

# Richtplan Glasi Wauwil Bericht

Vom Gemeinderat verabschiedet am 11. Mai 2023  
zu Händen kantonaler Vorprüfung / öffentlicher Mitwirkung

Kantonale Vorprüfung vom .....

---

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

---

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident:

.....  
Ivo Kreienbühl

Der Gemeindeschreiber:

.....  
Beat Rölly

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ....

vom .....

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

# Inhalt

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
2.	Verfahren	2
3.	Baubereiche Hauptgebäude	3
4.	Erschliessung	7
5.	Parkierung	8
6.	Lärmschutz und Energie	10
7.	Platzbereiche, Freiräume und Versickerung / Retention	11
8.	Etappierung und Zwischennutzungen	14
9.	Risikovorsorge	15
10.	Abweichungen	16
11.	Inkrafttreten	16

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern folgende Bestimmungen zum kommunalen Richtplan Glasi Wauwil.

## 1. Allgemeine Bestimmungen

Festsetzung A1

Zweck

Der Richtplan zeigt die anzustrebende bauliche Entwicklung, die Erschliessung und die möglichen Bauetappen auf dem Glasi-Areal, in der Dorfmitte und in der Weiermatt auf.

Erläuterungen:

Die neue Identifikation der Gemeinde

Abseits der Städte und Agglomerationen ist die Schweiz von der Vorstellung des ländlichen Raums geprägt. Dörfer wie Wauwil haben sich jedoch durch die Bebauung attraktiver Hanglagen strukturell stark verändert, teilweise ohne genaue Vorstellung von den Übergängen zwischen traditionellen und neuen Siedlungsräumen. Mit der Entwicklung des «Glasi-Areals» hat Wauwil die Absicht den eigenen Standpunkt zu klären und die Gemeinde zu stärken. Die Frage lautet: Was folgt auf die beiden Kapitel „Das Dorf und die Fabrik“ und „Wohnen am Hang“?

Erläuterungen:

Bebauungsansatz durch begleitetes Vergleichsverfahren

Das Projekt, welches aus dem begleiteten Konzeptverfahren als beste Lösung prämiert wurde, interpretiert die gestellte bauliche Entwicklungsaufgabe auf dem Areal der ehemaligen Glasi auch als Dorf weiter bauen. Aufgrund der Aufgabenstellung und der Besichtigung vor Ort liegen dem vorliegenden Konzeptansatz die Positionierung folgender Schlüsselthemen zugrunde: Dorfmitte, Wohnen am Moos, Aussicht und Einsicht, Identifikation.

Dieses Projekt wurde intensiv weiterentwickelt und bildet die Grundlage für den Richtplan Glasi.



Projektidee Glasi Wauwil

Festsetzung A2  
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Richtplan dargestellten Perimeter gemäss Situationsplan.

Festsetzung A3  
Bestandteile

Der Richtplan besteht aus verbindlichen und orientierenden Bestandteilen.

Verbindliche Bestandteile:

- Richtplan Bericht vom 11. Mai 2023
- Richtplan Situationsplan 1:500 vom 11. Mai 2023

Orientierende Bestandteile:

- Richtprojekt Glasi vom 22. Februar 2016 (Weiterentwicklung des Siegerprojektes aus dem begleiteten Konzeptverfahren vom 17.11.2009)
- Richtplan Freiraumkonzept 1:500 vom 22. Februar 2016
- Lärmgutachten Richtplan Glasi vom 26. Oktober 2016
- Verkehrsnachweis Richtplan Glasi vom 17. August 2015
- Entwässerungskonzept Richtplan Glasi vom 22. Februar 2016

Festsetzung A4  
Archäologische Fundstellen

Eingriffe in die eingetragenen Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Erläuterungen:  
Archäologische Fundstellen

Das Auffinden archäologischer Funde führt zu keinem Bauverbot. Die Funde werden lediglich zu archäologischen Bestandesaufnahmen freigelegt und archiviert. Nach erfolgter Archivierung wird der Fundort für das Bauvorhaben freigegeben. Die Arbeiten der Archäologie sind mit den Bauabsichten zu koordinieren und zu terminieren.

## 2. Verfahren

Festsetzung V1  
Gestaltungsplanpflicht

Im Richtplangebiet darf nur aufgrund eines oder mehrerer Gestaltungspläne gebaut werden.

Festsetzung V2  
Richtprojekt

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet für die Baubereiche A1 bis A8 das Richtprojekt und für die Baubereiche B1, B2 und D die Machbarkeitsstudie. Wird wesentlich vom Richtprojekt abgewichen, so ist ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 4 BZR durchzuführen. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Notwendigkeit eines qualitätssichernden Verfahrens.

---

Erläuterungen:  
Verfahren

Wird vom Richtprojekt bzw. der Machbarkeitsstudie wesentlich abgewichen, soll die hohe architektonische Qualität des Richtprojektes/der Machbarkeitsstudie sichergestellt werden. Ob die Abweichungen wesentlich sind, entscheidet der Gemeinderat.

### 3. Baubereiche Hauptgebäude

---

Festsetzung B1  
anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)

Im Richtplangebiet gelten die maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen gemäss BZR. Der Gemeinderat kann in den einzelnen Gestaltungsplänen von den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen abweichen. Das Gesamttotal darf nicht erhöht werden.

Für die einzelnen Baubereiche gelten die Nutzungsmasse gemäss Festsetzung B6. Der Gemeinderat kann Nutzungstransfers zwischen den einzelnen Baubereichen von maximal 10% erlauben. Die Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche eines Baubereiches darf jedoch 10% nicht überschreiten.

---

Erläuterungen:  
Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)

Mit dem möglichen Übertrag von nicht beanspruchter anrechenbarer Gebäudefläche soll eine bestimmte Flexibilität bei den Baubereichen gewährleistet sein.

---

Festsetzung B2  
Nutzungen

Zulässig sind Nutzungen gemäss Artikel 9 BZR.

Unterhalb der Kote massgebendes Terrain (EG- Kote) gemäss Situationsplan sind Nutzungen wie mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe und Verkaufsflächen zulässig.

---

Festsetzung B3  
Zentrumsbildende Nutzungen

In den im Richtplan dargestellten Bereichen mit „zentrumbildende Nutzungen“ sind auf dem Niveau öffentlicher Platz (Baubereiche A1 und A2) und auf Niveau Platz zwischen Gemeindehaus/Restaurant (Baubereich A5) sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter zu realisieren (z.B. Läden, Kleingewerbe). Der Zugang und die Ausrichtung dieser Nutzungen haben auf den Platz möglichst ebenerdig zu erfolgen.

Ist zum Zeitpunkt der Baubewilligung die Nachfrage dieser Nutzungen nicht vorhanden, so sind baulichen Voraussetzungen (u.a. Raumhöhe) zu schaffen, dass zu einem späteren Zeitpunkt diese Nutzungen möglich sind.



---

Erläuterungen:  
Zentrumsbildende Nutzungen

Zentrumbildende Nutzungen (Läden, Kleingewerbe usw.) sind für das Leben der Siedlung bedeutend. Im Bereich der Plätze (Glasiplatz, Platz Gemeindeverwaltung/ Platz Restaurant) ist es wichtig, dass diese Nutzungen auf Höhe des Platzes realisiert werden können. Die Ausrichtung dieser Nutzung soll auf die Plätze erfolgen.

---

Festsetzung B4  
Abweichungen mit Gestaltungsplan

Der Gemeinderat kann gestatten, dass mit dem Gestaltungsplan von den Koten OK-Dachflächen um + 0.50 m und von den EG- Koten um +/- 1.00 m abgewichen werden kann.

---

Erläuterungen:  
Abweichung mit Gestaltungsplan

Aufgrund der nicht rekonstruierbaren topografischen Verhältnisse wurden Koten massgebendes Terrain (EG- Koten) in der Festsetzung B6 festgelegt.

Die vertiefte Projektbearbeitung und somit neue Erkenntnisse können dazu führen, dass es sinnvoll ist von diesen Koten massgebendes Terrain (EG- Koten) abzuweichen.

Insbesondere in den topographisch anspruchsvollen Baubereichen (A5, A6, A7, A8, D) könnte diese Ausnahme beansprucht werden.

---

Festsetzung B5  
Dachform, Kote OK-Dachfläche und Dachgestaltung

Im Richtplanperimeter sind Flachdächer zu realisieren.

Die max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M. (OK- Dachfläche) darf im Gestaltungsplan nicht überschritten werden.

Ausnahme bilden technische Aufbauten (z.B. Liftschächte, Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie), welche jedoch möglichst in die Dachgestaltung zu integrieren sind. Im Weiteren sind die Gebäudedachflächen unter Beachtung der gängigen Richtlinien und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut möglichst extensiv zu begrünen.

Im Gestaltungsplan ist das Mass der Überschreitung der OK-Dachfläche für technische Aufbauten sowie die Dachgestaltung zu regeln.

---

Erläuterungen:  
Dachaufsicht / Dachgestaltung

Die Dachaufsichten spielen eine bedeutende Rolle für die Umgebung. Die Dachflächen sind sichtbar für einen Grossteil der Bevölkerung. Sie sollen ruhig wirken und begrünt sein.

Bei der Begrünung von Dachflächen sind die gängigen Richtlinien und Empfehlungen zu berücksichtigen (Empfehlungen Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen usw.).

Der Gemeinderat soll die Möglichkeit haben einzuwirken, wenn die geplanten Bauten zu einem monotonen Siedlungsbild führen.

Festsetzung B6  
Nutzungsmasse

Für die einzelnen Baubereiche gelten die Nutzungsmasse gemäss nachfolgender Tabelle.

Baubereiche	max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M (OK- Dachfläche gem. Situationsplan)	Kote massgeben- des Terrain (EG- Kote gem. Si- tuationsplan)	Geschosse ab EG- Kote gem. Situationsplan	max. anrechen- bare Gebäudeflä- che ab EG- Kote gem. Situati- onsplan
1	2	3	4	5
	<b>Verbindlich</b>	<b>Verbindlich</b>	<b>Verbindlich</b>	<b>Verbindlich</b>
<b>Südlich des Glasiweges</b>				<b>7'097 m<sup>2</sup></b>
<b>A1</b>	<b>522.0</b>	<b>510.0</b>	<b>3-4</b>	<b>564 m<sup>2</sup></b>
<b>A2</b>	<b>527.0</b>	<b>510.0</b>	<b>4-5</b>	<b>760 m<sup>2</sup></b>
<b>A4</b>	<b>527.0</b>	<b>510.0 – 511.0</b>	<b>3-5</b>	<b>2'722 m<sup>2</sup></b>
<b>B1</b>	<b>528.0</b>	<b>512.0</b>	<b>3-5</b>	<b>1'139 m<sup>2</sup></b>
<b>B2</b>	<b>527.0</b>	<b>511.0</b>	<b>3-5</b>	<b>1'912 m<sup>2</sup></b>

<b>Westlich der Unterdorfstrasse</b>					
<b>D</b>	D1	<b>520.0</b>	<b>507.0 - 508.0</b>	<b>3-4</b>	<b>2'655 m<sup>2</sup></b>
	D2	<b>530.0</b>	<b>507.0</b>	<b>7</b>	
	D3	<b>522.0</b>	<b>508.0</b>	<b>4</b>	

<b>Nördlich des Glasiweges</b>				<b>1'849 m<sup>2</sup></b>
<b>A5</b>	<b>528.0</b>	<b>518.0</b>	<b>3</b>	<b>558 m<sup>2</sup></b>
<b>A6</b>	<b>526.1</b>	<b>516.8</b>	<b>1-3</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>
<b>A7</b>	<b>530.4</b>	<b>520.5</b>	<b>3</b>	<b>511 m<sup>2</sup></b>
<b>A8</b>	<b>533.3</b>	<b>520.5</b>	<b>3 bis 4</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>

<b>Total Richtplangebiet</b>	<b>11'601 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	-----------------------------

---

 Nutzungsmasse

Werden nicht beheizte Balkone/Loggien so realisiert, dass sie Bestandteile der anrechenbaren Gebäudeflächen (Spalte 5) sind, so erhöht sich die zulässige anrechenbare Gebäudefläche entsprechend. Jedoch bis maximal 10% der Fläche gemäss Festsetzung B6 (Spalte 5).

---

 Festsetzung B7  
 Gestaltungsbaulinie

In den im Richtplan mit Gestaltungsbaulinien überlagerten Baubereichsgrenzen sind Plätze und Strassenräume räumlich zu fassen.

Ein Grossteil der Fassade ist auf diese Linie zu stellen. Auskragungen dürfen das Wirkungsbild der räumlichen Fassung nur gering beeinträchtigen.

Die Ausgestaltung (insbesondere die maximalen Auskragungen) und genaue Lage der Gestaltungsbaulinien sind im Gestaltungsplan festzulegen.

---

 Erläuterungen:  
 Gestaltungsbaulinien

Plätze und wichtige Strassenräume sollen mit den Gestaltungsbaulinien räumlich gefasst werden.

---

 Festsetzung B8  
 Freihaltebereiche fix und flexibel

Die im Richtplan bezeichneten „Freihaltebereiche fix“ sind als Sichtbezüge im Gestaltungsplan zu sichern. Diese Bereiche dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die exakte Lage und Grösse sind im Gestaltungsplan festzulegen. Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan von der Anzahl und der Lage der im Richtplan aufgezeigten ‚Freihaltebereiche flexibel‘ abweichen.

---

 Erläuterungen:  
 Freihaltebereiche (Durchblicke)

Wichtige Sichtbezüge (Richtung Wauwilermoos) und Durchblicke sollen im Richtplan und im Gestaltungsplan gesichert werden.

---

 Festsetzung B9  
 Bahnhof

Im Richtplangebiet vorgesehenen Bereich kann der Bahnhof / das Bahnhofgebäude gebaut bzw. erweitert werden.

---

 Erläuterungen:  
 Bahnhof

Ein Ausbau des Bahnhofes soll in Zukunft möglich sein.

---

 Festsetzung B10  
 Auskragungen

Auskragungen (u.a. Balkone, Loggien, Vordächer) dürfen die Baubereiche und Gestaltungsbaulinien überschreiten. Der Gemeinderat legt die genaue Lage und Grösse der Überschreitungen im Gestaltungsplan fest.



## 4. Erschliessung

### Festsetzung ES 1

Erschliessungsstrasse

Das Areal wird über die bestehenden Erschliessungsstrasse Unterdorfstrasse (teilweise innerhalb des Perimeters) und Poststrasse erschlossen.

Der Gemeinderat behält sich vor, von den Grundeigentümern innerhalb des Richtplanperimeters, bei einem notwendigen Ausbau der bestehenden Anschlüsse der Erschliessungsstrassen an die Kantonsstrasse eine Kostenbeteiligung gemäss § 47 Strassengesetz des Kantons Luzern zu fordern.

### Festsetzung ES 2

Poststrasse

Erfolgt die Erschliessung eines Gestaltungsplangebietes über die Poststrasse, so ist die Einmündung Poststrasse - Kantonsstrasse zu prüfen (insbesondere hinsichtlich Kapazität und Sicherheit) und in Zusammenarbeit mit der Dienststelle vif zu optimieren. Die Kosten für allfällige Anpassungen der Einmündung sind zu 20 % bzw. bis zum Maximalbetrag von Fr. 20'000 von der Gemeinde Wauwil zu tragen. Die restlichen Anpassungskosten sind von den Eigentümern der Baubereiche A1, A2, A4 bis A8, B1, B2 gemäss Richtplan zu finanzieren.

### Erläuterungen:

Erschliessungsstrasse /  
Poststrasse

Gemäss Strassengesetz kann der Gemeinderat Kosten für ein allfällige Ausbau des Knotens Unterdorfstrasse / Dorfstrasse und Poststrasse / Dorfstrasse auf die Verursacher überwälzen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht der Ersteller der letzten Bauetappe die Gesamtkosten für eine allfällige Knotenverbesserung übernehmen muss, sondern dass der Gemeinderat das Verursacherprinzip anwenden kann.

Die Aufteilung der Kosten betreffend allfälliger Anpassung Einmündung Poststrasse – Kantonsstrasse war bereits Bestandteil des Richtplans Glasi Wauwil 2016. Diese Festsetzung wird auch im vorliegenden Richtplan übernommen.

### Festsetzung ES 3

Quartierserschliessung

Die Quartierserschliessungsstrassen dienen der Verbindung vom übergeordneten Strassennetz zu den Zu-/Wegfahrten der Tiefgaragen. Sie sind verkehrsberuhigt zu gestalten.

### Festsetzung ES 4

Quartierserschliessung mit  
Aufenthaltscharakter

Besucher- und Kundenparkplätze können über die Quartierserschliessung mit Aufenthaltscharakter erschlossen werden. Notzufahrt, Anlieferung, Zügeltransport u. ä. sind gestattet. Die verkehrsberuhigten Erschliessungsstrassen sind attraktiv für den Aufenthalt und Langsamverkehr zu gestalten. Sie können auch als Spielbereiche genutzt werden.

### Festsetzung ES 5

Optional: Verbindung für  
den MIV unterbrochen

Der Gemeinderat kann die beiden Verkehrsverbindungen zwischen Poststrasse und Unterdorfstrasse für den motorisierten Verkehr unterbrechen, wenn er feststellt, dass diese zu Mehrverkehr im Quartier führen (Schleichweg). Der Gemeinderat entscheidet über die genaue Lage dieser Unterbrechung.



---

Erläuterungen:  
Glasiweg

Der im Richtplan dargestellte Glasiweg ist eines der verbindenden Elemente einer übergeordneten Planung. Er dient dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der internen Arealerschliessung (Besucherparkplätze, Notzufahrt, Entsorgungs- und Anlieferungsverkehr). Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie durch eine gute Gestaltung und Anordnung der Elemente (Beleuchtung, Ausstattung, Beläge) eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden kann.

Sollte sich zeigen, dass der Glasiweg zwischen Poststrasse und Unterdorfstrasse als Schleichweg genutzt wird, kann der Gemeinderat den Durchgang für den motorisierten Verkehr unterbrechen.

---

Festsetzung ES 6  
Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrt Tiefgaragen sind ab der Quartierserschliessung zu realisieren. Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan von der Lage und Anzahl der Zu- und Wegfahrten abweichen.

---

Erläuterungen:  
Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die präzisen Standorte der Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

---

Festsetzung ES 7  
Fusswegverbindung öffentlich / Richtungspfeile

Die im Richtplan dargestellten Fusswegverbindungen können in ihrer Lage leicht verändert werden. Die mit einem Richtungspfeil versehenen Fussgängerverbindungen können in der Lage dem konkreten Projekt angepasst werden. Ihre Lage ist im Gestaltungsplan zu sichern.

---

Festsetzung ES 8  
Fusswegverbindung siedlungsintern

Die „Fussgängerverbindungen siedlungsintern“ sind auf die Bebauung anzupassen und im Gestaltungsplan zu definieren. Der Gemeinderat kann – je nach Bebauung – weitere Verbindungen verlangen oder auf bestimmte verzichten.

## 5. Parkierung

---

Festsetzung P1  
Anzahl

Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept mit den wichtigsten Massnahmen und dem zugehörigen Controlling einzureichen.

Mit der 1. Baubewilligung ist das Mobilitätskonzept zu präzisieren und insbesondere die Anzahl Parkplätze zu definieren. Gestützt auf Artikel 45 BZR darf im Richtplangebiet aufgrund der Bahnhofnähe von der Anzahl Pflichtparkplätze abgewichen werden.



---

Erläuterungen:  
Parkplatzbedarf

Stellt der Gemeinderat fest, dass auf den nicht für die Parkierung vorgesehenen Flächen parkiert wird, kann er verlangen, dass das Mobilitätskonzept überarbeitet und weitere Massnahmen umgesetzt werden (u. a. Anpassung der Parkplatzanzahl bei der nächsten Baurealisierung).

Im BZR ist vorgesehen, die Anzahl Parkplätze im Bereich Bahnhof zu reduzieren. Diese Reduktion soll aufgrund eines Mobilitätskonzeptes und Erfahrungswerten erfolgen. Der Gemeinderat soll die Möglichkeit haben im Verlaufe der einzelnen Bau-/Gestaltungsplanetappen aufgrund der Erfahrung (Bedarf Anzahl Parkplätze) zu reagieren und z.B. die Anzahl Parkplätze neu festlegen. Somit kann er auf das Mobilitätsverhalten reagieren.

Aus heutiger Sicht wird für die Hauptnutzung (Wohnen) bei Grosswohnungen ab 3.5- Zimmer ein Bedarf von ca. 1 - 1.5 Parkplätzen pro Wohnung (inkl. Besucherparkplätze) als sinnvoll beurteilt. Für Kleinwohnungen bis 3- Zimmer werden ca. 0.5 – 1 Parkplätze pro Wohnung (inkl. Besucherparkplätze) als sinnvoll beurteilt.

---

Festsetzung P2  
Parkplätze Bewohner und Beschäftigte

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch zu erstellen (Tiefgarage).

---

Erläuterungen:  
Unterirdische Parkierung

Aufgrund der vorgesehenen Dichte ist es für die Siedlung wichtig - insbesondere für die Aussenräume – dass die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte in Tiefgaragen realisiert wird.

---

Festsetzung P3  
Besucher- und Kundenparkplätze

Die Besucher und Kundenparkplätze sind vorwiegend unterirdisch zu realisieren.

---

Erläuterungen:  
Besucher- und Kundenparkplätze

Es ist denkbar, dass eine bestimmte Anzahl Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch (Tiefgarage) realisiert werden.

---

Festsetzung P4  
Park and Ride inkl. Mobility Parkplätze / Bike and Ride

Im Gebiet Bahnhof ist eine bestimmte Anzahl Park and Ride Parkplätze inkl. Mobility Parkplätze und Bike and Ride (Velo/Mofa/Motorrad) Abstellplätze zu erstellen. Der Gemeinderat legt die entsprechende Anzahl fest. Mit der Realisierung des Baubereiches D1 bis D3 sind die Anzahl und Lage der Park and Ride Parkplätze inkl. Mobility Parkplätze zu überprüfen.

---

Erläuterungen:

Park and Ride / Bike and Ride

Je nach Strategie der Gemeinde sind zusätzliche oder weniger Park an Ride Parkplätze und Mobility Parkplätze beim Bahnhof Wauwil anzubieten. Bei der Planung des Baubereiches D (Eigentümerin Gemeinde) sind die Park and Ride Parkplätze und Mobility Parkplätze zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die Anzahl Bike und Ride Abstellplätze (Velo/Mofa/Motorrad) zu überprüfen.

---

Festsetzung P5

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze sind im Gebäude in der Nähe der Eingänge zu erstellen. Die genaue Anzahl und Lage ist im Gestaltungsplan/Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

---

Festsetzung P4

E-Tankstelle

Im Parkierungsbereich P+R Bereich kann der Gemeinderat verlangen, dass eine Elektrotankstelle realisiert wird.

---

Erläuterungen:

E-Tankstelle

Der Gemeinderat erhält so die Möglichkeit, eine Elektrotankstelle zu verlangen (je nach Entwicklung der Elektrofahrzeuge).

## 6. Lärmschutz und Energie

---

Festsetzung L1

Lärmschutz

Betreffend Strassen- und Bahnlärm gelten die Grenzwerte nach Artikel 30 der Lärmschutzverordnung, d.h. die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Zur Einhaltung der Grenzwerte an lärmempfindlichen Räumen sind in Teilbereichen der Parzelle spezielle Lärmschutz-Massnahmen erforderlich. Diese Massnahmen sind im Rahmen des Gestaltungsplans in einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen und auf Stufe Bauprojekt zu präzisieren.

---

Erläuterungen:

Lärmschutz

Der Lärmschutznachweis ist im Gestaltungsplan bzw. Projekt zu erbringen.

---

Festsetzung En 1

Energie

Der Energiebedarf für Heizen und Warmwasser soll mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energie abgedeckt werden. Im Gestaltungsplan sind die minimalen Anforderungen zu definieren.

Spätestens mit der Baubewilligung ist für ein erstes Hauptgebäude ein Energiekonzept einzureichen, welches das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst.

---

Erläuterungen:  
Energie

Der Richtplan regelt die langfristige Entwicklung des Glasi Areals (10 bis 20 Jahre). In diesem Zeitraum werden sich der Energiebedarf und die Art der Deckung des Energiebedarfs stetig weiterentwickeln. In den jeweiligen Gestaltungsplänen sollen die aktuellen Normen und Trends berücksichtigt werden.

