



Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil

Überprüfung Nutzungsmasse nach 1. öffentlicher Auflage



ANALYSEBERICHT

21.05.2026

Inhaltsverzeichnis:

1.	AUSGANGSLAGE	3
2.	ANALYSE	3
3.	ÜBERSICHT	4
3.1.	Zweigeschossige Wohnzonen (W-D)	4
3.2.	Mehrgeschossige Wohnzonen (W-A bis C)	6
3.3.	Wohn- und Arbeitszonen	7
3.4.	Arbeitszone	7
3.5.	Kernzone	7
4.	WOHNZONEN W2 / W-D	8
5.	SPEZIALFALL TERRASSENHÄUSER	13
6.	WOHNZONE W-B	16
7.	WOHNZONE W-A	20
8.	WOHN- UND ARBEITSZONEN	26
9.	ARBEITSZONEN	28

Abkürzungen:

AZ = Ausnützungsziffer

BZR = Bau- und Zonenreglement

FH = Fassadenhöhe


GH = Gesamthöhe

GP = