erwähnten Bedingungen und Auflagen in den Genehmigungsentscheid zu integrieren sowie den beiliegenden kantonalen Einheitsentscheid gleichzeitig mit diesem zu eröffnen. Dabei ist das Versanddatum der gemeinsamen Eröffnung noch einzustempeln.

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 dazugehörigen 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 dazugehörigen 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 25. Februar 2016

Gemeindeverwaltung
Postfach 71
6242 Wauwil

25. Februar 2016

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

Gestaltungsplan Oberdorf

Parzelle 221, 222, 223

Gemeinde:	Wauwil		
Gesuchsteller/-in:	GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee		
Lage:	Bergstrasse 9, 10	BAGE-Nr.:	2016-0517

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Februar 2016 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 Feuerwehrzufahrt). 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)

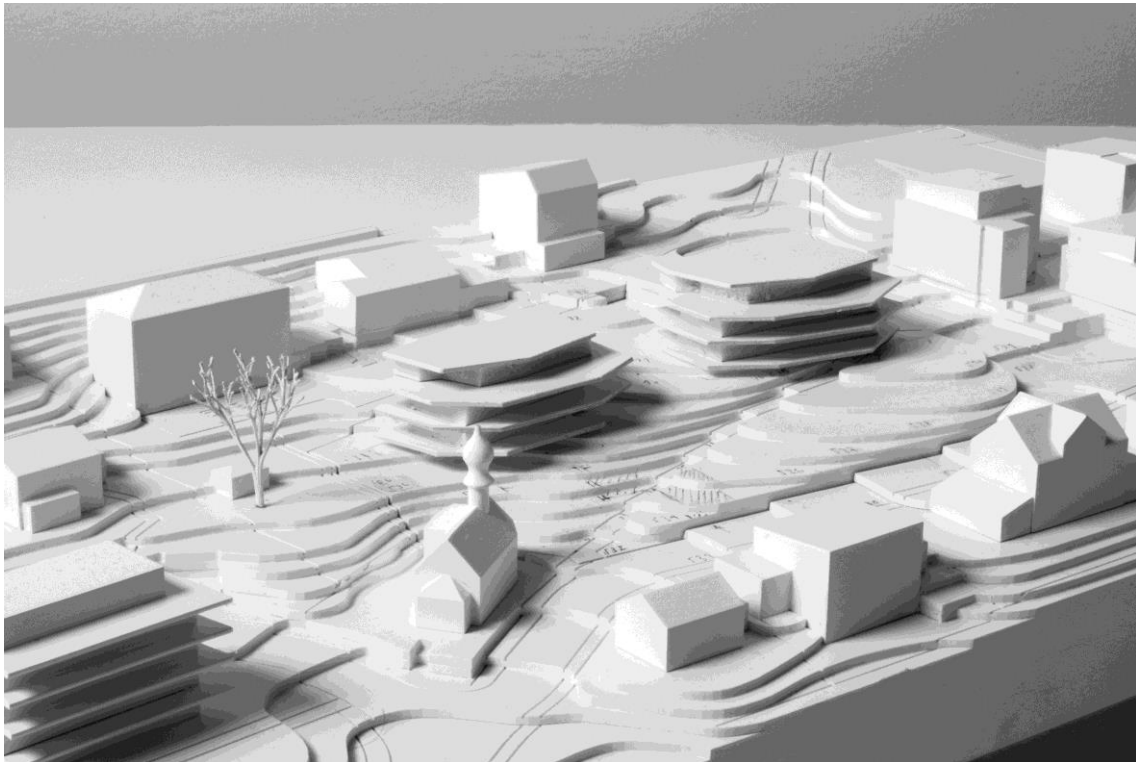
Geht an

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

Reglement zum Gestaltungsplan „Oberdorf“ 6242 Wauwil

Parzellen Nr. 221, 222, 223, Grundbuch Wauwil

6242 Wauwil
Kanton Luzern



Willisau, 29. Januar 2016

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitende Bestimmungen**
 - 1.1. Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes Oberdorf
 - 1.2. Verfasser des Gestaltungsplanes Oberdorf
 - 1.3. Baurechtliche Voraussetzungen
 - 1.4. Gestaltungsperimeter
 - 1.5. Bestandteile des Gestaltungsplanes
 - 1.6. Nutzung

- 2. Grundmasse der Bauten**
 - 2.1. Baubereiche
 - 2.2. Erdgeschosskoten
 - 2.3. Geschossigkeit
 - 2.4. Geschosshöhen
 - 2.5. Dachkoten

- 3. Fahrverkehr, Parkierung**
 - 3.1. Fahrverkehr
 - 3.2. Parkierung Bewohner / Besucher
 - 3.3. Veloabstellplätze

- 4. Baubereiche/Gestaltung der Bauten**
 - 4.1. Allgemein
 - 4.2. Überbauungskonzept
 - 4.3. Materialisierung, Farben
 - 4.4. Balkone, Terrassen
 - 4.5. Dachform, Dachbegrünung
 - 4.6. Vordächer
 - 4.7. Fenster
 - 4.8. Denkmalpflege

- 5. Versorgung / Entsorgung**
 - 5.1. Siedlungsentwässerung
 - 5.2. Quellenrecht
 - 5.3. Kehricht / Entsorgung von Grünabfall
 - 5.4. Energiekonzept

- 6. Umgebungsgestaltung**
 - 6.1. Aussen- und Freiräume, Spielplätze
 - 6.2. Beläge
 - 6.3. Aussenraumbeleuchtung

- 7. Ausnützung**
 - 7.1. Anrechenbare Geschossfläche aGF

- 8. Besondere Vorschriften**
 - 8.1. Behindertengerechtes Bauen
 - 8.2. Einstellhalle, Fluchtweg
 - 8.3. Schutzräume
 - 8.4. Etappierung
 - 8.5. Feuerwehr

- 9. Planunterlagen**

- 10. Modellfotos**

- 11. Unterschriften**

1. Einleitende Bestimmungen

1.1. Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes Oberdorf

Der Gestaltungsplan Oberdorf soll die Grundlage schaffen für eine Überbauung mit hoher Wohnqualität und starker Identität.

Ein Gestaltungsplan kann nicht alle Eventualitäten klären. Bei Unklarheiten im Baubewilligungsverfahren sind die Verfasser des Gestaltungsplanes beizuziehen.

1.2. Verfasser des Gestaltungsplanes Oberdorf

Baureag Architekten AG, Bruggmatt 1, 6130 Willisau

1.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen werden durch folgende Reglemente vorgegeben:

Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Luzern vom 07. März 1989 (Stand 01. Juni 2015)

Planungs- und Bauverordnung (PBV) Kanton Luzern vom 29. Oktober 2013 (Stand 01. Januar 2014)

Strassengesetz des Kantons Luzern vom 21. März 1995 (Stand 1. Juni 2015)

Bau- und Zonenreglement (BZR) Gemeinde Wauwil (Stand 09. November 2010)

Soweit in diesen Bestimmungen sowie im Genehmigungsentscheid der Gemeinde Wauwil zum Gestaltungsplan Oberdorf nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Luzern und das Bau- und Zonenreglement (BZR) Gemeinde Wauwil als verbindlich.

1.4. Gestaltungsperimeter

Massgebend für die Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters ist der Situationsplan

M 1:500 vom 29.01.2016, Plan Nr. 02, umfassend die Parzellen Nr. 221 (Parzellenfläche 2'532 m²) die Parzelle Nr. 222 (Parzellenfläche 197 m²), sowie die Parzelle Nr. 223 (Parzellenfläche 842 m²).

Gesamtgrösse des Gestaltungsplanperimeters 3'571 m².

1.5. Bestandteile des Gestaltungsplanes

Folgende Pläne sind integrierender Bestandteil dieser Vorschriften:

Plan Nr. 02 Gestaltungsplan Situation	M 1:500	29.01.2016
Plan Nr. 03 Baubereiche	M 1:500	29.01.2016
Plan Nr. 20 Werkleitungen (orientierender Charakter)	M 1:500	29.01.2016
Plan Nr. 22 Einstellhalle / Keller (orientierender Charakter)	M 1:500	29.01.2016
Plan Nr. 30 Schnitte (orientierender Charakter)	M 1:500	29.01.2016
Plan Nr. 40 Ansichten (orientierender Charakter)	M 1:500	29.01.2016
Plan Nr. 52 Grundrisse Haus A (orientierender Charakter)	M 1:200	29.01.2016
Plan Nr. 53 Grundrisse Haus B (orientierender Charakter)	M 1:200	29.01.2016

1.6. Nutzung

Folgende Nutzungen sind erlaubt:

Wohnbauten, nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe

2. Grundmasse der Bauten

2.1. Baubereiche

Die Baubereiche dienen der volumetrischen Begrenzung der Bauten. Im Übersichtsplan Baubereiche 1:500 vom 29.01.2016, Plan Nr.03 sind die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnet. Die Maximalmasse der Hauptbauten dürfen die Baubereiche nicht überschreiten.

Unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind eingeschossige Bauten und Anlagen für gedeckte Veloabstellplätze und Containerplätze etc. ausserhalb der Baubereiche gestattet. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen die Baubereiche unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabstände überschreiten.

2.2. Erdgeschosskoten

Die im Situationsplan ausgewiesenen Höhenkoten für Erdgeschosse dürfen um max. 80 cm über- bzw. unterschritten werden.

Haus A	OK fertig Bodenbelag EG	539.50 m.ü.M.
Haus B	OK fertig Bodenbelag EG	541.70 m.ü.M.

2.3. Geschossigkeit

Haus A	2 Vollgeschosse plus Attikageschoss
Haus B	2 Vollgeschosse plus Attikageschoss

2.4. Geschosshöhen

Geschosshöhen bei den Häusern A und B: max. 3.00 m

2.5. Dachkoten

Haus A	OK Dachrand maximal	549.30 m.ü.M.
Haus B	OK Dachrand maximal	551.50 m.ü.M.

3. Fahrverkehr, Parkierung

3.1. Fahrverkehr

Die Zufahrt und Ausfahrt für die Häuser A und B erfolgt über die Bergstrasse (Parzelle 57).

Die Einfahrt zur Einstellhalle hat von der Stützmauer bis zum Eckpunkt Ost, Parzelle Nr. 56, einen Abstand von mind. 14 m auf (gemäss Plan Nr.02) aufzuweisen.

Der Grossteil des Fahrverkehrs bleibt ausserhalb der Überbauung resp. wird direkt in die Tiefgarage geführt.

3.2. Parkierung Bewohner / Besucher

Pro Wohnung sind zwei Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen. Zusätzlich ist mindestens ein oberirdischer Besucherabstellplatz pro drei Wohnungen zu erstellen, zu kennzeichnen und dauernd als solcher zu betreiben.

Von den Parkplätzen, die den Bewohnern resp. den Besuchern zur Verfügung stehen, muss mindestens je ein Parkplatz rollstuhlgerecht (gemäss SIA 500) bereitgestellt werden.

Im Rahmen des Bauprojektes werden die Anzahl Parkfelder nach den Vorgaben des Bau- und Zonenreglements (BZR) Gemeinde Wauwil und die Anzahl behindertengerechter Parkfelder vom Amt für behindertengerechtes Bauen Luzern definiert.

3.3. Veloabstellplätze

Veloabstellplätze sind in genügender Anzahl in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen.

4. Baubereiche/Gestaltung der Bauten

4.1. Allgemein

Die Baubereiche dienen der volumetrischen Begrenzung der Bauten. Die einzelnen Bauten sollen von den eingezeichneten Gebäudevolumetriem nicht markant abweichen.

Die beiden Wohngebäude haben als gestalterische Einheit in Erscheinung zu treten.

4.2. Überbauungskonzept

Der vorliegende Bebauungsvorschlag beinhaltet 2 Baukörper mit je 6 Eigentumswohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Das Konzept und die Geometrie der Häuser entwickeln sich aus den örtlichen Gegebenheiten heraus. Dies sind: Aussicht und Weite, Topographie, Abstände zu den Nachbargebäuden (i.S. zur St. Wendelinskapelle).

Die Gebäude haben 2-geschossig in Erscheinung zu treten, das heisst: Sockelgeschosse sowie Attikageschosse von den beiden Hauptgeschossen optisch loslösen.

4.3. Materialisierung, Farben

Fassadenmaterial und -farben der Wohngebäude sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufeinander abzustimmen. Es sind neutrale, der Umgebung angepasste Farbtöne für die Fassadenflächen zu verwenden. Keine grellen Farben für Fenster, Türen, Geländer. Es sind nicht spiegelnde Flächen für die Terrassengeländer einzusetzen.

Die einzelnen Häuser haben einen ruhigen, grosszügigen und zeitlos modernen Charakter aufzuweisen.

4.4. Balkone, Terrassen

Balkone und Terrassen dürfen das Baufeld unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände um max. 1.00m überschreiten.

Im Gebäudevolumen integrierte Loggien oder Terrassen können verglast bzw. als Wintergärten ausgebildet werden.

4.5. Dachform, Dachbegrünung

Die Bauten sind mit Flachdach auszubilden. Die Dächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten (Oblichter, Sonnenkollektoren, Liftaufbauten, etc.) sind zulässig.

4.6. Vordächer

Vordächer zu den Hauptgebäuden und Eingängen sind erlaubt. Diese sind mit Flachdach auszuführen und dürfen die Baubereiche überschreiten. Ausserdem haben sie als Teil des Gesamtvolumens in Erscheinung zu treten (nicht als optisch angesetzt wirkende Bauteile).

4.7. Fenster

In den Fassaden sind nur rechteckige Fenster zulässig.

4.8. Denkmalpflege

Die Nähe zur St. Wendelinskapelle ist bestimmend für die Gestaltung und Gebäudeform der geplanten Neubauten und Anlagen. Die kant. Denkmalpflege unterstützt das Konzept des Gestaltungsplanes. Sie ist für die weitere Projektbearbeitung beizuziehen.

5. Versorgung / Entsorgung

5.1. Siedlungsentwässerung

Der Werkleitungsplan 1:500, Plan Nr.20, hat orientierenden Charakter. Die detaillierte Planung und Koordination mit den Werken erfolgt im Rahmen des entsprechenden Bauprojektes. Durchleitungsrechte innerhalb der Siedlung sind zu gewährleisten.

5.2. Quellenrecht

Auf der Parzelle Nr. 221, GB Wauwil, ist zulasten der Parzelle Nr. 570, GB Wauwil, ein Quellenrecht eingetragen. Sofern die Quelle nicht versiegt ist und die Durchleitungsrechte zur Parzelle Nr.570 gewährleistet sind, ist das Quellenrecht sicherzustellen.

5.3. Kehricht / Entsorgung von Grünabfall

In der Nähe der Besucherparkfelder ist ein zentraler Containerstandort geplant. Nach Vorgabe der Gemeinde Wauwil ist ein unterirdisches Entsorgungssystem für den Kehricht einzuplanen. Im Bereich des Containerstandortes befindet sich ebenfalls die Sammelstelle für Grünabfall. Die Gestaltung und Ausführung wird im Rahmen des Bauprojektes definiert.

5.4. Energiekonzept

Für die Wärmeerzeugung sind ökologische Heizsysteme einzusetzen. Um eine flexible Etappierbarkeit zu ermöglichen, ist pro Haus eine Heizzentrale zu erstellen.

Sind die Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden fünf Prozent der anrechenbaren Geschossfläche nicht angerechnet.

6. Umgebungsgestaltung

6.1. Aussen- und Freiräume, Spielplätze

Für das Konzept der Umgebungsgestaltung hat der Situationsplan 1:500, Plan Nr. 02, orientierenden Charakter.

Die allgemeinen Flächen (Wege, Spielflächen etc.) sind für die Bewohnerschaft zugänglich zu halten. Mindestens 10 % der Arealflächen sind als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.

Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist u.a. folgendes festzuhalten:

- Einfriedungen, Stützmauern, etc.
- vorgesehene Bepflanzungen
- Kleinbauten, wie gedeckte Velounterstände und Containerplätze
- Spielgeräte/Möblierung

Die Spielflächen sind dem Baufortschritt entsprechend zu realisieren.

6.2. Beläge

Die Beläge sind im Situationsplan 1:500, Plan Nr. 02, gekennzeichnet. Bereiche, die nicht dem Fahrverkehr dienen, sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen resp. über die Schulter zu entwässern.

6.3. Aussenraumbeleuchtung

Die Fusswege sind mit genügend künstlichem Licht auszustatten. Eine entsprechende Beleuchtung ist zu jedem Zeitpunkt des Baufortschrittes zu gewährleisten.
Blendungen in die Wohnhäuser sind zu vermeiden.

7. Ausnützung

7.1. Anrechenbare Geschossfläche aGF

	Fläche	AZ	max. aGF	Bonus GP 5%	Total
Parzelle 221					
Teilfläche W2b	1'345 m ²	0.50	673 m ²	+ 33 m ²	706 m ²
Teilfläche Do	1'187 m ²	0.70	831 m ²	+ 41 m ²	872 m ²
Parzelle 222					
	197 m ²	0.70	138 m ²	+ 7 m ²	145 m ²
Parzelle 223					
	842 m ²	0.70	589 m ²	+ 29 m ²	618 m ²
Total max. aGF Gest.-Plan Oberdorf, Wauwil			2'231 m²	+110 m²	2'341 m²
Total aGF Projektvorschlag					1'800 m²

8. Besondere Vorschriften

8.1. Behindertengerechtes Bauen

Die gesetzlichen Bestimmungen sind gemäss SIA 500 und dem Amt für behindertengerechtes Bauen Luzern einzuhalten.

8.2. Einstellhalle, Fluchtweg

Fluchtwege aus der Einstellhalle, Rauch- und Wärmeabzug, Be- und Entlüftung der Einstellhalle sowie event. Fluchtwegprovisorien werden im Rahmen des Bauprojektes gemäss der Gebäudeversicherung Luzern GVL definiert.

8.3. Schutzräume

Die Erstellung von Schutzräumen bzw. Befreiung der Schutzraumbaupflicht wird im Rahmen des Bauprojektes definiert.

8.4. Etappierung

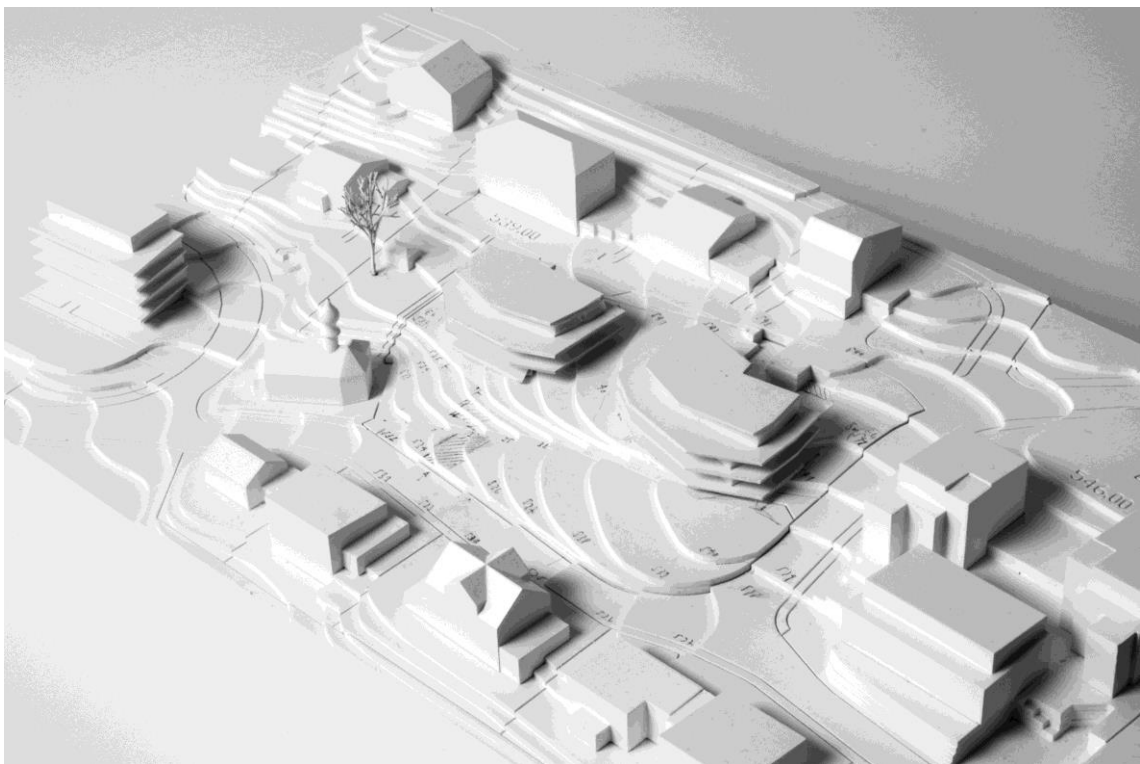
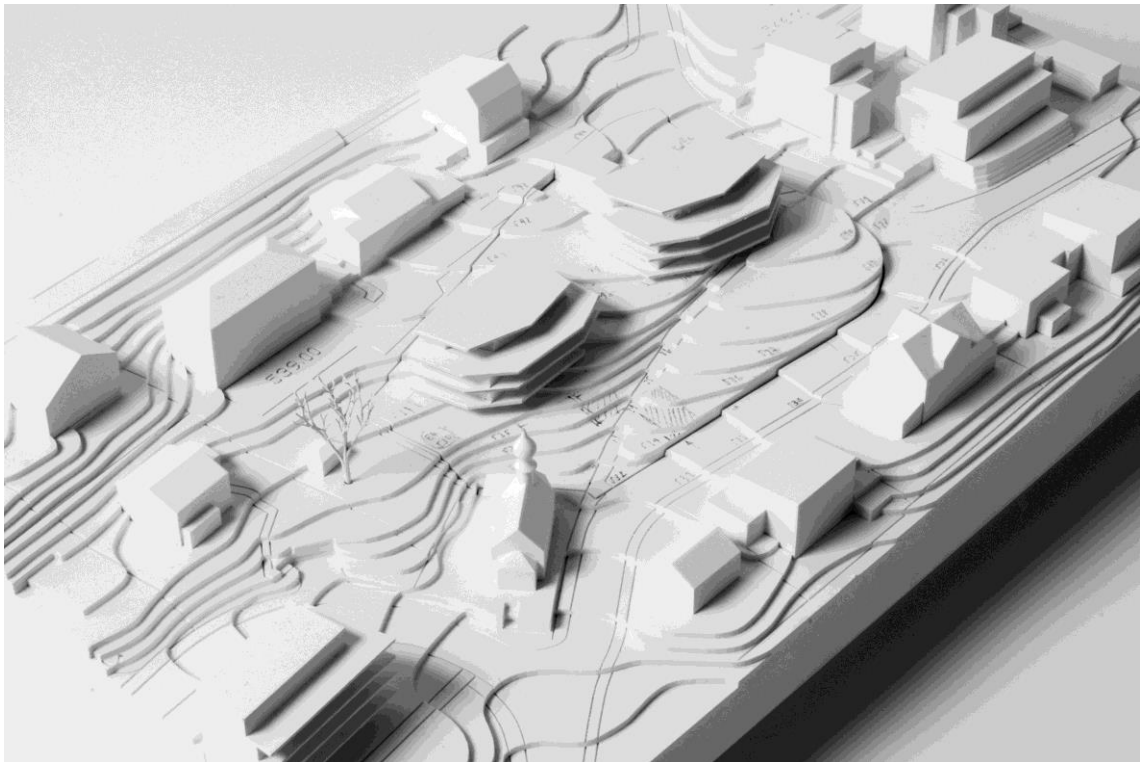
Die beiden Wohnhäuser inkl. den notwendigen unter- und oberirdischen Parkierungen können in Etappen realisiert werden. Von der Etappierung abhängige Provisorien, wie zum Beispiel Containerplatz, Ver- und Entsorgungsleitungen, Weg- und Platzbeleuchtungen etc. werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

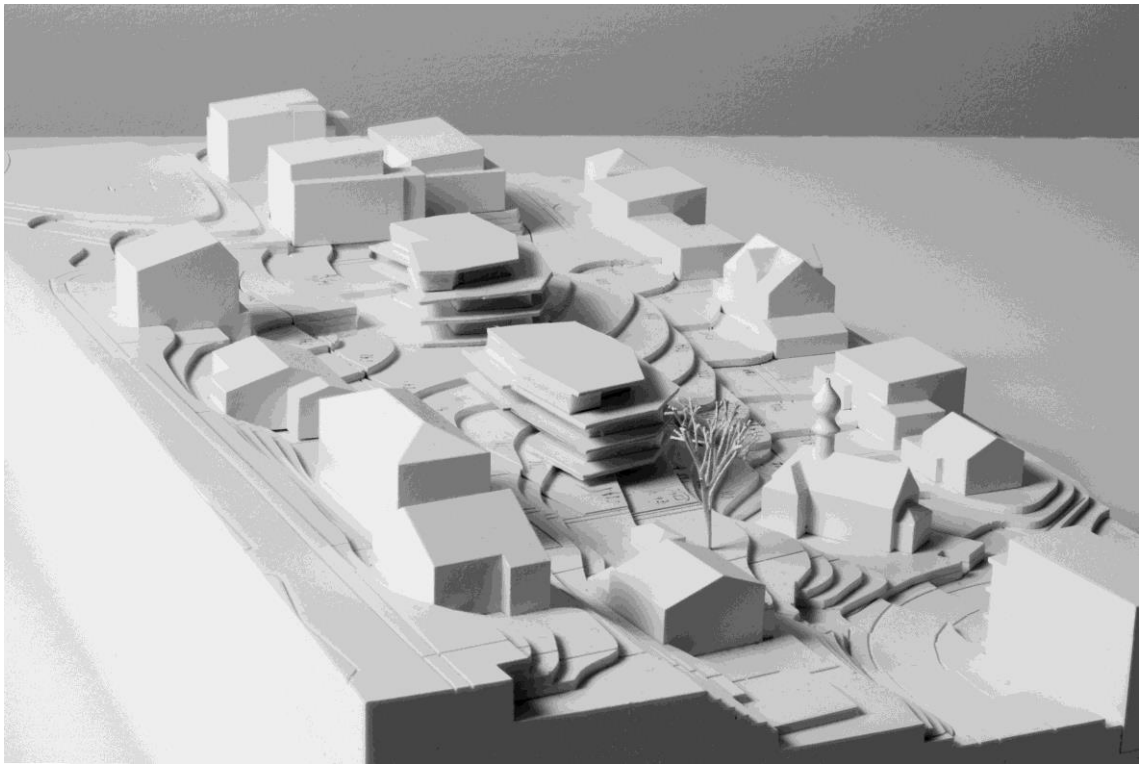
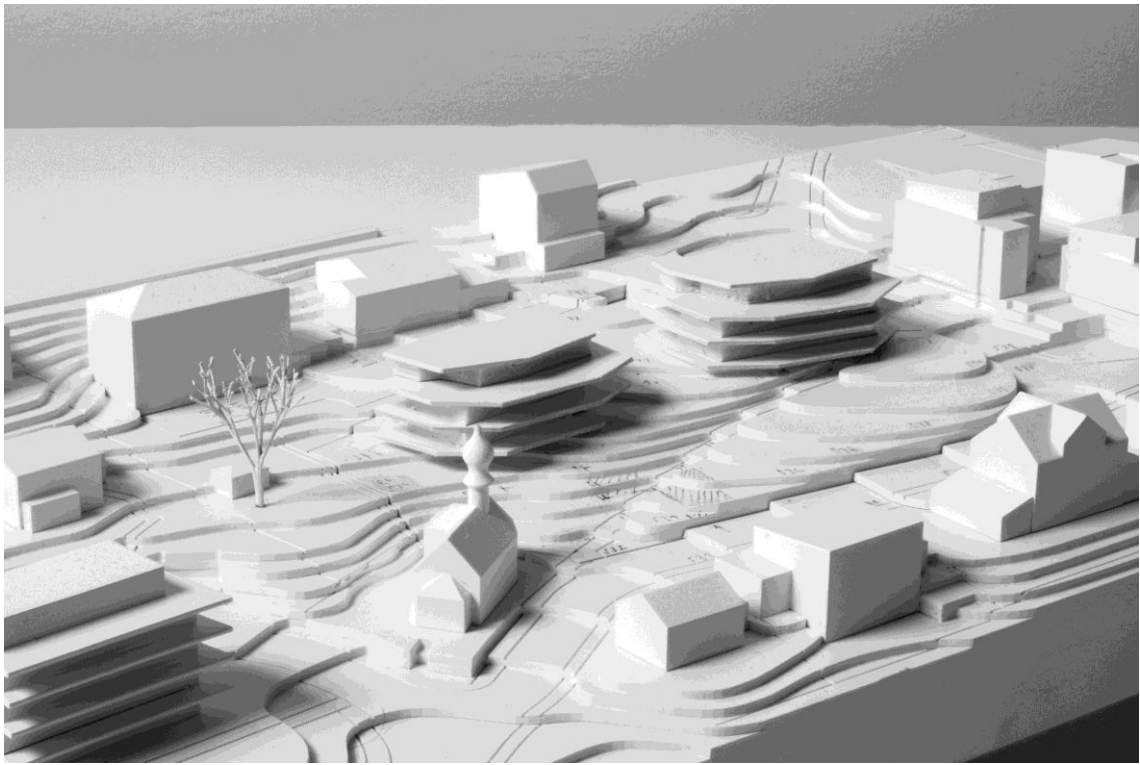
8.5. Feuerwehr

