

**BAUWESEN**  
**Gestaltungsplan Sonnenblick II**

**Datum:** 20. Oktober 2016

---

**Verhandlungsgegenstand**

Genehmigung des Gestaltungsplans "Sonnenblick II",  
Grundstück Nr. 62, Gemeinde Wauwil

**Gesuchsteller /  
Grundeigentümer**

Dr. jur. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern

**Planverfasserin**

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



Energistadt  
Wauwil



Pfahlbausiedlung  
Wauwil



UNICEF: Kinder-  
freundliche Gemeinde

## **I. SACHVERHALT**

---

### **1. Öffentliche Publikation**

Am 01.10.2015 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Sonnenblick II“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 41 vom 10.10.2015 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 12.10.2015 bis 02.11.2015. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage schriftlich bekannt gegeben.

Aufgrund der Einspracheverhandlung vom 22.02.2016 wurden revidierte Unterlagen eingereicht.

Die 2. Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 11.04.2016 bis 20.04.2016. Den Einsprechern wurde die Auflage schriftlich bekannt gegeben.

### **2. Einsprachen**

Gegen den Gestaltungsplan wurden in der 1. öffentlichen Auflage vier Einsprachen eingereicht. Gegen die 2. öffentliche Auflage erfolgte eine Einsprache.

### **3. Stellungnahmen**

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
- Gebäudeversicherung (gvl)
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen Luzern (bbf)

## **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. März 1995 mit Strassenverordnung (StrV) vom 19. Januar 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 den Gestaltungsplan sind folgende Einsprachen eingegangen (Anzahl 4):

- Generationengemeinschaft Hunkeler Josef und Markus, Gasshof, 6242 Wauwil vom 28.10.2015 (Eing. 29.10.2015) bzw. vom 20.04.2016 (Eing. 21.04.2016), Einsprecher 1
- Grundeigentümer Sonnenblick I-12, c/o Hurni Jakob, Sonnenblick 10, 6242 Wauwil vom 27.10.2015 (Eing. 30.10.2015), Einsprecher 2
- Stockwerkeigentümer Bergstrasse 12/14/16, 6242 Wauwil vom 28.10.2015 (Eing. 02.11.2015), Einsprecher 3
- Hunkeler Guido, Surseestrasse 19, 6242 Wauwil, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, Rechtsanwalt, Buchenstrasse 5, Postfach, 6210 Sursee vom 02.11.2015 (Eing. 03.11.2015), Einsprecher 4

Die Einsprachen 2, 3 und 4 wurden nach der ersten Einspracheverhandlung vom 22. Februar 2016 zurückgezogen. Die Einsprache der Generationengemeinschaft Hunkeler wurde mit Schreiben vom 11.10.2016 (Eingang 20.10.2016) zurückgezogen.

Durch den Rückzug von allen vier Einsprachen ist das rechterhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprachen werden 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. 62 liegt in der 3-geschossigen Wohnzone (W3).

### 5. **Kantonale Dienst- und Fachstellen**

#### Kantonaler Entscheid

Vorliegend handelt es sich um ein koordiniertes Verfahren. Gleichzeitig mit dem Leitentscheid wird der Entscheid Nr. 2015-4357 der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.11.2015 mit folgenden Entscheidungsgegenständen eröffnet:

Strassenwesen      Bewilligung für die Zufahrt zur Kantonsstrasse (§ 32 Strassengesetz [StrG])

Umweltschutz      Bauten in lärmbelastetem Gebiet (Art. 31 Eidgenössische Lärmschutzverordnung [LSV])

#### Umwelt und Energie

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.11.2015 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

#### Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 14.10.2015 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

#### Behindertengerechtes Bauen Luzern (bb)

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen Luzern vom 27.10.2015 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

### 6. **Bauvorschriften**

#### 6.1 Parzellierung / Grenzabstände / Baubereiche

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der Grenzabstand einzuhalten. Das Baufeld „Baubereiche Nebengebäude“ unterschreitet den Grenzabstand zum Grundstück Nr. 61 und muss sofern erforderlich beim Baugesuch mit einem Näherbaurecht geregelt werden. Innerhalb der einzelnen Parzellen sind Unterabstände möglich. Verbindlich für die Lage und Stellung der Bauten ist der Plan GP-01 (Situationsplan 1:500) vom 04.04.2016 und Art. 8 der Sonderbauvorschriften. Die Detailprüfung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugesuche. Bei einer späteren Parzellierung sind die erforderlichen Rechte zu regeln.

#### 6.2 Gebäudeabstände

Die von den Gebäudeversicherung verlangen Massnahmen sind verbindlich.

#### 6.3 Anzahl Vollgeschoss

Gemäss Art. 17 Abs. 2b und Abs. 4 BZR kann ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss gestattet werden. Gemäss eingereichten Unterlagen sind im Baubereich 1, 2, 3 und 4 vier Vollgeschosse vorgesehen.

Das Gestaltungsplangrundstück liegt in der dreigeschossigen Wohnzone (W3). Gemäss Art. 3 des Bau- und Zonenreglements gilt in der dreigeschossigen Wohnzone eine maximale Vollgeschosshöhe

von drei Vollgeschossen. Davon abweichend sollen gemäss Art. 9 der Sonderbauvorschriften bzw. dem Situationsplan GP-01 in den Baubereichen 1 bis 4 je vier Vollgeschosse und im Baubereich 5 drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig sein.

Gemäss § AI-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 Westen grenzt es unmittelbar an die bereits weitestgehend überbaute Dorfzone. Im Osten grenzt es an die Landwirtschaftszone und in nordöstlicher Richtung an die unmittelbar folgende, weitestgehend überbaute zweigeschossige Wohnzone. Gegen Süden wird das Gestaltungsplangebiet zudem durch die Surseestrasse (Kantonsstrasse) klar umrissen. Unter Berücksichtigung, dass am 13.04.2016 im nördlich gelegenen, bislang unbebauten Gebiet Brunnenhof, bereits ein Gestaltungsplan rechtskräftig bewilligt wurde, handelt es sich beim Gestaltungsplanperimeter um die letzte grössere, überbaubare, zusammenhängende Landfläche im Gebiet Oberdorf / Brunnenhof / Sonnenblick II. Das in sich geschlossene Gebiet eignet sich somit besonders für eine Verdichtung mit einer qualitativvollen Bebauung. 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 qualitativvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitativvolle 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 (§ AI-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 ausgebauter 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 die Surseestrasse (Kantonsstrasse). Die Parkieranlagen sind in einer Gemeinschaftsanlage unter Terrain geplant. Ausserdem ist eine gedeckte Parkierungsmöglichkeit für Zweiräder entlang dem zentralen Platz geplant. Die Fussgängererschliessung wird über einen an das übergeordnete Wegenetz angeschlossenen, vom motorisierten

Verkehr befreien, öffentlichen 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 für verschiedene Altersstufen (vgl. Art. 14 und 23 GP sowie Situationsplan: 1'000 m<sup>2</sup> Freizeitanlagen beim zentralen Platz sowie 150 m<sup>2</sup> Kleinkinderspielplatz). Die grosszügigen zusammenhängenden Grünflächen werden extensiv mit einer Mager- / Blumenwiese (Art. 21 GP) sowie Hochstamm-bäumen (Art. 25 f. GP) bepflanzt. Damit kann das Meteorwasser direkt auf dem Grundstück versickern bzw. retiniert werden. Ausserdem wird mit dieser Landschaftsgestaltung auf die angrenzende Landwirtschaftszone Bezug genommen. 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, wohngygienischen und bauökologischen Qualitätsansprüchen genügt. Der Gestaltungsplan weist nach dem Gesagten somit 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. 9 GP).

#### 6.4 Ausnützung

Wenn die Voraussetzungen von § A1-75 Abs. 1, § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 17 Abs. 2b erfüllt sind, kann der Gemeinderat die Überschreitung der maximalen Ausnützung um max. 15 % bewilligen. Gemäss eingereichten Unterlagen ist ein Gestaltungsplanbonus von 15 % vorgesehen.

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 Voraussetzungen für die Gewährung eines Gestaltungsplanbonus von 15% sind im vorliegenden somit Fall erfüllt.

Ausnützungsziffer 3-geschossige Wohnzone (W3)	0.65
Anrechenbare Grundstückfläche in der W3	7'199 m <sup>2</sup>
Zulässige AGF in der W3	4'679 m <sup>2</sup>
GP Bonus 15%	702 m <sup>2</sup>

**Total** **5'381 m<sup>2</sup>**

Baubereich 1 :	1'146 m <sup>2</sup>
Baubereich 2 :	1'325 m <sup>2</sup>
Baubereich 3 :	970 m <sup>2</sup>
Baubereich 4 :	970 m <sup>2</sup>
Baubereich 5 :	970 m <sup>2</sup>

Massgebend für die Zuteilung auf die einzelnen Baubereiche ist der Plan GP-01 (Situationsplan 1:500) vom 04.04.2016.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 9 der Sonderbauvorschriften zulässig.

#### 6.5 Höhenkurvenplan

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

## 6.6 EG-Koten / Erdgeschoss- und Firstkoten

Die Koten für die einzelnen Baubereiche sind im Plan GP-01 (Situationsplan 1:500) vom 04.04.2016 verbindlich festgelegt. Für die EG-Koten sind gemäss Art. 9 der Sonderbauvorschriften geringfügige Abweichungen von +/- 0.50 m zulässig.

## 6.7 Dachgestaltung

Verbindlich ist Art. 9 der Sonderbauvorschriften.

## 6.8 Terraingestaltung / Stützmauern / Umgebungsgestaltung

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

## 6.9 Energie

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

## 6.10 Parkplätze

Massgebend sind Art. 20 der Sonderbauvorschriften sowie Art. 21 BZR und wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

## 6.11 Spielplätze / Freizeitanlagen

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

## 6.12 Bepflanzung

Die im Plan GP-01 (Situationsplan 1:500) vom 04.04.2016 festgelegten Standorte der Bäume (Baubereich 1: 1 Baum, Baubereich 2: 2 Bäume, Baubereich 3: 1 Baum) sind verbindlich. Kleinere Abweichungen sind zulässig. Die Bepflanzung der einzelnen Bäume ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsplan auszuweisen. Die Bäume dürfen die Höhe der Baubereiche (maximale Kote OK Dachfläche) nicht überschreiten.

## 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 keine Betonbrüstungen gestattet.

## 6.14 Erschliessung

### Zufahrt

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt von der Kantonsstrasse her. Die Besucherparkplätze werden entlang der Hinterdorf-Strasse und sofern erforderlich in der Einstellhalle erstellt. Ein behindertengerechter Parkplatz ist wie vorgesehen auf der Zufahrtsstrasse (Sonnenblick-Strasse) beim Baubereich I zu realisieren.

### Fussgängerverbindung

Mit der vorgesehenen Verbindung zum ist die Erschliessung zum übergeordneten Fuss- und Radwegnetz gewährleistet.

### Entwässerung

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

- Gewässerschutzbereich:  
Das Gestaltungsplangebiet liegt im „Bereich A u“ und 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 Meteorabwasserleitung anzuschliessen.

Der Anschluss des Schmutzwassers ist für den Baubereich 3 an den Schacht Nr. 343 möglich. Die anderen Anschlüsse müssen nach Rücksprache mit dem GEP-Ingenieur an den Schächte Nr. 12 (Schmutzwasser) und an den Schacht Nr. 5023 (Regenabwasser) erfolgen.

#### 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 im Baubereich 3 aufgezeigt.

#### Dienstbarkeiten

Die betroffenen und neu erforderlichen Zufahrts-, Weg- und Durchleitungsrechte, Perimeterbeiträge 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 1, 2, 3, 4)
- Überschreitung der Ausnützungsziffer um 15% (Gestaltungsplanbonus)

## **III. RECHTSSPRUCH**

---

### 1. **Genehmigung**

Der Gestaltungsplan "Sonnenblick II" über das Grundstück Nr. 62, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

2. Die vier eingegangenen Einsprachen werden als erledigt erklärt.

3. Der Entscheid Nr. 2015-4357 der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.11.2015 wird eröffnet.

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

- 2.1 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 14.10.2015
- 2.2 Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 27.10.2015

## 5. Kantonale Dienststellen

### Umwelt und Energie

#### Lärm:

Das Gestaltungsplangebiet liegt in einer Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe ES II. Entlang der Surseestrasse ist ein Teil der Parzelle in die ES III aufgestuft. Das Gebiet wird vom Verkehr auf der Surseestrasse mit Lärm belastet.

Für das Projekt liegt ein Lärmgutachten der Firma Martinelli + Menti AG vom 23. September 2015 vor. Dieses zeigt auf, dass die massgebenden Planungswerte nicht bei allen Baukörpern eingehalten werden können. Es wird eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) beantragt. Die Ausnahmegewilligung wird im konzentrierten Entscheid der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) mit Bedingungen und Auflagen erteilt.

#### Energie:

Wir begrüssen, dass der Minergie Basis-Standard festgeschrieben werden soll. Als Variante können auch nur die Anforderungen an die Gebäudehülle (Formular EN-2) verschärft werden, z.B. bei 90% des gesetzlichen Grenzwertes (SIA 380/1:2009).

Gemäss § 56 Abs. 2 lit. a und b der Planungs- und Bauverordnung (PBV) sind Photovoltaikanlagen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 18a RPG) im Kanton Luzern seit dem 1.1.2014 grundsätzlich bewilligungsfrei. Anlagen über 20 m<sup>2</sup> Fläche sind der zuständigen Behörde 20 Tage vor der Erstellung zu melden. Wir weisen darauf hin, dass die Eindeckung eines Daches mit einer Photovoltaikanlage und der seit dem 1. April 2014 zur Verfügung stehenden Einmalvergütung (vgl. [www.swissgrid.ch](http://www.swissgrid.ch)) günstiger sein kann als ein konventionelles Dach.

Wir ersuchen Sie, die Bauherren im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über die Möglichkeiten der Energieeffizienz zu informieren. Für das aktuelle Gestaltungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Pendenzen.

## 6. 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](http://www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml)).

## 7. 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 20.10.2016 vorgelegenen Pläne und Unterlagen verbindlich:

- Baugesuch			vom 29.09.2015
- Situationsplan	1:500	Plan Nr. GP-01	rev. 04.04.2016
- Sonderbauvorschriften			rev. 04.04.2016
<u>Orientierend</u>			
- Ver- Entsorgung und unterirdische Parkierung	1:500	Plan Nr. GP-03	vom 21.09.2015
- Schemapläne	1:500	Plan Nr. GP-04	vom 21.09.2015
- Erläuterungsbericht		Plan Nr. GP-05	vom 21.09.2015
- Gutachten Strassenlärm			vom 23.09.2015



**8. Baubewilligungsgebühren inkl. Auslagen**

Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	1'236.85
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	2'523.60
Auslagen Planteam S AG, Luzern	Fr.	531.35
Auslagen Anwaltsbüro Hess + Egli, Horw	Fr.	2'884.60
Auslagen Erschliessungskonzept Kost + Partner AG	Fr.	379.75
Total	Fr.	<u>7'656.15</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.

**9. 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.

**10. Vorbehalt Baubewilligungen**

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

**11. Etappierung / Abstimmung mit Überbauung Brunnenhof**

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

**12. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch**

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 77 Abs. 3 PBG auf Grundstück Nr. 62, 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 Sonnenblick II.

**13. Publikation des Inkrafttretens**

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

**14. 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 Gemeindeschreiber:

Beat Rölli



**Beilagen:**

1. Entscheid Nr. 2015-4357 der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.11.2015
2. Schreiben der der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.11.2015
3. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 14.10.2015
4. Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bbl) vom 27.10.2015
5. Genehmigte Pläne
6. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

**Zustellung an:**

- Dr. jur. Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern (als Gesuchsteller und Grundeigentümer), mit Beilagen 1-6 (A+)
- Hanspeter Lüthi und Andi Schmid Architekten BSA AG, Grimselweg 5, 6005 Luzern (als Planverfasserin), mit Beilagen 1-5
- Generationengemeinschaft Hunkeler Josef und Markus, Gasshof, 6242 Wauwil (als Einsprecher 1), (A+)
- Grundeigentümer Sonnenblick 1-12, c/o Hurni Jakob, Sonnenblick 10, 6242 Wauwil (als Einsprecher 2), (A+)
- Stockwerkeigentümer Bergstrasse 12/14/16, 6242 Wauwil (als Einsprecher 3), (A+)
- Hunkeler Guido, Surseestrasse 19, 6242 Wauwil, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, Rechtsanwalt, Buchenstrasse 5, Postfach, 6210 Sursee (als Einsprecher 4), (R)
- 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:** 04. NOV. 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

Nr. 2015-4357

Luzern, 10. November 2015

---

**Entscheid**

Strassenwesen	Bewilligung für die Zufahrt zur Kantonsstrasse (§ 32 Strassengesetz [StrG])
Umweltschutz	Bauten in lärmbelastetem Gebiet (Art. 31 Eidgenössische Lärmschutzverordnung [LSV])

**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	Gestaltungsplan Sonnenblick II
Grundstück Nr.	62
Ortsbezeichnung	Surseestrasse / Hinterdorf
Koordinaten	644422 / 226272
Strasse	K 44
Unterlagen	Gesuchsunterlagen gemäss Leitentscheid

Das vorliegende Projekt umfasst zur Hauptsache die Überbauung der Parzelle Nr. 62, GB Wauwil mit 5 Wohnhäusern und Tiefgarage. Wie den Gesuchsunterlagen entnommen werden kann, verläuft südlich des Grundstücks Nr. 62, GB Wauwil die Kantonsstrasse K44. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt ab der Kantonsstrasse K44. Die Zufahrt für Not-, Zügel- und Anlieferungstransporte, Abfallentsorgung und einen Behindertenparkplatz sowie Fussgängerverbindungen erfolgt über die Quartierstrasse Sonnenblick.

Am 9. Oktober 2015 (Erfassungsdatum) hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) das vorliegende Gesuch zur Beurteilung innerhalb der kantonalen Verwaltung entgegen genommen und den Fachstellen Verkehr und Infrastruktur (vif), Umwelt und Energie (uwe), Militär, Zivilschutz und Justizvollzug (mzj-zs), Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb) sowie der Gebäudeversicherung (gvl) zur Stellungnahme überwiesen.

Das Bauprojekt lag vom 12. Oktober 2015 bis 2. November 2015 zur öffentlichen Einsicht auf. Innert dieser Frist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- Hunkeler Josef und Markus, Gasshof, 6242 Wauwil
- Grundeigentümer Sonnenblick 1-12, c/o Jakob Hurni, Sonnenblick 10, 6242 Wauwil
- Stockwerkeigentümer Bergstrasse 12/14/16, 6242 Wauwil
- Hunkeler Guido, Surseestrasse 19, 6242 Wauwil

## **Erwägungen**

### *Allgemein*

1. Neben der kommunalen Baubewilligung (Leitentscheid) sind mehrere kantonale Bewilligungen (vgl. Rubrum) erforderlich. Diese Bewilligungen werden in Anwendung von § 192a PBG und § 60 PBV durch die kantonale Entscheidungsbehörde im vorliegenden Entscheid zusammengefasst. Gemäss § 60 PBV ist für deren Erteilung die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zuständig.

### *Strassenwesen*

2. Die Erstellung oder Änderung einer privaten Zufahrt oder eines privaten Zugangs in eine Kantonsstrasse bedarf der Bewilligung nach § 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 und ein künftiger Strassenausbau nicht gefährdet wird. 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). Der Gesuchsteller trägt die Kosten für die Massnahmen an der Kantonsstrasse, soweit sie durch die Zufahrt oder den Zugang bedingt sind.

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 erfüllt. Sie ist mit sachgerechten Auflagen und Bedingungen zu versehen und auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch anzumerken.

### *Umweltschutz*

3. Gestützt auf Art. 30 LSV dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch die Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Für kleine Teile von Bauzonen kann die Vollzugsbehörde Ausnahmen gestatten.

Auf die Strassenlärmbelastung wurde mit Balkonen (schalldichte Balkonbrüstungen und schallabsorbierende Deckenuntersichten) reagiert. Trotzdem verbleibt pro Wohnung ein Zimmer, bei dem der massgebende Planungswert nicht eingehalten werden kann. Diese insgesamt 15 Zimmer verfügen je über ein zusätzliches Fenster, bei dem der Planungswert eingehalten ist. Weitergehende Lärmschutzmassnahmen sind nicht möglich beziehungsweise unter dem Aspekt von Kosten und Nutzen unverhältnismässig.

Die Dienststelle Umwelt und Energie gewährt daher unter Bedingungen und Auflagen eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV.

#### *Einsprachen*

4. Gegen das Projekt erhoben die im Sachverhalt erwähnten Personen Einsprache.

Die Einsprachen erheben keine Einwände gegen die in dieser Entscheid zu prüfenden öffentlichen Interessen. Die Einsprachen sind daher im Rahmen des kommunalen Genehmigungsentscheides durch den Gemeinderat zu beurteilen oder an den Zivilrichter zu verweisen.

#### *Kosten*

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

#### *Verfahrenskoordination*

6. 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 werden folgende Bewilligungen erteilt:
  - 1.1. Bewilligung für die Zufahrt zu einer Kantonsstrasse;
  - 1.2. Bewilligung für die Erstellung von Wohnbauten in lärmbelastetem Gebiet.
2. Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

#### *Strassenwesen*

- 2.1. Die Zufahrt wird unter der Bedingung bewilligt, dass das schraffierte Sichtfeld gemäss Situationsplan vom 28.7.2015 von allen Sichtbehinderungen zwischen 60 cm und 3 m, gemessen ab Strassen- bzw. Trottoirniveau, freigehalten werden kann. Die Sichtzone wird auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.
- 2.2. Das Anschlussbauwerk sowie die Abschlussgestaltung entlang der Kantonsstrasse sind im Einvernehmen mit dem kantonalen Strasseninspektorats (Tel. 041 288 91 91) auszuführen. Sofern nichts anderes festgelegt wurde, gelten die vif-Normalien Strassen Nr. 732.103 (Abschlüsse und Pflästerungen) und 731.201 (Standardaufbauten Beläge).

- 2.3. Die Bauarbeiten sind so auszuführen, dass der Strassen- und Fussgängerverkehr weder unterbrochen, gestört noch gefährdet und die Strassenanlage nicht beschädigt wird. Die Verkehrsvorschriften sind zu beachten.
- 2.4. Die Anordnung von Verkehrsmassnahmen (Signale, Markierungen) nach den Bestimmungen des Strassenverkehrsgesetzes (SVG) und der Signalisationsverordnung, durch die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, bleibt vorbehalten. Vor der Inbetriebnahme der Strasseneinmündung ist mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (Tel. 041 318 12 12) Kontakt aufzunehmen. Die Verkehrsanlage (Zufahrt) darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die erforderliche signalisationsrechtliche Verfügung rechtskräftig vorliegt.
- 2.5. Das Anschlussbauwerk ist so zu gestalten und zu unterhalten, dass kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn und die übrigen Bestandteile der Kantonsstrasse fliesst.
- 2.6. Die Sicherstellung einer künftigen Radverkehrsanlage ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

#### *Umweltschutz*

- 2.7. Das Lärmgutachten der Firma Martinelli und Menti AG vom 23. September 2015 ist verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes und die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen sind auszuführen.
- 2.8. Werden im Baubewilligungsverfahren andere als die im Lärmgutachten überprüften Grundrisse und/oder Lärmschutzmassnahmen realisiert, dann ist erneut nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können. Das Mass der gewährten Ausnahmen darf dabei nicht überschritten werden und der Lärmschutz darf sich dabei nicht verschlechtern.

#### *Einsprachen*

3. Die Einsprachen sind im Sinne der Erwägungen durch den Gemeinderat zu beurteilen oder an den Zivilrichter zu verweisen.

#### *Grundbucheintragungen*

4. Diese Bewilligung ist im Grundbuch Wauwil auf dem Hauptbuchblatt Nr. 62 anzumerken. Die Anmerkung soll lauten:

Parzelle Nr. 62: „Zufahrtbewilligung nach Strassengesetz mit  
Freihaltung der Sichtzone“

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft wird mit der Anmeldung der Grundbucheintragung beauftragt (siehe beiliegender Situationsplan). Die Rechnung für die grundbuchlichen Einrichtungen ist dieser Dienststelle zuzustellen.

### Kosten

5. Der Gesuchsteller hat Kosten von insgesamt Fr. 1'760.00 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Stellen enthalten. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

vif	Spruchgebühr	Fr.	170.00
mzj	Spruchgebühr	Fr.	120.00
bgb	Spruchgebühr	Fr.	250.00
uwe	Spruchgebühr	Fr.	600.00
rawi	Redaktion	Fr.	50.00
	Spruchgebühr	Fr.	390.00
	Schreibgebühr	Fr.	115.00
	Grundbucheintragung	Fr.	65.00

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

### Rechtsmittel

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

---

### Zustellung an:

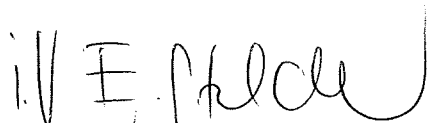
- Gemäss Leitentscheid
- Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern  
(als Gesuchsteller und Grundeigentümer, A+)
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim (separater Versand durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft nach Rechtskraft des Entscheides)

### Beilagen:

- Situationsplan 1:500 vom 28.7.2015 (Sichtzonen)

---

Im Namen der entscheidenden Behörde:

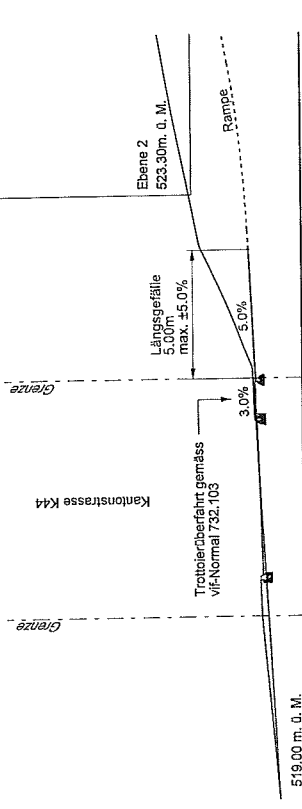


Raphael Walker  
Bereichsleiter BZ Baubewilligungen

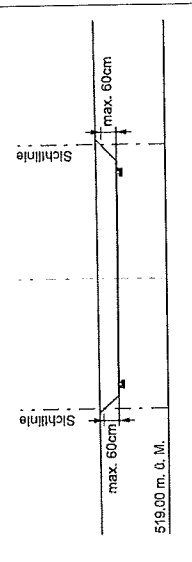
Versand: 04. NOV. 2016

**Gestaltungsplan Sonnenblick II, Parz. 62, Wauwil**  
**Vorabklärung Einfahrt in Kantonsstrasse K44**  
 Situation 1:500, Längs- und Querschnitt 1:200  
 Vorabklärung IBZ 2015-2981 vom 28.07.2015

**Längsschnitt A-A 1:200**



**Querschnitt B-B 1:200**



- Sichtlinie auf Motorfahrzeuge
- Sichtlinie auf Fussgänger / fRG
- ▨ Sichtzone
- Die schraffierte Sichtzone muss von allen Sichtbehindern zwischen 60 cm und 3,00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Trottoirniveau, freigehalten werden.
- Sichtzonen entsprechen der VSS Norm 640.2734 resp. vif-Normal 737.102
- Schleppluken Personenwagen
- best. Schutzabwasserleitung
- best. Reinwasserleitung
- best. Wasserleitung
- best. Swisscom-Leitung
- best. TV-Leitung
- best. CKW-Leitung
- Freihallezone 4,00m breit
- keine Anlagen und Bauten

Plan Nr.: 3234-01  
 Datum: 08.07.2015 / KK  
 rev.: 09.09.2015 / KK

**bucher + partner ag**  
 Ingenieure und Planer  
 Chr.-Schwendmattstrasse 46  
 Postfach  
 8002 Zürich  
 Telefon 041 525 19 19  
 Telefax 041 525 19 20  
 info@bucherpartnering.ch  
 www.bucherpartnering.ch





EINGANG

13. Nov. 2015

Gemeindekanzlei  
Wauwil**Raum und Wirtschaft (rawi)**Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.chGemeinde Wauwil  
Dorfstrasse 5  
6242 Wauwil

Luzern, 10. November 2015

**2015-4357, Stellungnahme / Antrag allgemein**

Gesuchsteller/in	Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern		
Gegenstand	Gestaltungsplan Sonnenblick II		
Gemeinde	Wauwil	Ortsteil	Wauwil
Grundstück-Nr.	62		
Strassen-Nr.	K 44		

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Oktober 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 Parzelle Nr. 62, GB Wauwil mit 5 Wohnhäusern und Tiefgarage.

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Gestaltungsplan 1:500 vom 21.9.2015
- Sonderbauvorschriften vom 3.9.2015
- Situationsplan 1:500 mit Sichtfeld vom 28.7.2015
- Ver- und Entsorgung 1:500 vom 21.9.2015
- Gutachten Strassenlärm vom 23.9.2015
- Erläuterungsbericht vom 21.9.2015
- Schemapläne 1:500 vom 21.9.2015

Die Fachstellen Verkehr und Infrastruktur (vif), 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 12. Oktober 2015 bis 2. November 2015 zur öffentlichen Einsicht auf. Innert dieser Frist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- Hunkeler Josef und Markus, Gasshof, 6242 Wauwil
- Grundeigentümer Sonnenblick 1-12, c/o Jakob Hurni, Sonnenblick 10, 6242 Wauwil
- Stockwerkeigentümer Bergstrasse 12/14/16, 6242 Wauwil
- Hunkeler Guido, Surseestrasse 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:

### **Strassenwesen**

Die erforderliche strassenrechtliche Bewilligung liegt vor (kantonaler Einheitsentscheid).

### **Umwelt und Energie**

#### *Gewässerschutz*

##### Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Wir nehmen verbindlich zur Kenntnis, dass das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem entwässert. 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).

#### Lärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt in einer Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe ES II. Entlang der Surseestrasse ist ein Teil der Parzelle in die ES III aufgestuft. Das Gebiet wird vom Verkehr auf der Surseestrasse mit Lärm belastet.

Für das Projekt liegt ein Lärmgutachten der Firma Martinelli + Menti AG vom 23. September 2015 vor. Dieses zeigt auf, dass die massgebenden Planungswerte nicht bei allen Baukörpern eingehalten werden können. Es wird eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) beantragt. Die Ausnahmegewilligung wird im konzentrierten Entscheid der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (ra-wi) mit Bedingungen und Auflagen erteilt.

#### *Energie*

Wir begrüssen, dass der Minergie Basis-Standard festgeschrieben werden soll. Als Variante können auch nur die Anforderungen an die Gebäudehülle (Formular EN-2) verschärft werden, z.B. bei 90% des gesetzlichen Grenzwertes (SIA 380/1:2009).

Gemäss § 56 Abs. 2 lit. a und b der Planungs- und Bauverordnung (PBV) sind Photovoltaikanlagen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 18a RPG) im Kanton Luzern seit dem 1.1.2014 grundsätzlich bewilligungsfrei. Anlagen über 20 m<sup>2</sup> Fläche sind der zuständigen Behörde 20 Tage vor der Erstellung zu melden. Wir weisen darauf hin, dass die Eindeckung eines Daches mit einer Photovoltaikanlage und der seit dem 1. April 2014 zur Verfügung stehenden Einmalvergütung (vgl. [www.swissgrid.ch](http://www.swissgrid.ch)) günstiger sein kann als ein konventionelles Dach.

Wir ersuchen Sie die Bauherren im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über die Möglichkeiten der Energieeffizienz zu informieren. Für das aktuelle Gestaltungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Pendenzen.

### **Zivilschutz**

Für die geplante Überbauung Sonnenblick II, Parzelle Nr. 62, GB 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 14. Oktober 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 Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen hat unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt. Wir beantragen Ihnen, die in der Stellungnahme vom 27. Oktober 2015 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.

### **Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen**

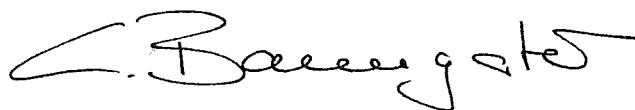
Über die Einsprachen hat der Gemeinderat im Rahmen der kommunalen Genehmigung zu entscheiden.

Wir beantragen, die oben und in den unter Beilagen erwähnten Stellungnahmen enthaltenen 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](http://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](http://www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml)).*

Freundliche Grüsse



Carmen Baumgartner  
Sachbearbeiterin Baubewilligungen  
Tel. direkt 041 228 64 76  
[carmen.baumgartner@lu.ch](mailto:carmen.baumgartner@lu.ch)

**Beilagen:**

*Zustellung per Post*

- Entscheid Nr. 2015-4357 vom 10. November 2015 der Dienststelle Raum und Wirtschaft
- Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 27. Oktober 2015
- nicht mehr benötigte Unterlagen

*in eBAGE einsehbar*

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 14. Oktober 2015

Gemeindekanzlei Wauwil  
Dorfstrasse 5  
6242 Wauwil

14. Oktober 2015

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

## Gestaltungsplan Sonnenblick II

### Parzelle 62

Gemeinde:	Wauwil		
Gesuchsteller/-in:	Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern		
Lage:	Surseestrasse / Hinterdorf	BAGE-Nr.:	2015-4357

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 09. Oktober 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](http://www.praever.ch), GVL-Weisungsblätter unter [www.gvl.ch](http://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](http://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 m<sup>2</sup> 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](http://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

# **BEHINDERTENGERECHTES BAUEN LUZERN**

Beratungsstelle  
Sternmattstrasse 50  
CH-6005 LUZERN

Tel. / Fax 041 - 360 79 88  
info@bauberatung-luzern.ch  
www.bauberatung-luzern.ch

**BBL**  
*hindernisfrei  
bauen*

Dienststelle  
Raum und Wirtschaft  
Baubewilligungen  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 27.10.2015

## **Stellungnahme mit Auflagen**

**Baugesuch**                    **2015-4357**

**Gesuchsteller/in**        **Jost Schumacher, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern**  
**Gegenstand**             **Gestaltungsplan Sonnenblick II**  
**Gemeinde**                **Wauwil**  
**Grundstück-Nr.**        **62**  
**Ortsbezeichnung**      **Surseestrasse / Hinterdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Bekanntgabe der Baugesuchsaufgabe (bage) betreffs des oben erwähnten Objektes, danken wir Ihnen bestens.

## **Sachverhalt**

Es wird ein Nutzungsbonus beansprucht; unter anderem wird als Kriterium aufgeführt, dass eine „gute, komfortable behindertengerechte Erschliessung der Treppenhäuser, Wege und Zufahrten“ gewährleistet werden soll.

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 gegen Verrechnung des Aufwandes ist die Beratungsstelle gerne bereit.

## **Antrag**

### Behindertengerechtes Bauen

Gemäss § 157 PBG und § 45 PBV sowie des BehiG sind die Bedürfnisse der Körper-, Hör- und Sehbehinderten zu beachten.

Die baulichen Anforderungen haben sich nach der Schweizer Norm SIA 500: 2009 Hindernisfreie Bauten (SN 521 500) zu richten und sind einzuhalten. Weiter sind auch sämtliche gültigen Korrigenda (C1, C2 und C3) zur Norm SIA 500:2009 einzuhalten.

Die nachstehenden Auflagen stellen eine grösstmöglich umfassende Abgleichung mit dem Projekt dar. Trotzdem entbinden allenfalls fehlende Punkte nicht von der generellen Einhaltung der SIA 500. Für die vollständigen Normanforderungen im Wortlaut ist alleine die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten massgeblich.

Wir beantragen in der Baugenehmigung bei den Bedingungen als Auflage folgendes festzuhalten:

### **Auflagen**

- a. Bei allen Parkieranlagen sind genügend Abstellplätze für Behinderte in der Nähe der Hauseingänge zu reservieren und zu kennzeichnen:
  - entsprechend SIA 500; 9.7.1: Anforderungen mindestens 3.50 m breit oder als Randparkplatz ohne seitliche bauliche Abgrenzung (Freiraum zum Ein- und Aussteigen).
  - entsprechend SIA 500; 9.7.2 für Bewohner
  - entsprechend SIA 500; 9.7.3 für Besucher
- b. Die Verbindungen ab den Zugangswegen und den Parkiereinrichtungen zu den Hauseingängen sind behindertengerecht zu erstellen:
  - nötige Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle
  - stufenfrei und möglichst schwellen- / anschlagfrei (nur wo nötig max. 2.50 cm hoch)
- c. Niveauunterschiede in der Erschliessung müssen mit Rampen oder Aufzügen überwindbar sein entsprechend SIA 500; 9.1
- d. Rampenverbindungen sind behindertengerecht zu erstellen:
  - entsprechend SIA 500, 9.4
  - nötige Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle.
  - mindestens 1.20 m breit
  - am Anfang und am Ende der Rampen sowie vor Türen gefällefreie Freiflächen von mindestens 1.40 m Länge
- e. Aufzuanlagen sind behindertengerecht zu erstellen:
  - entsprechend SIA 500, 9.5, 9.6
  - Kabinen-Innenmass von min. 110 cm breit / 140 cm tief und Türbreiten mind. 80 cm
  - normgerecht angeordnete Bedienungselemente (Höhe 80 bis max. 110 cm)
- f. Alle Türen, auch Fenstertüren, sind mind. 80 cm breit (benutzbare Breite) und stufen- und schwellenfrei auszuführen:
  - entsprechend SIA 500; 9.2, 10.1
  - Anschläge nur wo nötig max. 2.50 cm hoch
  - genügend Freiflächen vor Drehflügeltüren
- g. Alle Korridore und Vorplätze in den Wohnungen und in den allgemeinen Bereichen sind min. 120 cm breit zu erstellen entsprechend SIA 500; 9.3



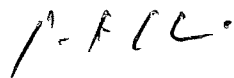
- h. In den Wohnungen sind die Hauptnasszellen mit WC behindertengerecht zu erstellen:
- entsprechend SIA 500; 10.2
  - Nutzfläche mindestens 3.80 m<sup>2</sup>
  - kein Raummass weniger als 1.70 m
- i. Küchen sind entsprechend SIA 500; 10.3 auszuführen:
- in Zweifrontenküchen Abstand zwischen Fronten mindestens 1.20 m
  - in Einfronten- und L-förmigen Küchen Freifläche von mindestens 1.40 m x 1.70 m vor Spülbecken und Kochherd
- j. Die Sonnerie-, Gegensprech- und Briefkastenanlagen sind für Behinderte zugänglich und benutzbar anzuordnen:
- entsprechend SIA 500; 9.6
  - Anordnung 80 bis 110 cm über Boden
- k. Die Aussenanlagen, Spielplätze und Umgebungsgestaltung sind behindertengerecht auszuführen:
- stufen- / schwellenfrei (Anschläge nur wo nötig, max. 2.50 cm hoch)
  - Wege, Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle und Quergefälle max. 2 %
  - Beläge von Wegen / Plätzen rutschsicher und gut befahrbar (kein lockeres Kies)

Bei Baugesuchseingabe sind der Nutzung entsprechend weiterführende Auflagen zu erwarten. Für eine Vorabklärung vor Baugesuchseingabe stehen wir gerne zu Verfügung.

Bei Fragen zum behindertengerechten Bauen, stehen wir allen Beteiligten gerne zur Verfügung. Für das Verständnis und die Bemühungen um eine hindernisfreie Bauweise danken wir Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse

BERATUNGSSTELLE FUER BEHINDERTENGERECHTES BAUEN LUZERN



Peter Helfenstein  
Bauberater

Direktwahl 077/436 04 23  
helfenstein@bauberatung-luzern.ch

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

Begutachtungskosten \_\_\_\_\_ Fr. 250.-

# GESTALTUNGSPLAN „SONNENBLICK II“

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GP-02 verbindlich

21. September 2015

04. April 2016

---

Öffentliche Auflage vom:

---

Vom Gemeinderat beschlossen am

.....  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....  
Jakob Lütolf

.....  
Beat Röllli

---

Unterschriften Planer und Grundeigentümer

---

Planverfasser

Hanspeter Lüthi + Andi Schmid  
Architekten BSA AG  
6005 Luzern

.....  
Grundeigentümerschaft Grundstück GB Nr. 62

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	<b>Art. 1</b> Der Gestaltungsplan "Sonnenblick II" 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	<b>Art. 2</b> Der Gestaltungsplan "Sonnenblick II" umfasst insgesamt 7'199 m <sup>2</sup> (Parz. Nr. 62 = 7'199 m <sup>2</sup> )
Bestandteile	<b>Art. 3</b> Der Gestaltungsplan "Sonnenblick II" 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 - GP-07, Gutachten Strassenlärm - GP-08, Ein-/Ausfahrt in Kantonsstrasse K44 - Projekt "Panorama" der Architekten Hanspeter Lüthi + Andi Schmid, Luzern (,Siegerprojekt' des Studienauftrages vom Mai 2015)
Projekt "Panorama"	<b>Art. 4</b> 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.

Max. anrechenbare Geschossfläche	<b>Art. 5</b>		
	Im Gestaltungsplangebiet ist die folgende max. anrechenbare Geschossfläche (aGf) zulässig:		
	Parz. Nr. 62, Dorfzone:	7'199 m <sup>2</sup> x 0.65	4'679 m <sup>2</sup> aGf
	GP Bonus 15%		+ 702 m <sup>2</sup> aGf
	Max. anrechenbare Geschossfläche:		5'381 m <sup>2</sup> aGf

Verhältnis zur Grundordnung	<b>Art. 6</b>	
	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

Beweissicherung Bauschäden	<b>Art. 7</b>	
	<sup>1</sup> Sollte die Baustellenzufahrt über die Quartierstrasse Sonnenblick I (allenfalls nur teilweise) erfolgen, ist deren Zustand vorgängig durch einen Gutachter aufzunehmen. Der Zustand der Gebäude der angrenzenden Grundstücke werden ebenfalls durch einen Gutachter aufgenommen, sollten geologische Abklärungen dazu Anlass geben. Die Grundeigentümer Sonnenblick I werden rechtzeitig vor Baubeginn über die beabsichtigte Beweissicherung informiert. Nach der Bauvollendung erfolgt eine Abnahme.	

Baubereiche, Pflichtbaulinien	<b>Art. 8</b>	
	<sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.	
	<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat Kleinbauten, Anbauten gem. § 112 Abs. 2c/d PBG (z.B. Gartenhäuser, gedeckte Veloabstellplätze) im Baubewilligungsverfahren gestatten.	
	<sup>3</sup> Die Fassaden sind auf die im Plan dargestellten Pflichtbaulinien zu erstellen.	
	<sup>4</sup> Die Baubegrenzungslinien der Baubereiche gehen den allgemeinen kantonalen Abstandsvorschriften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zur Hinterbergstrasse im Sinne von § 30 PBG vor. Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben privatrechtliche, beurkundete Näherbaurechte.	

Nutzungsmasse	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Für die Baubereiche 1 bis 5 gelten die folgenden Nutzungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsart: gemäss BZR</li> <li>- 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.</li> <li>- Geschosszahl: Anzahl Vollgeschoss gemäss Situationsplan; ein zusätzliches Attika oder Dachgeschoss ist nicht zulässig.</li> <li>- Die Flachdächer der Wohnbauten dürfen nicht als Terrassen benutzt und ausgebaut werden.</li> <li>- Max. anrechenbare Geschossfläche: gemäss Situationsplan Verschiebungen von anrechenbaren Geschossflächen von max. 75 m<sup>2</sup> zwischen den Baubereichen 1 bis 5 sind gestattet. Dabei darf die Ausnützung eines Baubereiches um max. 100 m<sup>2</sup> erhöht und die Gesamtausnützung von 5'381 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.</li> <li>- Dachform: Flachdach</li> <li>- Das Dach ist extensiv zu begrünen.</li> <li>- Kote EG: Gemäss Situationsplan (+/- 0.5 m)</li> </ul>
Minergie	<p><b>Art. 10</b></p> <p>Die Neubauten haben den Anforderungen gemäss <b>MINERGIE®</b> 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><b>Art. 11</b></p> <p><sup>1</sup>Die Zufahrt für Not-, Zügel- und Anlieferungstransporte, Abfallentsorgung und einen Behindertenparkplatz sowie die Fuss- und Fahrradwegverbindungen erfolgt über die Quartierstrasse Sonnenblick I.</p> <p><sup>2</sup>Die notwendigen Zufahrtsrechte für die erwähnte Nutzung der Strasse Sonnenblick I (vgl. Absatz 1), sind mit den Grundeigentümern der Parzellen 59, 564, 565, 570, 571, 572, 578, 579, 580, 581 und 587 zu regeln. Die Bauherrschaft hat die Dienstbarkeiten für die Fuss- und Fahrradwegrechte mit den Grundeigentümer Sonnenblick I rechtzeitig vor Baubeginn und der Anbindung der Überbauung Sonnenblick II an die Strasse Sonnenblick I grundbuchwirksam abzuschliessen.</p>
----------------	--

<sup>3</sup>Die Baustellenzufahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt. Die Bauherrschaft nimmt dabei Rücksicht auf die Grundeigentümer Sonnenblick I. Wenn möglich erfolgt die Zufahrt nicht über die Quartierstrasse Sonnenblick I. Die Baustellenzufahrt ist mit entsprechenden Wegweisern zu kennzeichnen. Sollte die Quartierstrasse Sonnenblick I nicht beansprucht werden, können die Anwohner der Überbauung Sonnenblick I ein Fahrverbot auf der Bergstrasse, einmündung Quartierstrasse Sonnenblick I anbringen lassen. Die Kosten dafür übernimmt die Bauherrschaft. Vor der Erstellung ist eine Kostengutsprache bei der Bauherrschaft einzuholen.

<sup>4</sup>Die Grundeigentümer der Quartierstrasse Sonnenblick I gründen eine Strassenbaugenossenschaft. Es ist der Bauherrschaft, bzw. den zukünftigen Grundeigentümern der Überbauung Sonnenblick II überlassen, dieser Genossenschaft beizutreten. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 62 GB Wauwil haben sich verursachergerecht an den Unterhalts- und Erneuerungskosten zu beteiligen.

### **Art. 12**

Erschliessungsbereich

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über den Erschliessungsbereich ab der Kantonstrasse.

### **Art. 13**

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

<sup>1</sup>Die Ein-/Ausfahrt Tiefgarage ist im Gestaltungsplan vorgesehenen Bereich ab der Kantonstrasse zu realisieren.

<sup>2</sup>Die Rampe Ein-/Ausfahrt Tiefgarage wird zwischen Baubereiche 3 und Baubereich 4 realisiert.

### **Art. 14**

Zufahrtstrasse

<sup>1</sup>Die Zufahrtstrasse darf nur für Not-, Zügel- und Anlieferungstransporte, Abfallentsorgung und einen Behindertenparkplatz sowie die Fuss- und Fahrradwegverbindungen benutzt werden.

<sup>2</sup>Die Zufahrtstrasse ist so zu gestalten, dass sie auch als Spielfläche genutzt werden kann.

<sup>3</sup>Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrtstrasse ist im Rahmen der Baubewilligungen aufzuzeigen.

### **Art. 15**

Öffentliche Fuss- und Fahrradwege

Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fuss- und Fahrradwege sind spätestens mit der Realisierung der Baubereiche 1 und 2 zu erstellen.

### **Art. 16**

Hauszugänge

Die Hauseingänge für die Baubereiche 1 bis 5 sind im Bereich gemäss Situationsplan zu erstellen.

## D Parkierung

---

Tiefgarage	<p><b>Art. 17</b></p> <p>Die Tiefgarage kann im gesamten Gestaltungsplan Gebiet erstellt werden.</p>
Anzahl Parkplätze	<p><b>Art. 18</b></p> <p>Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Aufgrund eines Mobilitätskonzeptes kann der Gemeinderat von der Anzahl Pflichtparkplätze gemäss BZR abweichen.</p>
Parkplätze Bewohner / Angestellte	<p><b>Art. 19</b></p> <p>Alle Parkplätze für Bewohner / Angestellte sind in der Tiefgarage zu erstellen.</p>
Parkplätze Besucher; Behindertenparkplatz	<p><b>Art. 20</b></p> <p><sup>1</sup> Im Situationsplan bezeichneten Bereich entlang der Hinterdorfstrasse sind 16 offene, oberirdische Besucherparkplätze zu realisieren, davon 1 Behindertenparkplatz.</p> <p><sup>2</sup> Ein weiterer Behindertenparkplatz ist auf der Zufahrtstrasse beim Baubereich 1 zu realisieren.</p> <p><sup>3</sup> Weitere Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage zu erstellen.</p> <p><sup>4</sup> Auf der Bergstrasse, Einmündung Quartierstrasse Sonnenblick I ist ein Wegweiser anzubringen, der auf die Besucherparkplätze für die entsprechenden Gebäude bzw. Hausnummern der Überbauung Sonnenblick II hinweist. Die Erstellung des Wegweisers wird durch die Anwohner der Überbauung Sonnenblick I veranlasst. Die Kosten dafür trägt die Bauherrschaft. Vor der Erstellung ist eine Kostengutsprache bei der Bauherrschaft einzuholen.</p>

## E Umgebungsbereich, Grünfläche, Bäume

---

Umgebungsbereich	<p><b>Art. 21</b></p> <p>Der Umgebungsbereich ist als Mager-/Blumenwiese zu gestalten. Private Plätze (u.a. Sitzplätze) sind nicht zulässig.</p>
Kote Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 22</b></p> <p>Die im Situationsplan eingetragenen Koten Umgebungsgestaltung haben eine Toleranz von +/- 0.5 m.</p>
Gestaltungsbereich	<p><b>Art. 23</b></p> <p>Der Gestaltungsbereich ist so zu gestalten, dass er nebst der Nutzung als Erschliessung / Zugang auch als Spielplatz und Freizeitanlage genutzt werden kann.</p>

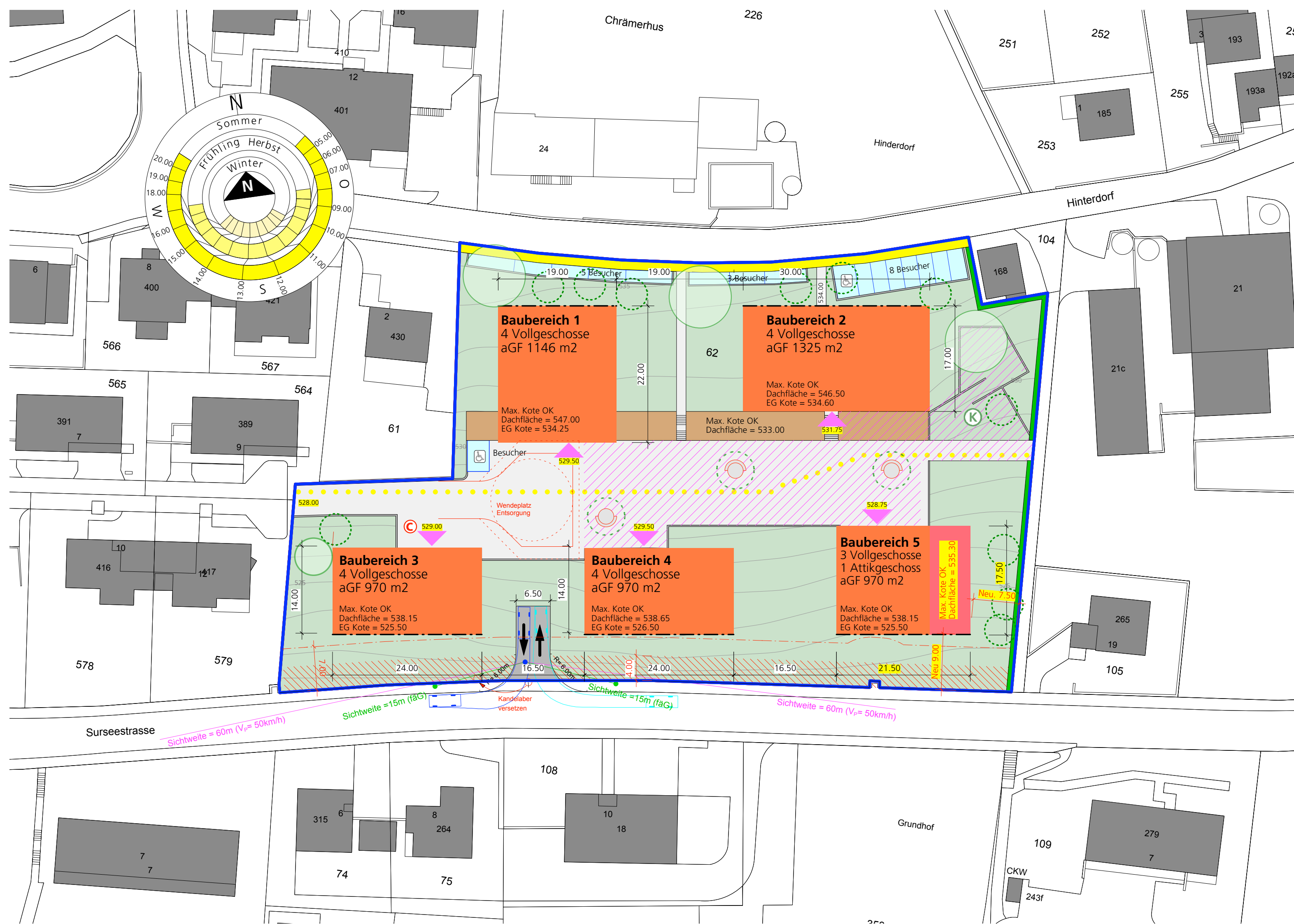
Kleinkinderspielplatz	<p><b>Art. 24</b></p> <p><sup>1</sup> Im Situationsplan dargestellten Bereich ist ein Kleinkinderspielplatz (K) von mindestens 150 m<sup>2</sup> zu realisieren.</p> <p><sup>2</sup> Der Kleinkinderspielplatz ist gleichzeitig mit der Zufahrtstrasse zu realisieren.</p>
Hochstammbäume (verbindlich)	<p><b>Art. 25</b></p> <p>Die im Situationsplan dargestellten Hochstammbäume verbindlich sind zwingend mit der angrenzenden Bauetappe zu realisieren.</p>
Hochstammbäume / Bäume (orientierend)	<p><b>Art. 26</b></p> <p>Die im Situationsplan dargestellten Hochstammbäume / Bäume orientierend sind mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu präzisieren.</p>
Abgrabungen	<p><b>Art. 27</b></p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen ab dem bestehenden Terrain sind möglichst auf ein Minimum zu reduzieren.</p>
Stützmauern	<p><b>Art. 28</b></p> <p>Im Situationsplan bezeichneten Bereich dürfen Stützmauern erstellt werden. Die genaue Lage und Höhe ist im Bauprojekt aufzuzeigen.</p>
Umgebungsgestaltungsplan	<p><b>Art. 29</b></p> <p>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.</p>
Containersammelstelle	<p><b>Art. 30</b></p> <p>Beim Baubereiche 3 ist eine Containersammelstelle für die gesamte Siedlung zu erstellen.</p>

## F Schlussbestimmungen

---

Abweichungen	<p><b>Art. 31</b></p> <p>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.</p>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 32</b></p> <p>Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft</p>





**Verbindliche Bestandteile**

- Perimeter GP "SONNENBLICK II"
- Baubereiche 1, 2, 3, 4 und 5 (4 Vollgeschosse)
- Baubereiche 5 (3 Vollgeschosse)
- Baubereiche Nebengebäude  
Nutzung: Abstellflächen für Velos/Motorräder/Entsorgung
- Pflichtbaulinie
- Erschliessungsbereich Tiefgarage
- Zufahrtsstrasse
- Zu-/Wegfahrt Tiefgarage
- Besucherparkplätze
- Öffentlicher Fuss- und Radweg
- Hauszugänge
- Containersammelstelle
- Umgebungsbereich
- Hochstammbaum verbindlich
- Grünhecke Höhe max. 150 cm, integrierter Maschendrahtzaun
- Kote Umgebungsgestaltung
- Stützmauer
- Kleinkinderspielplatz mind. 150 m<sup>2</sup>
- Gestaltungsbereich mind. 1000 m<sup>2</sup>  
(pro Wohnung mind. 20 m<sup>2</sup> Spielplätze und Freizeitanlagen)
- Freihaltebereich Radweg  
Keine Anlagen und Bauten

**Orientierende Bestandteile**

- Baum (orientierend)

**Gestaltungsplan "SONNENBLICK II" 6242 Wauwil LU, Parz. 62**

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

Parzelle 62: Luzern, den 04. April 2016

Unterschrift: \_\_\_\_\_

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

Luzern, den 04. April 2016

Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Öffentliche Auflage:**

**Vom Gemeinderat beschlossen am:**

---

**Projekt: Gestaltungsplan SONNENBLICK II** Parzelle 62

**Plan GP-01**  
Situationsplan - verbindlich

Plangrösse:	84/30	Plan Nr.:	GP-01
Gezeichnet:	AS	Mst.:	1:500
Datum:	03.09.2015	Rev.:	04.04.2016

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

# Please wait...

If this message is not eventually replaced by the proper contents of the document, your PDF viewer may not be able to display this type of document.

You can upgrade to the latest version of Adobe Reader for Windows®, Mac, or Linux® by visiting [http://www.adobe.com/go/reader\\_download](http://www.adobe.com/go/reader_download).

For more assistance with Adobe Reader visit <http://www.adobe.com/go/acrreader>.

Windows is either a registered trademark or a trademark of Microsoft Corporation in the United States and/or other countries. Mac is a trademark of Apple Inc., registered in the United States and other countries. Linux is the registered trademark of Linus Torvalds in the U.S. and other countries.

# MARTINELLI + MENTI AG

EXPERTISEN Bauschäden  
BERATUNGEN Wärmeschutz  
GUTACHTEN Feuchtigkeitsschutz  
MESSUNGEN Schallschutz  
Lärmschutz  
Raumakustik

# BAUPHYSIK BAUTECHNOLOGIE

Pilatusstrasse 35  
6003 Luzern  
Telefon 041 379 60 70  
Fax 041 379 60 79  
info@martinellimenti.ch  
www.martinellimenti.ch

Luzern 23. September 2015  
Auftrag 2015286  
Bearbeitet durch Thomas Walther

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

Rieska Dommann  
dipl. Arch. FH SIA

Thomas Gasser  
dipl. Arch. FH SIA  
dipl. Akustiker SGA

Ralf Meier  
dipl. Arch. FH SIA  
dipl. Akustiker SGA

Markus Zumoberhaus  
dipl. Ing. ETH SIA  
dipl. Akustiker SGA

Thomas Walther  
dipl. Ing. FH

**GESTALTUNGSPLAN "SONNENBLICK II", PARZ. 62, WAUWIL  
GUTACHTEN STRASSENLÄRM**

## 1. AUFTRAG UND GRUNDLAGEN

Das vorliegende Gutachten betrifft den Gestaltungsplan "Sonnenblick II", Parz. 62, in Wauwil. Herr Schmid, Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA, Luzern hat uns im Namen der Bauherrschaft beauftragt, die Strassenlärmimmissionen im Sinne der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung zu beurteilen.

Das vorliegende Gutachten basiert im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen:

- Plan GP-04 zum Gestaltungsplan mit Richtprojekt (Situation, Grundrissgestaltung und Schnitte), Mst. 1:500, Stand 20. Mai 2015
- Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung (LSV), Stand 1. Februar 2015
- Angaben zu den Verkehrsmengen auf der Surseestrasse gemäss Lärmsanierungsprogramm LSP 10859 K 44 und K 13, Nebikon-Knutwil (Verkehrsdaten 2013), erhalten am 18. Mai 2015 von der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern, Frau Bärtsch
- Angaben zu den massgebenden Belastungsgrenzwerten, erhalten am 26. Mai 2015 von der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern, Frau Bärtsch
- Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan der Gemeinde Wauwil, Stand 2. September 2010
- Strassenlärm-Berechnungsmodell StL-86+, Modellparameter gemäss Schriftenreihe Umwelt Nr. 15 (1991) und LSV Mitteilung Nr. 6, BUWAL (1995) korrigiert (empirische Konstante A = 43 dB(A))
- Berechnungen der Strassenlärmimmissionen mit der Software CadnaA, Version 4.5.

## 2. AUSGANGSLAGE

Der Gestaltungsplan sieht ein Richtprojekt mit fünf Wohngebäuden vor. Das Gestaltungsplangebiet liegt lärmtechnisch im Einflussbereich der Surseestrasse.

Das vorliegende Lärmgutachten basiert auf dem Richtprojekt gemäss den Plänen des Architekten (vgl. Beilagen 1 und 2).

## 3. ANFORDERUNGEN

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Wauwil befindet sich das Gestaltungsplangebiet in der 3-geschossigen Wohnzone (W3), welche vorwiegend der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet ist. Entlang der Surseestrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Einzonung erfolgte im Jahre 1971.

Für die Beurteilung sind gemäss den erhaltenen Informationen der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) die Planungswerte (PW) massgebend. Aufgrund der Einzonung vor 1986 gilt somit Art. 30 LSV.

Für die lärmempfindlichen Räume in Wohnungen sind daher die folgenden Grenzwerte gemäss Anhang 3 LSV einzuhalten:

- entlang der Surseestrasse
  - L<sub>r</sub> PW (III) tags: 60 dB(A)
  - L<sub>r</sub> PW (III) nachts: 50 dB(A)
- übriges Gestaltungsplangebiet
  - L<sub>r</sub> PW (II) tags: 55 dB(A)
  - L<sub>r</sub> PW (II) nachts: 45 dB(A).

Die Belastungsgrenzwerte gelten Mitte offenes Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Art. 39 LSV). Lärmempfindliche Räume sind gemäss Art. 2 LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

#### 4. EMISSIONEN DURCH STRASSENVERKEHRSLÄRM

Aufgrund der Angaben aus dem LSP 10859 K 44 und K 13, Nebikon-Knutwil der Dienststelle Umwelt und Energie (Basisjahr 2013) ergeben sich unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme von +1.5%\* folgende Verkehrsdaten für das Jahr 2015:

- DTV	=	6'490 Fz/d
- Nt	=	373 Fz/h
- Nt2	=	8.0 %
- Nn	=	65 Fz/h
- Nn2	=	6.0 %
- signalisierte Geschwindigkeit	=	50 km/h
- Strassenlängsneigung	≤	3 %
- normaler Asphaltbelag K	=	0 dB(A)
- Modellkorrektur tags	=	1.0 dB(A)
- Modellkorrektur nachts	=	2.0 dB(A)
- Emissionswert L <sub>E</sub> tags	=	75.9 dB(A)
- Emissionswert L <sub>E</sub> nachts	=	66.8 dB(A).

\* Verkehrszunahme gemäss Angaben aus dem Lärmsanierungsprojekt 10859

## 5. BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

### 5.1 Prognoseunsicherheit

Die nachfolgend berechneten Beurteilungspegel weisen erfahrungsgemäss eine Prognoseunsicherheit von ca.  $\pm 1.5$  dB(A) im Sinne einer Standardabweichung auf. Für die Lärmbeurteilung massgebend ist der ausgewiesene Wert.

### 5.2 Berechnungsmodell

Die massgebenden Beurteilungspegel  $L_r'$  wurden aufgrund der Emissionsdaten, der relevanten Ausbreitungsbedingungen sowie unter Berücksichtigung von Reflexionen für das Richtprojekt mit dem Programm CadnaA (StL-86+) berechnet.

Die Hinderniswirkung der Balkonbrüstungen sowie die Pegelminderung an lärmabgewandten Fassaden/Fenstern wurde ebenfalls nach dem Strassenlärm-Berechnungsmodell StL-86+ berechnet.

## 6. LÄRMBELASTUNG ALLE HÄUSER (Hausbeurteilung)

Die auf Basis einer Hausbeurteilung (d.h. Lärmbelastung in Fassadenebene ohne Balkonbrüstungen etc.) berechneten Lärmbelastungen bzw. Beurteilungspegel sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (vgl. Beilage 3).

Gebäude	Grenzwert (tags/nachts)	Beurteilungspegel $L_r'$ [dB(A)]		Anforderungen eingehalten?	
		tags	nachts	tags	nachts
Baubereich 1	PW II (55/45)	54	45	ja	ja
Baubereich 2	PW II (55/45)	53	44	ja	ja
Baubereich 3	PW III (60/50)	65	56	nein	nein
Baubereich 4	PW III (60/50)	65	56	nein	nein
Baubereich 5	PW III (60/50)	64	55	nein	nein

Tab. 1 Grenzwert und Beurteilungspegel auf Basis Hausbeurteilung

Es zeigt sich, dass beim Baubereich 1 und Baubereich 2 die Grenzwerte (PW II) eingehalten sind. Daher erfolgen für diese beiden Baubereiche keine weiteren Berechnungen. Die schallabsorbierende Ausbildung der Balkonuntersichten wird generell vorausgesetzt. Bei den Baubereichen 3, 4 und 5 sind die massgebenden Grenzwerte (PW III) überschritten. Davon ausgehend werden für diese Baubereiche im nachfolgenden Kap. 7 detaillierte Pegelberechnungen durchgeführt.

## 7. LÄRMBELASTUNG BAUBEREICHE 3, 4 UND 5

### 7.1 Lärmschutzmassnahmen

Die nachfolgenden Berechnungen berücksichtigen die folgenden Lärmschutzmassnahmen:

- schallabsorbierende Deckenuntersichten bei den Balkonen gegen die Surseestrasse
- schalldichte Balkonbrüstungen (Höhe 1.0 m) gegen die Surseestrasse.

### 7.2 Berechnungsergebnisse

Bei den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der Lärmschutzmassnahmen gemäss Kap. 7.1 die nachfolgend aufgeführten Lärmbelastungen bzw. Beurteilungspegel.

Raum	Fenster	Empfangs- punkt <sup>1)</sup>	Geschosse	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> ' [dB(A)]		PW III eingehalten?	
				tags	nachts	tags	nachts
Wo/Es-West	Süd	EP 1	Ebene -1 bis 2	≤ 57	≤ 48	ja	ja
Zimmer 1	Süd	EP 2	Ebene -1 bis 2	≤ 59	≤ 50	ja	ja
Zimmer 2	West	EP 3.1	Ebene -1 bis 2	≤ 59	≤ 50	ja	ja
	Süd	EP 3.2	Ebene -1 bis 2	≤ 64	≤ 55	nein <sup>2)</sup>	nein <sup>2)</sup>
Zimmer 3	Ost	EP 4.1	Ebene -1 bis 2	≤ 59	≤ 50	ja	ja
	Süd	EP 4.2	Ebene -1 bis 2	≤ 64	≤ 55	nein <sup>2)</sup>	nein <sup>2)</sup>
Zimmer 4	Süd	EP5	Ebene -1 bis 2	≤ 60	≤ 50	ja	ja
Wo/ES-Ost	Süd	EP 6	Ebene -1 bis 2	≤ 57	≤ 48	ja	ja

Tab. 2 Beurteilungspegel Baubereich 3

<sup>1)</sup> Empfangspunkte siehe Beilage 2.1

<sup>2)</sup> Antrag auf Zustimmung durch die Vollzugsbehörde erforderlich

Raum	Fenster	Empfangs- punkt <sup>1)</sup>	Geschosse	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> ' [dB(A)]		PW III eingehalten?	
				tags	nachts	tags	nachts
Wo/Es-West	Süd	EP 1	Ebene -1 bis 2	≤ 57	≤ 48	ja	ja
Zimmer 1	Süd	EP 2	Ebene -1 bis 2	≤ 59	≤ 50	ja	ja
Zimmer 2	West	EP 3.1	Ebene -1 bis 2	≤ 59	≤ 50	ja	ja
	Süd	EP 3.2	Ebene -1 bis 2	≤ 64	≤ 55	nein <sup>2)</sup>	nein <sup>2)</sup>
Zimmer 3	Ost	EP 4.1	Ebene -1 bis 2	≤ 58	≤ 49	ja	ja
	Süd	EP 4.2	Ebene -1 bis 2	≤ 64	≤ 55	nein <sup>2)</sup>	nein <sup>2)</sup>
Zimmer 4	Süd	EP5	Ebene -1 bis 2	≤ 59	≤ 50	ja	ja
Wo/ES-Ost	Süd	EP 6	Ebene -1 bis 2	≤ 57	≤ 48	ja	ja

Tab. 3 Beurteilungspegel Baubereich 4

<sup>1)</sup> Empfangspunkte siehe Beilage 2.2

<sup>2)</sup> Antrag auf Zustimmung durch die Vollzugsbehörde erforderlich

Raum	Fenster	Empfangs- punkt <sup>1)</sup>	Geschosse	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> ' [dB(A)]		PW III eingehalten?	
				tags	nachts	tags	nachts
Wo/Es-West	Süd	EP 1	Ebene -1 bis 2	≤ 57	≤ 48	ja	ja
Zimmer 1	West	EP 2.1	Ebene -1 bis 2	≤ 57	≤ 48	ja	ja
	Süd	EP 2.2	Ebene -1 bis 2	≤ 64	≤ 55	nein <sup>2)</sup>	nein <sup>2)</sup>
Wo/ES-Ost	Süd	EP 3	Ebene -1 bis 2	≤ 56	≤ 47	ja	ja

Tab. 4 Beurteilungspegel Baubereich 5

<sup>1)</sup> Empfangspunkte siehe Beilage 2.3

<sup>2)</sup> Antrag auf Zustimmung durch die Vollzugsbehörde erforderlich

### 7.3 Beurteilung

Die Berechnungen zeigen, dass bei allen Fenstern ohne vorgelagerte Balkone die Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten sind. Bei allen übrigen Fenstern sind die Belastungsgrenzwerte eingehalten. Die Belüftung aller lärmempfindlichen Räume ist über Fenster mit eingehaltenem Belastungsgrenzwert sichergestellt.

Für die total 25 Fenster mit überschrittenem Belastungsgrenzwert (je 10 Fenster bei Baubereich 3 und 4 sowie 5 Fenster bei Baubereich 5) ist die Zustimmung der Vollzugsbehörde erforderlich. Eine Würdigung der Lärmsituation sowie ein entsprechender Antrag liegen im Anhang bei.

## 8. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte sind gegen die Surseestrasse die folgenden Lärmschutzmassnahmen notwendig:

- alle Häuser: schallabsorbierende Deckenuntersichten bei allen Balkonen
- Baubereiche 3, 4 und 5: schalldichte Balkonbrüstungen (Höhe 1.0 m).

## 9. LÄRMSCHUTZARTIKEL IM GESTALTUNGSPLAN

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes sind in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan folgende Punkte aufzunehmen:

- Massgebend für die Beurteilung des Lärmschutzes ist Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV). Für lärmempfindliche Räume in Wohnungen gelten demnach die folgenden Belastungsgrenzwerte (Anhang 3 LSV):
  - entlang der Surseestrasse: Planungswerte Empfindlichkeitsstufe III
  - übriges Gestaltungsplangebiet: Planungswerte Empfindlichkeitsstufe II
- Das Lärmgutachten vom 23 September 2015 (Martinelli + Menti AG) und die darin festgelegten Lärmschutzmassnahmen (vgl. Kap. 8) sind integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes.



- Erfolgen in einem späteren Verfahren (Anpassung Gestaltungsplan oder Baubewilligung) lärmrelevante Änderungen, so ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet bleibt.
- Die Aussenbauteile (Gebäudehülle) sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass die Anforderungen gemäss der Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* erfüllt sind. Allfällige Verschärfungen durch die Vollzugsbehörde sind zu berücksichtigen.

MARTINELLI + MENTI AG



Thomas Walther

Beilagen:

- 1 Gestaltungsplan und Schnitte, Mst. 1:500
- 2 Grundrisse Baubereiche 3, 4 und 5, Mst. 1:100 mit Empfangspunkten
- 3 Berechnung Beurteilungspegel auf Basis Hausbeurteilung

Verteiler: per E-Mail als PDF an Adressat (info@luethi-schmid.ch)

## **Antrag auf Zustimmung**

Der vorliegende Antrag betrifft beim Gestaltungsplan "Sonnenblick II" in Wauwil die geplanten Mehrfamilienhäuser der Baubereiche 3, 4 und 5 gemäss Projekt der Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA, Luzern. Gestützt auf Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung beantragt die Bauherrschaft für diese Baubereiche trotz der im Lärmgutachten ausgewiesenen Grenzwertüberschreitungen die Bewilligung zu erteilen. Der Antrag wird wie folgt begründet:

- Das gewählte Konzept der Architekten berücksichtigt die vorhandene Strassenlärmbelastung ausgehend von der im Süden liegenden Surseestrasse durch eine möglichst lärmgeschützte Anordnung der lärmempfindlichen Räume.
- Die von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fenster müssen für die Raumlüftung nicht geöffnet werden. Bei diesen Räumen sind lärmabgewandte Lüftungsfenster mit eingehaltenem Grenzwert vorhanden.

Ort, Datum:

Unterschrift Bauherrschaft:

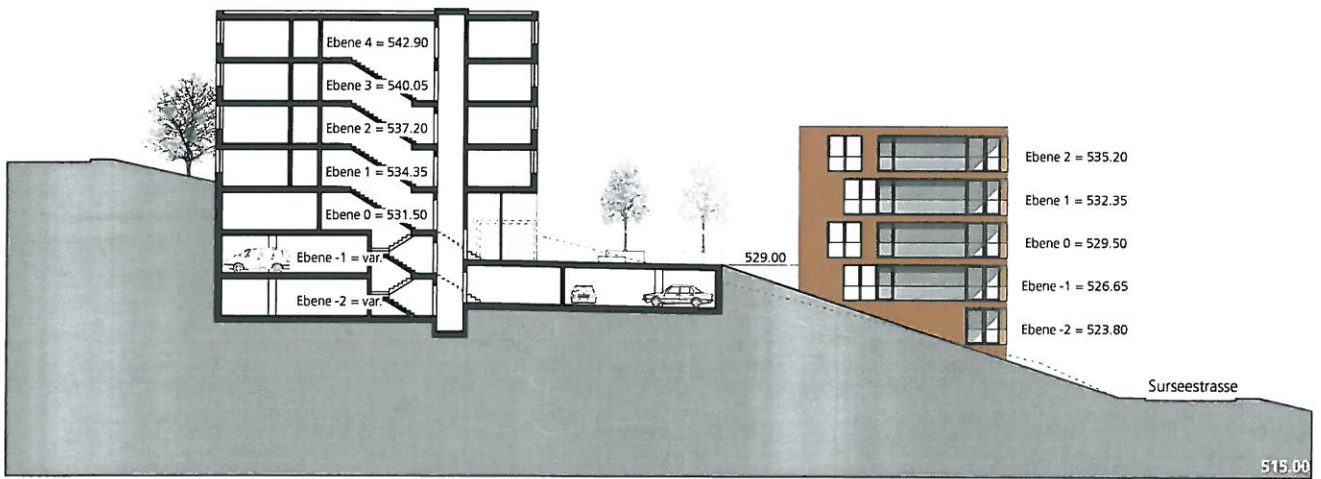
---

---

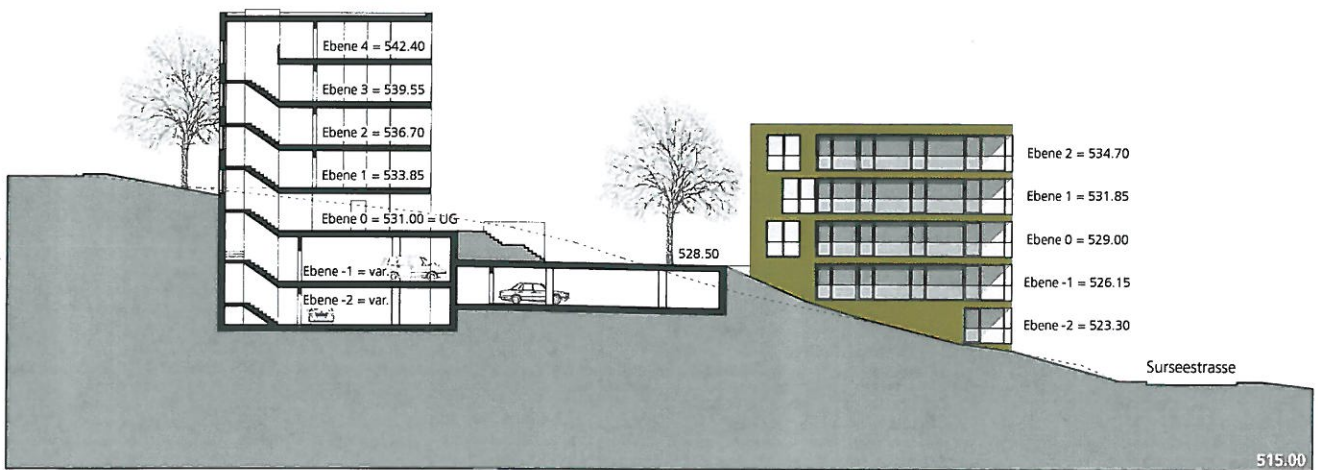
# Schemaplan



Art. 1:1000



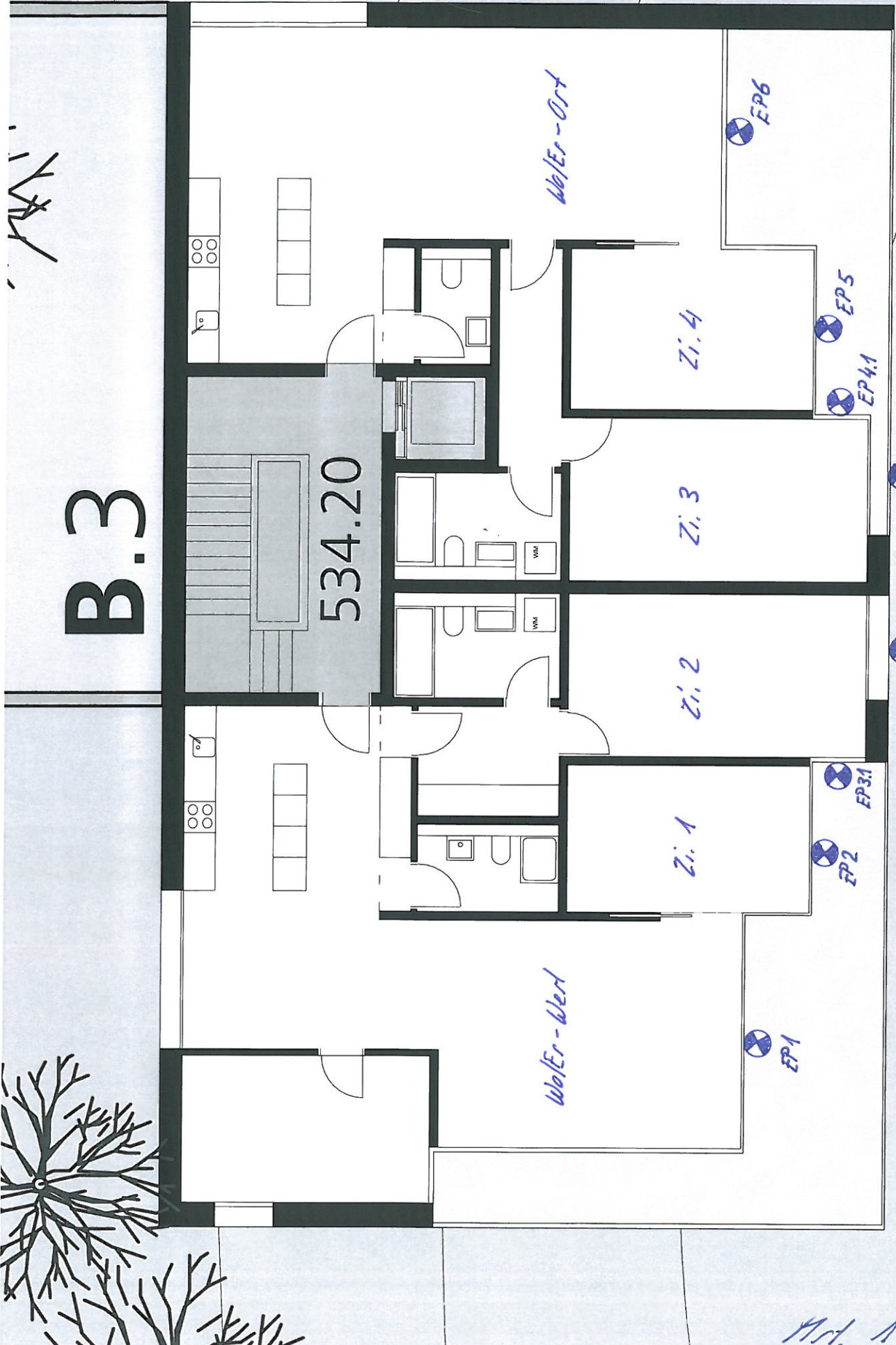
Schnitt A - A



Schnitt B - B

# Baubereich 3

2.1



B.3

534.20

Zi. 1

Zi. 2

Zi. 3

Zi. 4

EP1

EP2

EP3A

EP3.2

EP4.2

EP4.1

EP5

EP6

4 1/2 NF 115 m<sup>2</sup>

3 1/2 NF 98 m<sup>2</sup>

Arch. 1:100

# Baubereich 4

2.2

B.4

534.20

Wasser-Wert

Wasser-Ort

Zi. 1

Zi. 2

Zi. 3

Zi. 4

EP1

EP2

EP3.1

EP3.2

EP4.2

EP4.1

EP5

EP6

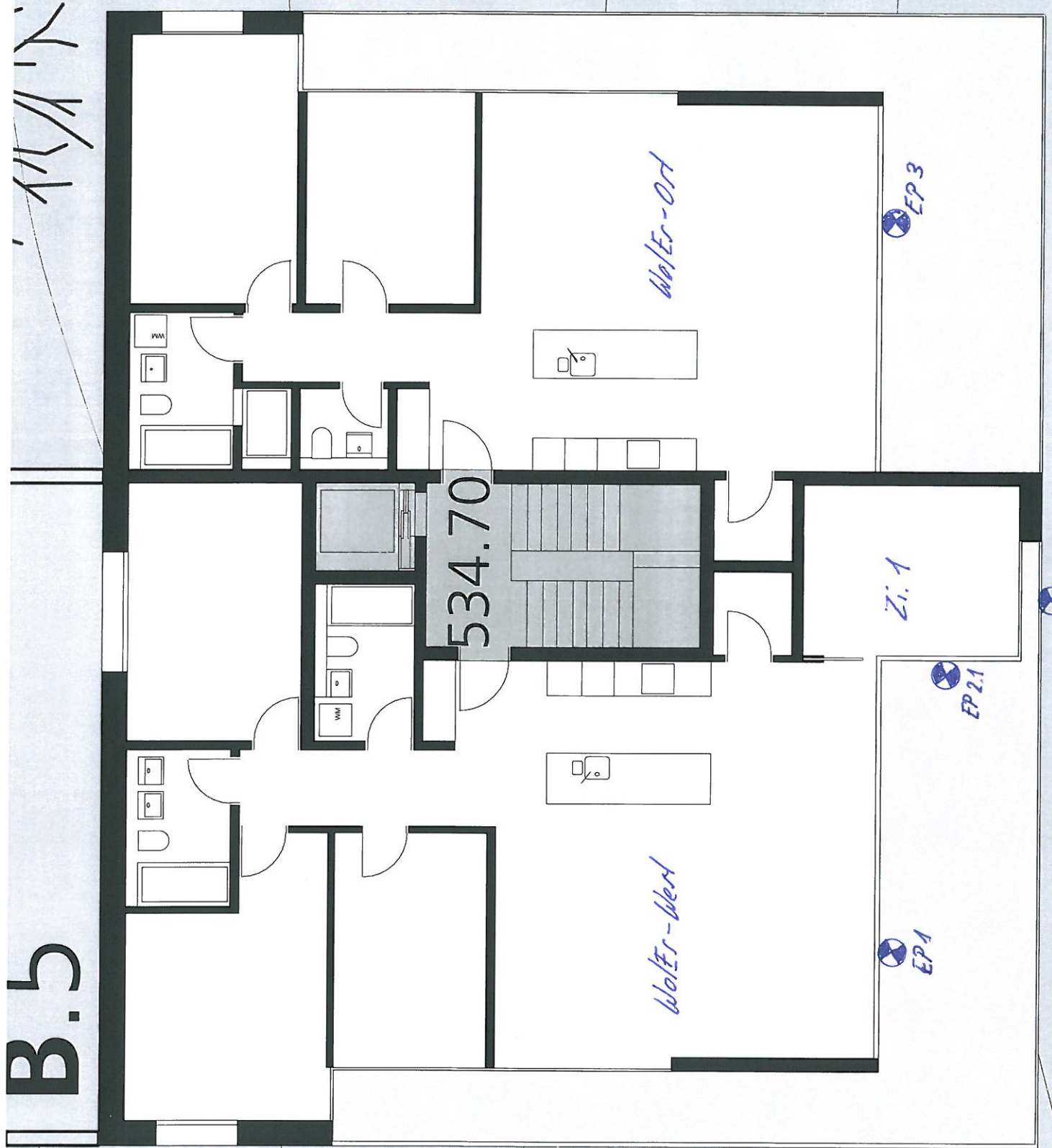
4 1/2 NF 115 m<sup>2</sup>

3 1/2 NF 98 m<sup>2</sup>

MSK 1:100

# Baubereich 5

2.3



B.5

534.70

Wolfer-West

Wolfer-Ost

EP1

EP2.1

EP2.2

Zi. 1

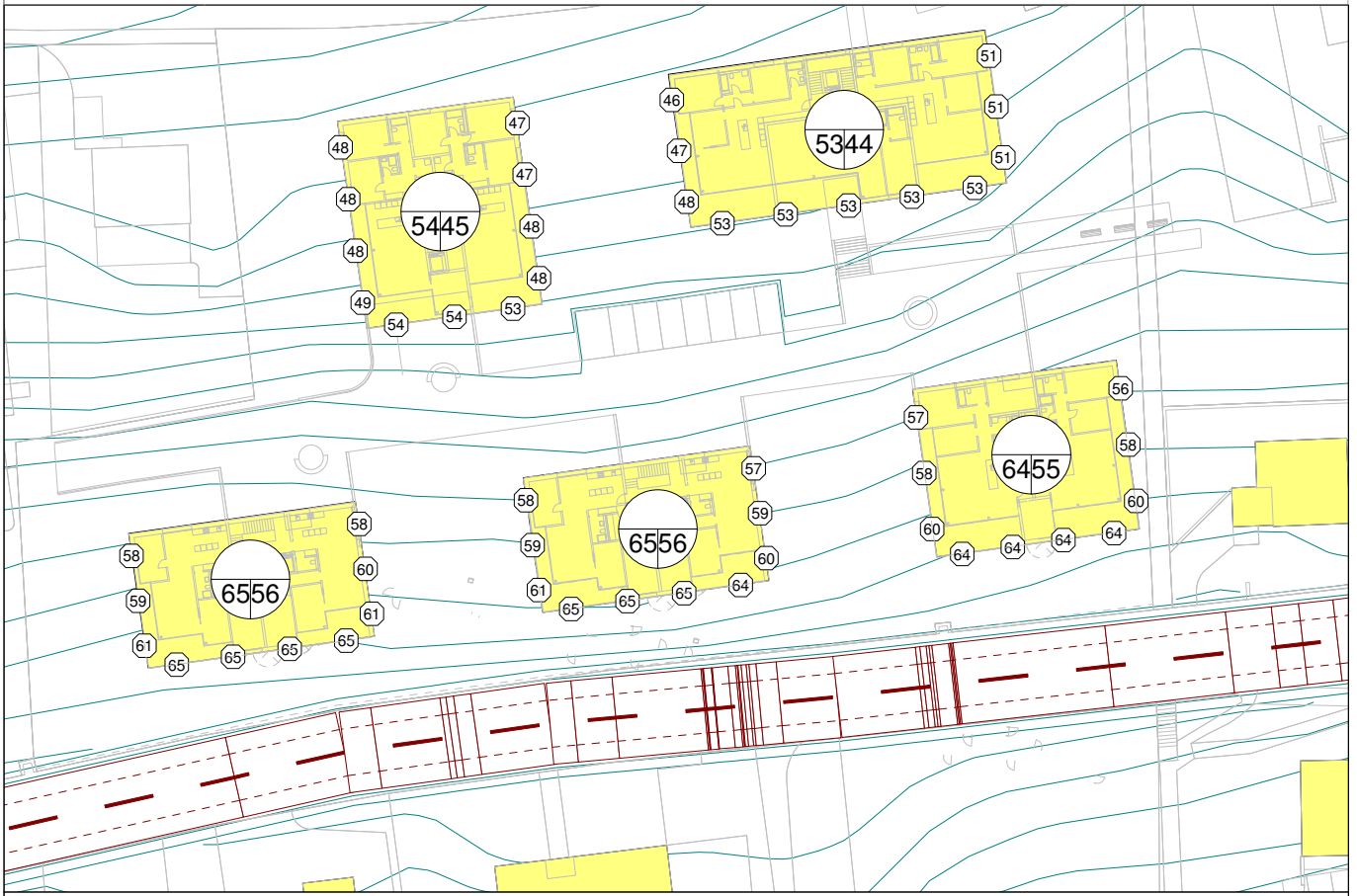
EP3

5 1/2 NF 131 m<sup>2</sup>

3 1/2 NF 98 m<sup>2</sup>

Mod. 1:100

Auftrags-Nr.: 2015286  
Objekt: Gestaltungsplan - Sonnenblick II, Wauwil (Parzelle 62)



Beurteilungspegel tags - Basis Hausbeurteilung



Beurteilungspegel nachts - Basis Hausbeurteilung



Gemeinde Wauwil

# **GESTALTUNGSPLAN „SONNENBLICK II“ ERLÄUTERUNGSBERICHT**

GP-05 orientierend

21. September 2015

## **A - Bestandteile des Gestaltungsplanes:**

Verbindliche Unterlagen:

- GP-01 Situationsplan M 1:500
- GP-02 Sonderbauvorschriften

Orientierende Unterlagen:

- GP-03 Ver-, Entsorgung und unterirdische Parkierung M 1:500
- GP-04 Schemapläne M 1:500
- GP-05 Erläuterungsbericht
- GP-06 Volumenmodell, 1: 500
- GP-07 Gutachten Strassenlärm
- GP-08 Ein-/Ausfahrt in Kantonsstrasse K44
- Projekt "Panorama" der Architekten Hanspeter Lüthi + Andi Schmid, Luzern  
(„Siegerprojekt“ des Studienauftrages vom Mai 2015)

## **B – Projektbeschreibung**

Das vorliegende Bebauungskonzept resultiert aus einem Konkurrenzverfahren unter vier qualifizierten unabhängigen Architektenteams. Die Jury setzte sich aus den Grundeigentümern, Vertretern der Gemeinde sowie unabhängige Fachexperten zusammen. Die Wahl der Expertenjury aufs Projekt „Panorama“ fiel einstimmig.

Die neue Wohnüberbauung zeichnet sich mit einer klaren städtebaulichen Haltung und einem differenzierten Dialog mit der Umgebung aus. Der Grundstückgeometrie und Topografie logisch folgend sind fünf ähnliche Gebäude versetzt zueinander situiert.

Die Staffelung unterschiedlicher Volumen in der Höhe und im Grundriss erlaubt allen Wohnungen einen schönen Weitblick. Der einheitlich und zurückhaltend gestaltete Aussenraum umfließt die diagonal gestaffelten Volumen und fasst sie zu einem grenzübergreifenden Ganzen.

Alle Wohnungen werden konsequent zum Panorama und der Besonnung hin orientiert. Grosse gegen Süden und Aussicht gerichtete Terrassen entsprechen dem Bedürfnis nach grosszügigen Aussenräumen und erweitern die übereck orientierten Wohnräume zu einer vielseitig nutzbaren Wohnwelt. Die Terrassen sind nicht nur Wohnraumerweiterung, sondern pro Wohnung sind immer auch mindestens ein oder zwei Schlafzimmer daran angebunden, so dass auch diese von der einzigartigen Lage profitieren. Grundrisse mit kleinen wohnungsinternen Verkehrsflächen ohne Korridore tragen zu einem hohen Nutzwert aller Wohnungen bei.

Auf dem Baufeld oberhalb der Kantonstrasse werden volumetrisch und typologisch ähnliche Gebäude zu einer einheitlichen Siedlung mit differenzierten Aussenräumen platziert. Eine angemessene Distanz der Neubauten zum „Spritzehüsli“ respektiert dessen Bedeutung als Kulturobjekt.

Über die Quartierstrasse Sonnenblick wird die neue Überbauung nur für Fussgänger und Notzufahrten, Zügeltransporte, Anlieferungen und Entsorgungen erschlossen. Über eine Zufahrt direkt ab der Kantonstrasse wird der gesamte Individualverkehr emissionsarm für die umliegenden Quartiere direkt in eine gemeinsame Einstellhalle geführt.

Die Höhenentwicklung der Einstellhalle folgt dem gewachsenen Terrain und erlaubt so eine einfache Erschliessung der halbgeschossig versetzten Tiefgaragentrakte.

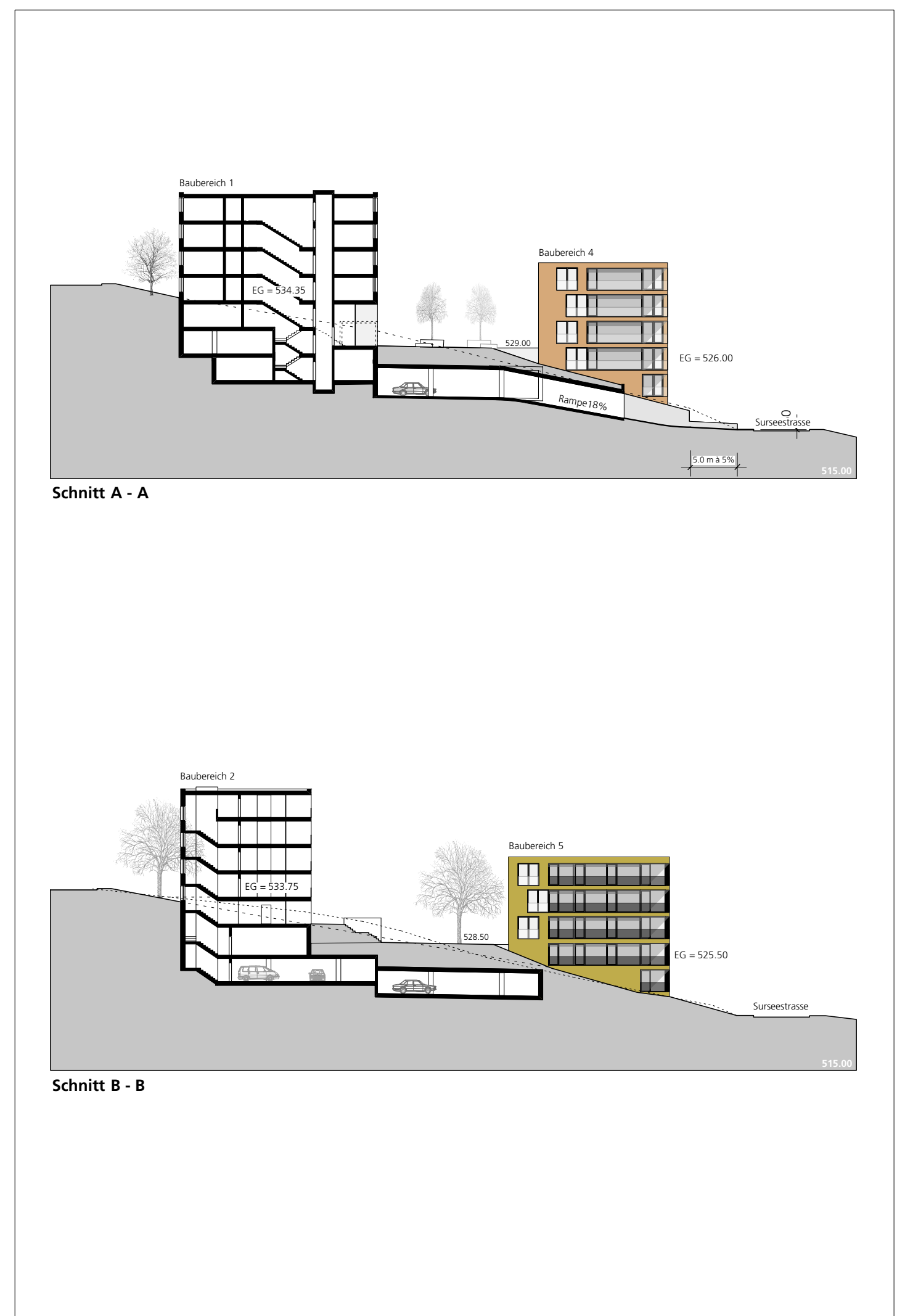
Alle Zimmer der Wohnungen entlang der Surseestrasse können über senkrecht zur Strasse gestellte Fenster gelüftet werden womit den Auflagen des Lärmschutzes entsprochen wird. (sh.Gutachten Strassenlärm GP-07)

## **C – Abweichung von Regelbauweise mit Nutzungsbonus**

Bei der Wohnüberbauung des vorliegenden Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen (ein zusätzliches Vollgeschoss) und es wird ein Nutzungsbonus (15%) beansprucht weil folgende Kriterien erfüllt werden:

1. Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise folgende Vorteile auf:
  - Das Bebauungskonzept ist das Resultat aus einem Konkurrenzverfahren.
  - Gut ablesbare Gesamtidee.
  - Massstäblichkeit und ausgewogenes Verhältnis von Bauten und Freiraum.
  - Optimale Einbindung in die sensible Topografie von Wauwil.
  
2. Die geplante Überbauung entspricht bau- und siedlungsökologischen Anforderungen:
  - Differenzierte Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und vorhandener Landschaftselemente und Naturobjekte wie das als Kulturobjekt kategorisierte Spritzenhüsli.
  - Ein hoher Anteil an wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen.
  - Das Meteorwasser und Sickerwasser können direkt auf dem Grundstück versickert bzw. retensiert werden.
  - Die Flachdächer weisen eine gute Qualität bezüglich ökologischen Anforderungen auf.
  
3. Die geplante Überbauung ist siedlungsgerecht, weist architektonische und wohngyienische Qualitäten auf und gliedert sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein:
  - Überdurchschnittliche architektonische Qualität (Konkurrenzverfahren).
  - Klares Konzept von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sowie der Übergangsbereiche gegen die östliche Landwirtschaftszone.
  - Geschickte Situierung der Bauten bezüglich Topografie, Besonnung und Aussicht.
  - Optimale Eingliederung der Bauten und deren Erschliessung in das natürliche Terrain und den bestehenden Landschaftsraum mit wenigen Eingriffen in die gewachsene Topografie..
  
4. Die Überbauung weist grössere zusammenhängende Grünflächen und Bäume auf sowie abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnbauten auf:
  - Detaillierte Umgebungsplanung in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt.
  - Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche für Erwachsene und Kinder im Zentrum der Überbauung.
  - Bezug und Vernetzung mit Grünräumen der näheren und weiteren Umgebung.
  - Spielplätze und Bereiche für verschiedene Altersstufen mit unterschiedlichem Bezug zu den Wohnungen.
  - peripher angeordnete Besucherparkplätze ermöglichen einen zentralen verkehrsbefreiten, vielfältig nutzbaren Aufenthalts/Erschliessungsbereich.

5. Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrradverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen sind zweckmässig angeordnet:
- Anordnung der Parkieranlagen in Gemeinschaftsanlagen unter Terrain mit Sicherstellung aller Besucherparkplätze oberirdisch.
  - Direkte Anbindung an das übergeordnete Strassensystem mittels direktem Anschluss der Einstellhalle an die Surseestrasse.
  - Gut zugängliche und gedeckte Abstellmöglichkeiten für die Parkierung von Zweirädern entlang dem zentralen Platz.
  - Attraktive und kurze Wegverbindungen innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das bestehende Wegnetz.
  - Gute, komfortable behindertengerechte Erschliessung der Treppenhäuser, Wege und Zufahrten.
  - peripher angeordnete Besucherparkplätze entlang der Hinterdorf Strasse.
6. Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen:
- Mindestens 30% des Wärmebedarfs für Heizen und mindestens 70% des Wärmebedarfs für Warmwasser wird mit erneuerbaren Energien gedeckt.
  - Die Gebäude entsprechen den Anforderungen gemäss Minergie.



**Gestaltungsplan "SONNENBLICK II" 6242 Wauwil LU, Parz. 62**

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

Parzelle 62:  
Luzern, den: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

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

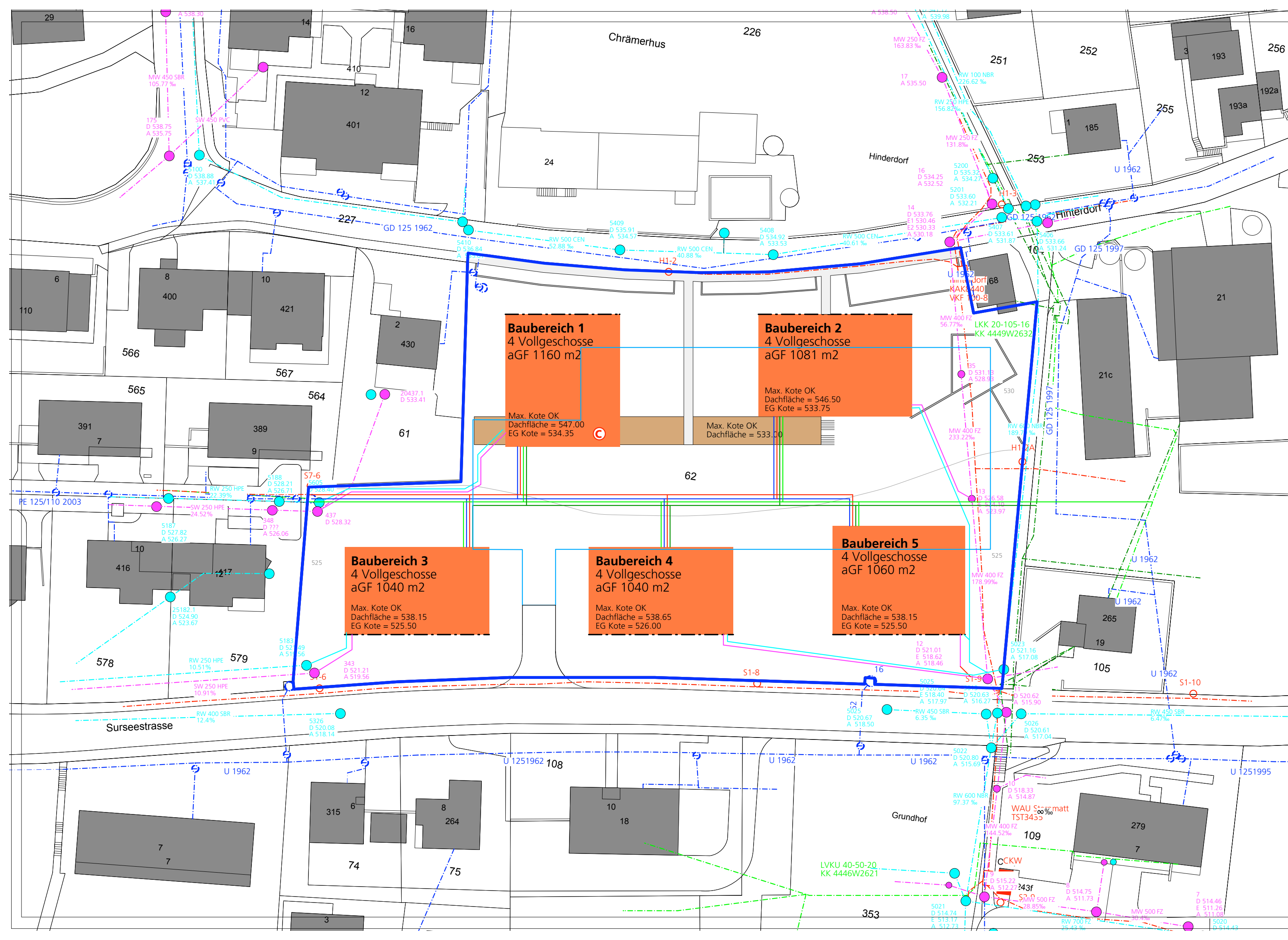
Luzern, den: \_\_\_\_\_


Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Öffentliche Auflage:** \_\_\_\_\_














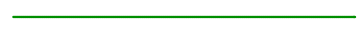




**Vom Gemeinderat beschlossen am:** \_\_\_\_\_

<b>Projekt:</b> Gestaltungsplan SONNENBLICK II Parzelle 62	<b>Grundeigentümer:</b> Dr. jur. Jost Schumacher Alpenstrasse 1 6004 Luzern												
<b>GP-04 orientierend</b> Schemapläne M 1-500	<table border="1"> <tr> <td>Plangrösse:</td> <td>84/60</td> <td>Plan Nr.</td> <td>GP-04</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet:</td> <td>AS</td> <td>I.Mst.</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td>03.09.2015</td> <td>Rev.</td> <td>21.09.2015</td> </tr> </table>	Plangrösse:	84/60	Plan Nr.	GP-04	Gezeichnet:	AS	I.Mst.	1:500	Datum:	03.09.2015	Rev.	21.09.2015
Plangrösse:	84/60	Plan Nr.	GP-04										
Gezeichnet:	AS	I.Mst.	1:500										
Datum:	03.09.2015	Rev.	21.09.2015										
<b>Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG</b> Grimselweg 5 6005 Luzern 041 360 25 40 info@luethi-schmid.ch www.luethi-schmid.ch													



 Perimeter GP "SONNENBLICK II"

**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 "SONNENBLICK II" 6242 Wauwil LU, Parz. 62**

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

Parzelle 62: \_\_\_\_\_  
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:** \_\_\_\_\_

<b>Projekt:</b> Gestaltungsplan SONNENBLICK II Parzelle 62	<b>Grundeigentümer:</b> Dr. jur. Jost Schumacher Alpenstrasse 1 6004 Luzern												
<b>GP-03 orientierend</b> Ver- Entsorgung und unterirdische Parkierung M 1-500	<table border="1"> <tr> <td>Plangrösse:</td> <td>84/60</td> <td>Plan Nr.</td> <td>GP-03</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet:</td> <td>AS</td> <td>Mst.</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td>03.09.2015</td> <td>Rev.</td> <td>21.09.2015</td> </tr> </table>	Plangrösse:	84/60	Plan Nr.	GP-03	Gezeichnet:	AS	Mst.	1:500	Datum:	03.09.2015	Rev.	21.09.2015
Plangrösse:	84/60	Plan Nr.	GP-03										
Gezeichnet:	AS	Mst.	1:500										
Datum:	03.09.2015	Rev.	21.09.2015										
<b>Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten BSA AG</b> Grimselweg 5 6005 Luzern 041 360 25 40 info@luethi-schmid.ch www.luethi-schmid.ch													