Zur Zeit prüft die Bauherrschaft, ob die Anforderungen der 2'000 Watt Gesellschaft im Richtplangebiet realisierbar sind. Inwieweit die Ziele der 2'000 Watt Gesellschaft unter Berücksichtigung der ländlichen Lage und des wirtschaftlichen Aspektes erfüllt werden können, wird sich in der weiteren Projektentwicklung zeigen.

## 7. Platzbereiche, Freiräume und Versickerung / Retention

---

Erläuterungen:  
Freiraumgestaltung  
grundsätzlich

Die Idee besteht darin, die kleinteilige, dörfliche Gebäudestruktur, die zusammen mit der Gestaltungsform der Terrassierung wirksam ist, weiter zu strukturieren. Dies geschieht durch feine Abstufungen, welche Bereiche und Orte bilden, sowie auch über räumlich wirksame vegetative Elemente, die den Freiraum akzentuieren und strukturieren. Die Basis für die Umsetzung dieser Idee ist ein „Baukasten“, durch dessen Elemente die Mittel für eine zusammenhängende und lebendige Gestaltung bereitgestellt wird. Einzelne Bauteile sind: Gehölzpakete, Pergolen, Mauerbegrünung und ein Spiel zwischen Hart-, Kies- und Grünflächen. Über eine orthogonale Struktur sind die räumlichen und funktionalen Aspekte der Freiräume zu verknüpfen und die Aussenräume durchlässig zu gestalten.

---

Festsetzung PL 1  
Platzbereiche

Die Platzbereiche sind für die unterschiedlichen Nutzergruppen auszugestalten (Kinder, Senioren, Familien usw.).

---

Festsetzung PL 2  
Platzbereiche öffentlich

Im Bereich Bahnhof sind die beiden öffentlichen Plätze Bahnhofplatz (Minimalfläche 300 m<sup>2</sup>) und Glasiplatz (Minimalfläche 500 m<sup>2</sup>) und bei den Baubereichen A7 und A8 ein öffentlicher Platz (Minimalfläche 150 m<sup>2</sup>) zu erstellen.

Dem Bahnhofplatz können Nutzungen überlagert werden (u.a. Erschliessungsstrasse). Die Gestaltung ist mit dem Bahnhofgebäude und/oder dem Baubereich D2 zu realisieren.

Auf dem Glasiplatz kann eine geringe Anzahl Kunden- und Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Der Gemeinderat legt die genaue Anzahl und Lage dieser Parkplätze im Gestaltungsplan fest. Der Glasiplatz kann multifunktionell genutzt werden (u.a. Kilbi, Markt, Parkierung bei Grossanlässe). Es liegt in der Kompetenz des Gemeinderates die entsprechenden Nutzungen zu gestatten.

Erläuterungen:  
Bahnhofplatz / Glasiplatz /  
Platz Baubereiche A7/A8

Der Platz bei den Baubereichen A7 und A8 soll gute Aufenthalts- und Verweilqualitäten aufweisen.

Der Bahnhofplatz soll sich vorwiegend gestalterisch von der Erschliessungsstrasse abheben (z.B. Belagsänderung). Er ist nicht verkehrsfrei.

Der den Baubereichen A1 bis A2 vorgelagerte Platz ist öffentlich zu gestalten. Mittels publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss der Bauten wird die Öffentlichkeit des Platzes gestärkt. Der Glasiplatz kann für temporäre Nutzungen beansprucht werden (u.a. Kilbi, Markt, Openairkino, Kindernachmittag, Quartierfest, Parkierung bei Anlässen). Da diese Nutzungen weitgehend im Interesse der Gemeinde und/oder des Quartiers sein sollen, ist für die Bewilligung der Gemeinderat zuständig.

Auf die Höhendifferenz zwischen Glasiplatz und Unterdorfstrasse ist gestalterisch dahingehend zu reagieren, dass der Platz einerseits als räumliche Einheit wahrgenommen wird, andererseits einen funktionalen Bezug zu den umliegenden Bauten herstellt.

Der Platz bei den Baubereichen A7 und A8 soll ebenfalls eine öffentliche Gestaltung erhalten. Es soll jedoch vorwiegend ein ‚ruhiger‘ Platz sein und dem Aufenthalt und Verweilen dienen. Die genaue Lage und die Ausgestaltung werden im Gestaltungsplan definiert.

Festsetzung P3  
Platzbereich Aufent-  
halt/Spiel (siedlungsintern)

Im Richtplan sind die minimalen siedlungsinternen Platzflächen festgelegt, welche als zusammenhängend realisiert werden müssen. Sie sind im Gestaltungsplan zu differenzieren nach Nutzung (Aufenthalt/Spiel). Die Flächen „Aufenthalt“ sind attraktiv für Kinder, Quartierbewohner und Beschäftigte zu gestalten. Die Flächen „Spiel“ sind u.a. als Spielbereiche für Ballspiele zu gestalten. Im Gestaltungsplan sind Form, Lage, Grösse und Ausgestaltung zu präzisieren

Festsetzung F1  
Solitärbaum

Der im Richtplan dargestellte Solitärbaum beim Glasiplatz ist zu realisieren. Die präzise Lage ist im Gestaltungsplan zu sichern.