Die geplanten Erschliessungsflächen sind für die Feuerwehruzufahrten gemäss Besprechung mit dem Feuerwehrkommandanten (Herr J. Kaufmann) ausreichend.

9. Planunterlagen

10. Fotos Arbeitsmodell





11. Unterschriften

Ort, Datum

Willisau, 29. Januar 2016

Grundeigentümer

Alois Fischer
Bahnhofweg 2
6252 Dagmersellen

Parz. 221

Einwohnergemeinde Wauwil
6242 Wauwil

Parz. 222, 223

Gesuchsteller

GM Invest Sursee AG
Bahnhofstrasse 7b
6210 Sursee

Verfasser Gestaltungsplan

BAUREAG Architekten AG
Bruggmatt 1
6130 Willisau



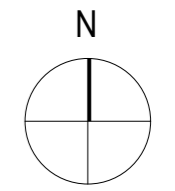
Legende

Umgebung

- Grünfläche (Rasen, Magerwiese)
- Belag bituminös
- Gebäudefläche
- Trottoir
- Terrasse EG
- Spielgeräte

- Umriss Einstellhalle
- Abbruch bestehende Anlagen
- Alte Parzellengrenze

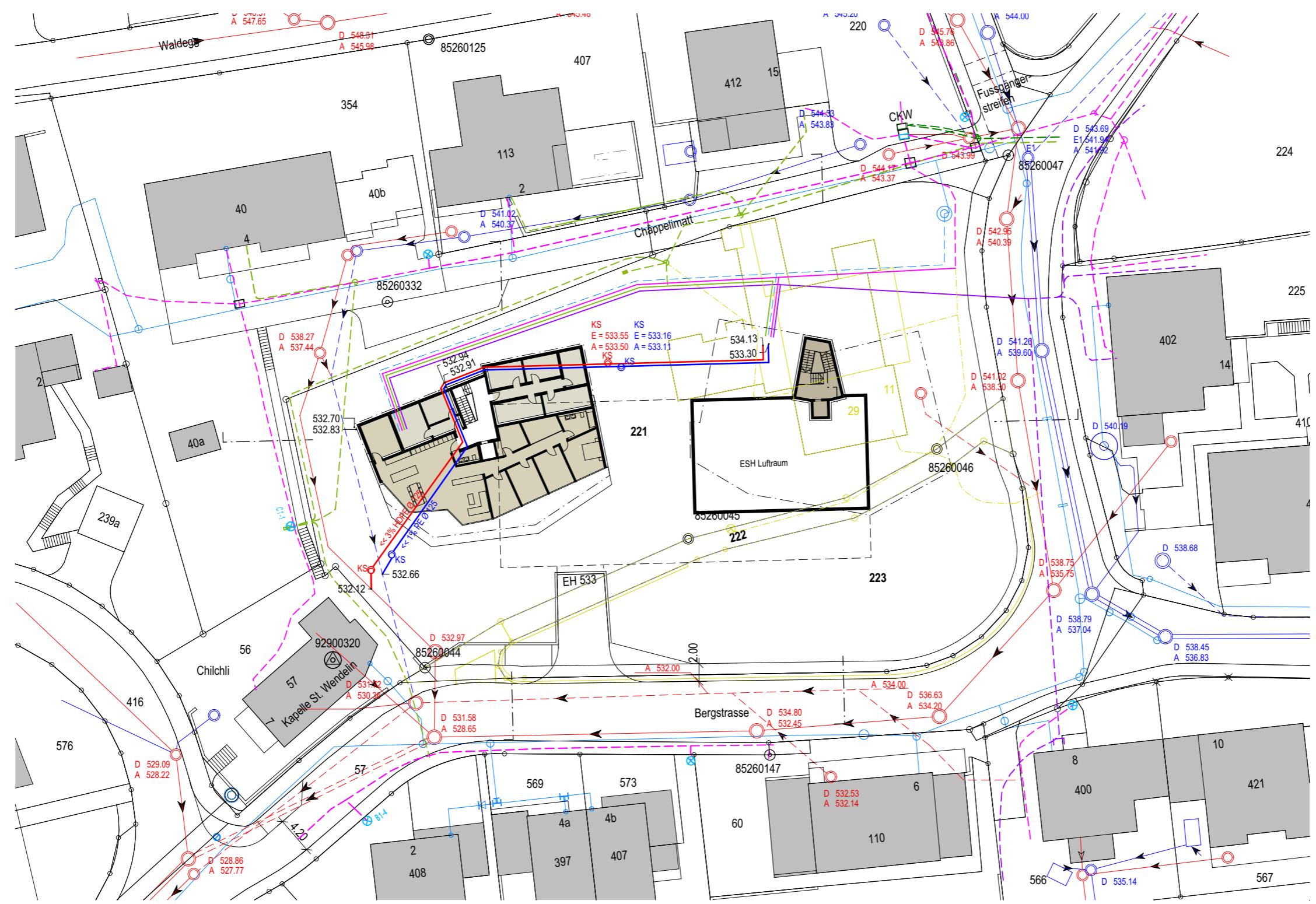
- Baum neu
- Baum bestehend



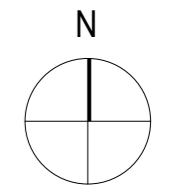


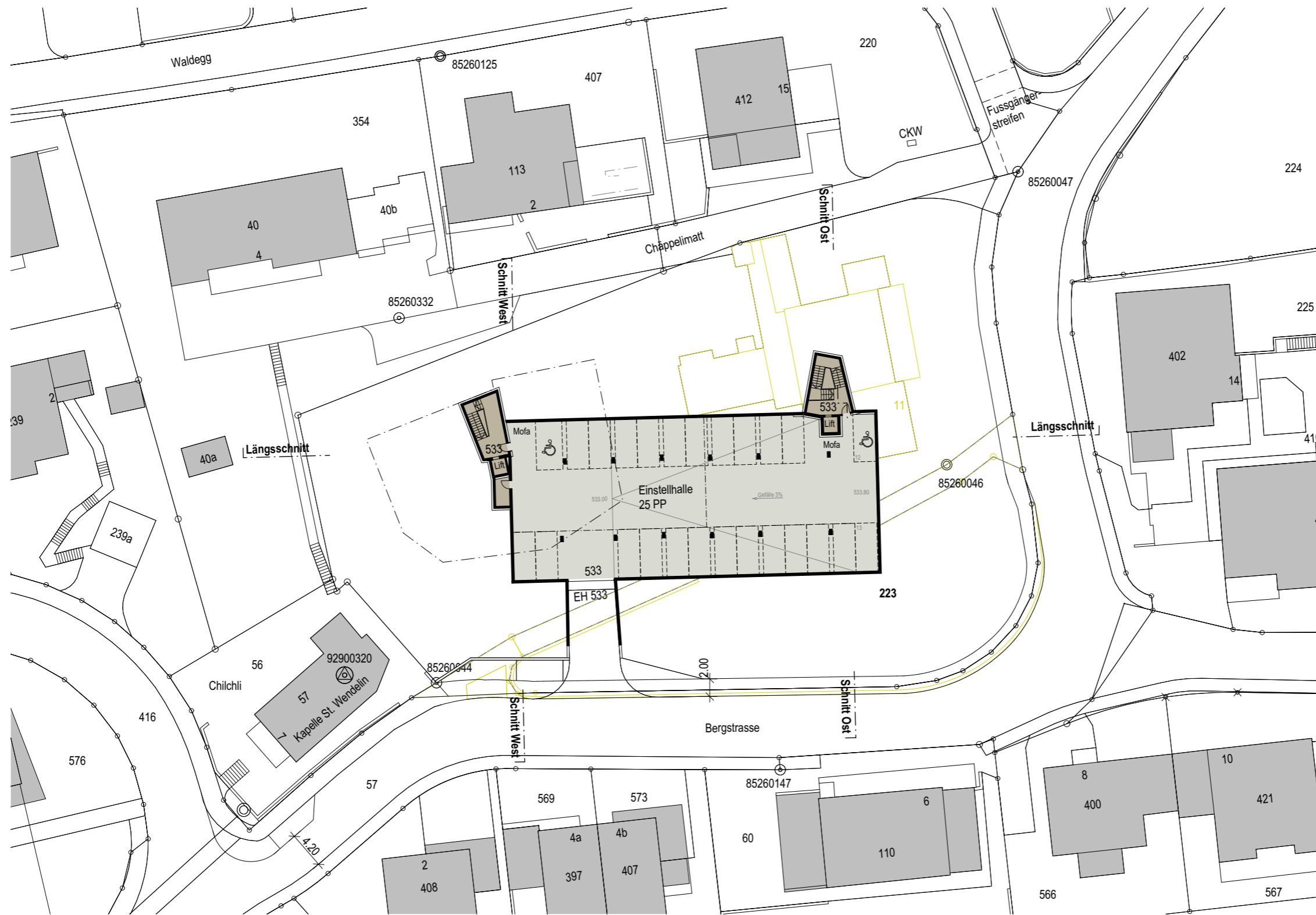
Legende
 Baubereiche

- Baupflichtbereich
- Wohnhaus Projekt Gestaltungsplan

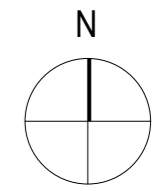


- Legende**
Verkleitungen
- Wohnhaus Projekt Gestaltungsplan
 - - - Umriss Einstellhalle
 - Abbruch bestehende Anlagen
 - bestehende Swisscom - Leitung
 - neue Swisscom - Leitung
 - - - bestehende TV - Leitung (EBL)
 - - - neue TV - Leitung (EBL)
 - - - bestehendes Glasfaserkabel (EBL)
 - - - bestehende CKW - Leitung
 - neue CKW - Leitung
 - ⊗ bestehende Kandelaber
 - bestehende Wasserzuleitung
 - - - neue Wasserzuleitung
 - bestehend Schmutzwasser
 - bestehend Meteorwasser
 - neu Schmutzwasser
 - neu Meteorwasser





- Legende**
- Keller / Technik
 - Einstellhalle
 - Treppenhaus





Sockelgeschoss 536.50 m.ü.M.



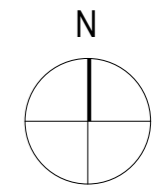
Obergeschoss 542.50 m.ü.M.



Erdgeschoss 539.50 m.ü.M.

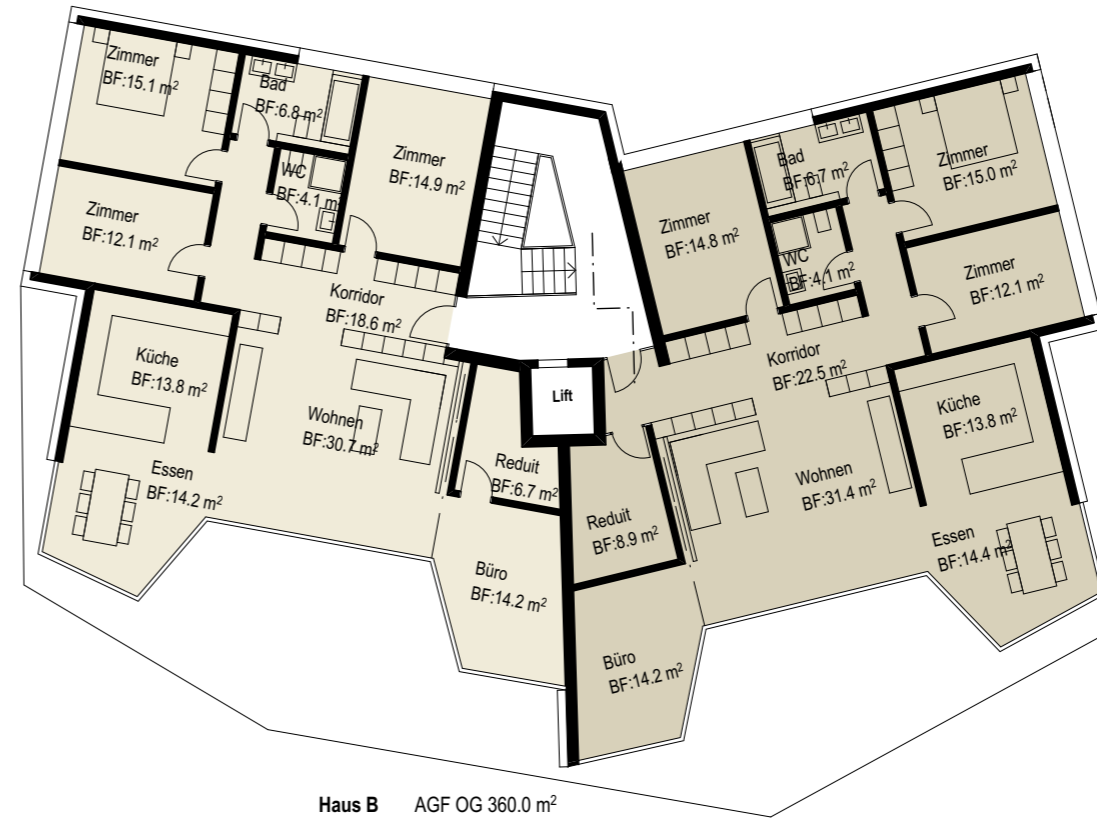


Attika 545.50 m.ü.M.





Sockelgeschoss 538.70 m.ü.M.
 Haus B AGF SG 0.0 m²
 6 1/2 ZI-Wohnung
 NWF: 201.6 m²



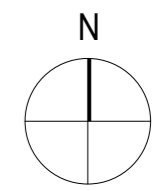
Obergeschoss 544.70 m.ü.M.
 Haus B AGF OG 360.0 m²
 5 1/2 ZI-Wohnung
 NWF: 151.2 m²
 5 1/2 ZI-Wohnung
 NWF: 157.9 m²

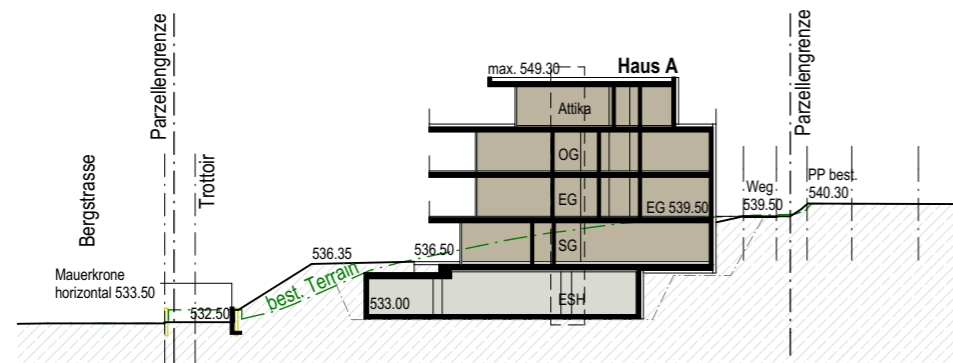


Erdgeschoss 541.70 m.ü.M.
 Haus B AGF EG 360.0 m²
 5 1/2 ZI-Wohnung
 NWF: 151.2 m²
 5 1/2 ZI-Wohnung
 NWF: 157.9 m²

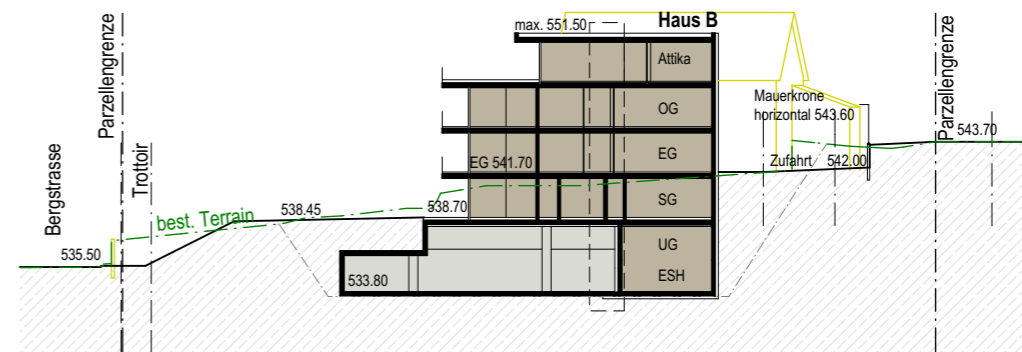


Attika 547.70 m.ü.M.
 Haus B AGF AK 224.1 m²
 5 1/2 ZI-Wohnung
 NWF: 190.1 m²

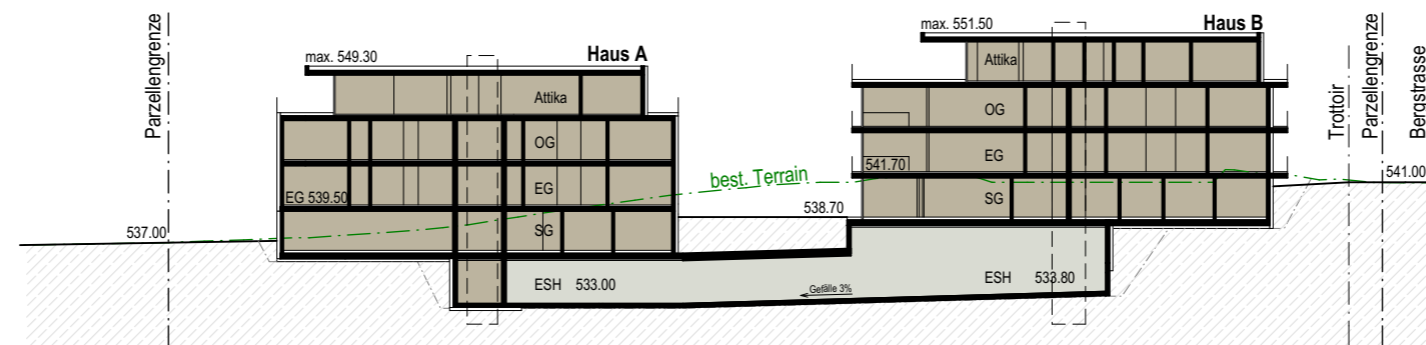




Schnitt West Haus A



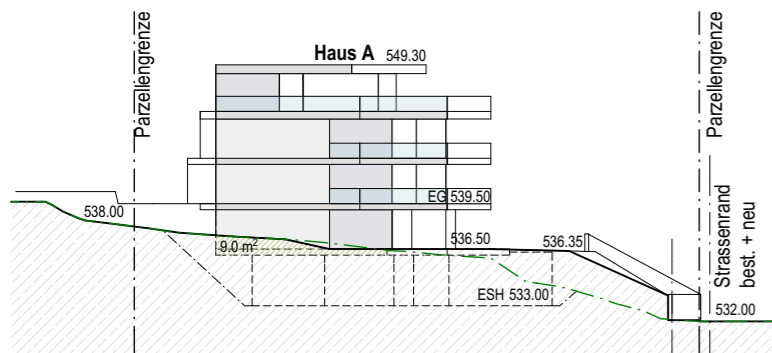
Schnitt Ost Haus B



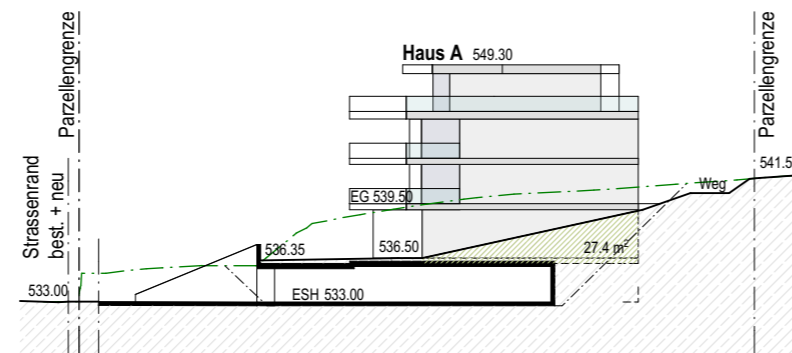
Längsschnitt

Nachweis erdberührte Fassadenfläche Sockelgeschoss:

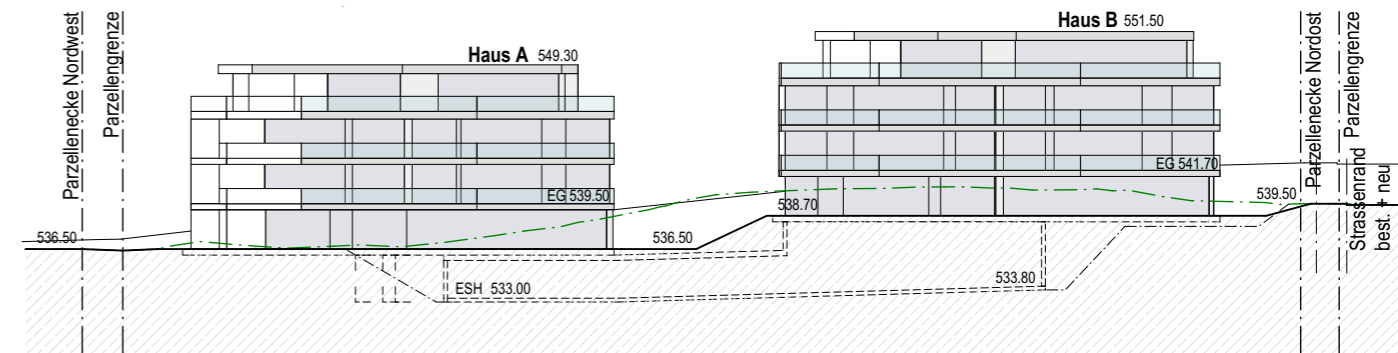
	Haus A	Haus B
Gesamtfläche	237.51 m ²	279.06 m ²
Sollfläche 1/3	79.17 m ²	93.02 m ²
Projektierte Fläche	92.4 m²	125.0 m²



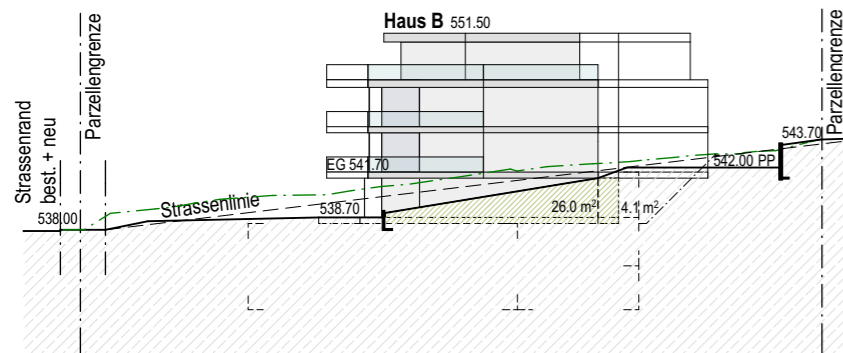
Ansicht West Haus A



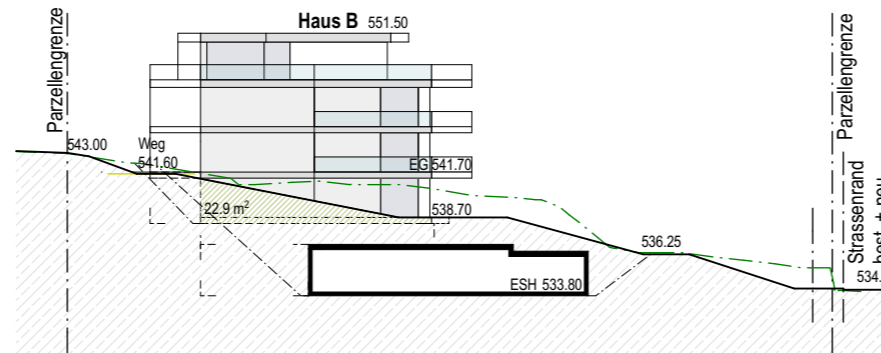
Ansicht Ost Haus A



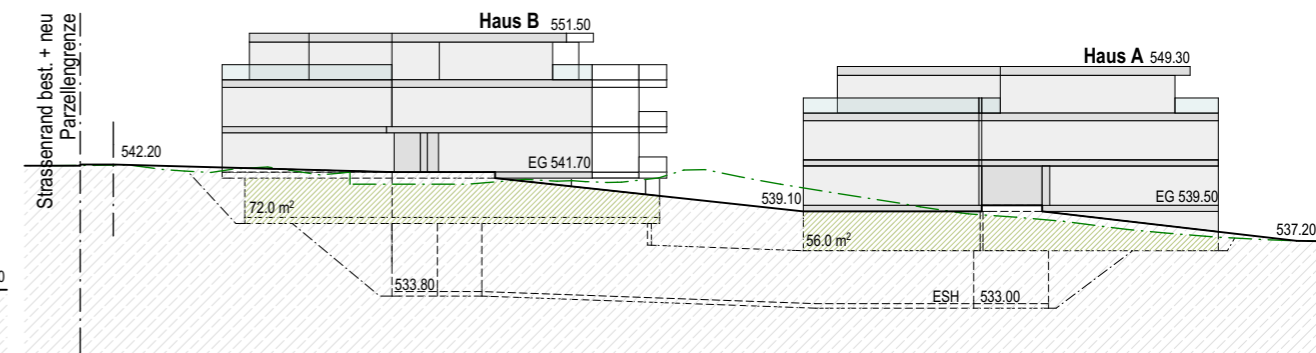
Ansicht Süd Haus A + B



Ansicht Ost Haus B



Ansicht West Haus B



Ansicht Nord Haus A + B