Festsetzung F2  
Baumgruppen und Grün-  
elemente (Pergolen)

Die im Richtplan dargestellten Baumgruppen und Grünelemente (Pergolen) sind zu realisieren. Ihre Lage und Anzahl, resp. Lage und Grösse kann verändert werden.

Die Lage (mit einem gewissen Spielraum) und Anzahl bzw. Grösse sowie die Ausgestaltung sind im Gestaltungsplan festzulegen.

Nebst dem Solitärbaum sind die Baumgruppen und Grünelemente wichtige Elemente der Siedlungsgestaltung. Sie sind im Gestaltungsplan so zu sichern,

dass für die Detailprojektierung ein Handlungsspielraum besteht, dabei jedoch das Gesamtkonzept immer ablesbar bleibt.

---

Festsetzung F3  
Terrassierung / Mauern /  
Böschungen

Die Terrassierung (Mauern zwischen den Gebäuden) hat grundsätzlich durch vertikale, mineralische Mauern (Betonmauern) oder Böschungen zu erfolgen. Die Mauern sind mit einheimischen standorttypischen Pflanzen zu begrünen.

---

Erläuterungen:  
Grünelemente

Die raumbildenden Grünelemente (Gehölzpakete, Pergolen) dienen der Aufwertung des öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiraums. Die Bepflanzungsstruktur ist im gesamten Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes als zusammenhängende räumliche Einheit zu betrachten und ist so anzulegen, dass sie dem Areal einen strukturierenden Charakter gibt. Anzahl und Lage der vegetativen Elemente sind im Gestaltungsplan zu präzisieren. Die Gehölze sind mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen auszuführen.

Die Mauern sind als raumbildende städtische oder begrünte Elemente zu gestalten. Der Anteil der begrünten Mauerflächen mit einheimischen standorttypischen Pflanzen soll circa 50% betragen.

---

Festsetzung F4  
Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll generell auf ein Minimum beschränkt werden. Erschliessungswege, Einrichtungen für Spiel- oder Aufenthalt sind möglichst mit sickerfähigen Materialien auszubilden. Parallel dazu soll das Oberflächenwasser über die Schulter im angrenzenden Wiesland/Hecken/Pflanzflächen zur Versickerung gebracht werden.

---

Festsetzung F5  
Versickerung und Re-  
tention

Gestützt auf das GEP sollen mehrere Versickerungs- und Retentionsanlagen angelegt werden. Der Gemeinderat legt die Systemwahl und die Ausführung im jeweiligen Gestaltungsplan verbindlich fest.

Mit dem jeweiligen Gestaltungsplan soll jeweils auch konzeptionell über das gesamte Richtplangebiet die Versickerung und Retention aufgezeigt werden.

---

Erläuterungen:  
Versickerung und Re-  
tention

Mit dem Gestaltungsplan soll das Versickerungs- und Retentionssystem präzise aufgezeigt werden. Dabei ist die Versickerung bzw. Retention jeweils konzeptionell für das gesamte Richtplangebiet aufgezeigt werden, damit die Lösung gesamtheitlich geplant wird.

---

Festsetzung F6  
Sandlochbach eingedolt

Der Gewässerraum entlang des Sandlochbachs wurde im Teilzonenplan Gewässerraum, welcher am 7. Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, verbindlich festgelegt.

Erläuterungen:  
Sandlochbach eingedolt

Im Richtplan Glasi ist der Verlauf des eingedolten Sandlochbaches orientierend eingetragen. Die heutige Lage entspricht nicht der ursprünglichen Lage des Bachlaufes gemäss Siegfriedkarte.

Mit dem Gestaltungsplan im Baubereich D ist die Offenlegung des Sandlochbaches zu prüfen und die Lage festzulegen.



Auszug Siegfriedkarte: Gemeinde Wauwil

Festsetzung F7  
Weitere Grünflächen

Die weiteren Grünflächen sind mehrheitlich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen unter Berücksichtigung des Naturschutzleitplanes und der Vernetzungsachsen für Kleintiere gemäss kantonalem Richtplan zu gestalten.

Erläuterungen:  
Weitere Grünflächen

Bei der Projektierung der Grünflächen sind der Naturschutzleitplan und die Vernetzungsachsen für Kleintiere gemäss kantonalem Richtplan zu berücksichtigen.

## 8. Etappierung und Zwischennutzungen

Festsetzung Et 1  
Etappen

Das Richtplangebiet ist in mehrere Bauetappen zu unterteilen. Im Gestaltungsplan können die einzelnen Richtplanetappen weiter unterteilt werden.

Erläuterungen:  
Etappen

In der Gemeinde Wauwil gibt es ein grösseres Baupotential. Damit der Infrastrukturbedarf (u.a. Kindergarten / Schule) nicht in kurzer Zeit stark ansteigt, soll das Richtplangebiet in Etappen realisiert werden.

Festsetzung Et 2  
1. Etappe

Die 1. Etappe beinhaltet die Baubereiche A1 bis A8. Der öffentliche Platz (Glasiplatz) ist spätestens mit der Realisierung des ersten Gebäudes der Baubereiche A1 oder A2 zu erstellen.

Der Baubereich A5 ist spätestens mit den ersten Gebäuden des Baubereichs A4 zu realisieren.





---

 Erläuterungen:

1. Etappe

Für die erste Etappe ist es wichtig, dass der öffentliche Platz und die Gebäude A5 und A6 frühzeitig realisiert werden. Diese stellen städtebaulich wichtige Elemente im Richtplangebiet Glasi dar.

---

 Festsetzung Et 3

2. Etappe

Die 2. Etappe beinhaltet die Baubereiche B1 und B2. Die Baubewilligung für die 2. Etappe darf erst erteilt werden, wenn von der ersten Etappe  $\frac{3}{4}$  der anrechenbaren Geschossfläche der Baubereiche A1, A2, A4, A5 und A6 realisiert ist.

---

 Festsetzung Et 4

Baubereich D

Im Baubereich D kann unabhängig der Etappen 1 und 2 gebaut werden.

---

 Erläuterungen:

Baubereich D

Aus heutiger Sicht hat die Gemeinde nicht die Absicht ihr Areal (Baubereich D) kurzfristig zu überbauen. Der Gemeinderat möchte jedoch zu einem aus Sicht Gemeinde sinnvollen Zeitpunkt eine Überbauung realisieren können.

U.a. Falls die Gemeinde Bedürfnisse hat für Bauten im öffentlichen bzw. gemeindlichen Interesse (z.B. zusätzliche Alterswohnungen), so sollen diese im Baubereich D realisiert werden können.

Zusätzlich erhält die Gemeinde die Möglichkeit - falls gegen alle Erwartungen auf den anderen Baubereichen nicht gebaut wird - den Baubereich D zu realisieren.

---

 Festsetzung Z1

Zwischennutzungen

Die bestehenden Gebäude und Areale können weiterhin für Zwischennutzungen genutzt werden (u.a. Park and Ride Parkplatz, Werkhof der Gemeinde in der Scheune Weiermatt). Sie dürfen die Wohngebiete nicht übermässig störend mit Emissionen beeinflussen (u.a. Lärm, Verkehr).

---

 Erläuterungen:

Zwischennutzungen

In den bestehenden alten ehemaligen Glasihallen sollen Zwischennutzungen möglich sein, auch wenn eine erste Etappe des Richtplangebiets erstellt ist. Die Zwischennutzungen sollen jedoch so gestaltet werden, dass die Wohnqualität nicht mit übermässig störenden Emissionen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist zu vermeiden, dass die Verkehrserzeugung der Zwischennutzungen die neuen Wohnquartiere belasten.

## 9. Risikovorsorge

---

 Festsetzung R1

Risikovorsorge

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen der Risikovorsorge zu prüfen (u.a. Zugänge möglichst auf bahnabgewandte Seite).

---

Erläuterungen:  
Etappen

Die Risikosummenkurve verläuft aktuell im Übergangsbereich. Die Umnutzung des Areals ‚Glasi Wauwil‘ bewirkt eine leichte Erhöhung des Risikos im Übergangsbereich bei Störfallwerten von 0.3 bis 0.35 gemäss Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung. Die Ereignisse mit dem grössten Schadenausmass sind durch die Betroffenheit von Personenzügen dominiert und nur wenig durch die Bevölkerung im Nahbereich der Trasse beeinflusst.

## 10. Abweichungen

---

Festsetzung AB 1  
Abweichungen

Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan Abweichungen vom Richtplan Glasi Wauwil gestatten, wenn

- a) die Detailprojektierung zeigt, dass die Änderung baulich notwendig ist und aufgrund der Änderung städtebaulich und architektonisch eine mindestens gleichwertige Lösung entsteht und
- b) keine nachbarschaftlichen und kantonalen Interessen betroffen sind.

Die Änderung darf nicht zu einer Mehrnutzung führen (keine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche).

Der Gemeinderat kann zur Überprüfung der Abweichung ein Gutachten in Auftrag geben, deren Kosten zu Lasten der Bauherrschaft geht.

## 11. Inkrafttreten

---

Festsetzung I1  
Beschluss Gemeinderat /  
Genehmigung Regierungsrat

Der Richtplan Glasi Wauwil tritt mit dem Beschluss des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---

Erläuterungen:  
Genehmigung

Da mit dem Richtplan Glasi kantonale Interessen (Erschliessung) betroffen sind, wird die Genehmigung durch den Regierungsrat notwendig.

---

Festsetzung I2  
Aufhebung Richtplan Glasi  
Wauwil vom 22.02.2016

Mit der Genehmigung des vorliegenden Richtplans Glasi Wauwil wird der Richtplan Glasi Wauwil vom 22. Februar 2016 aufgehoben.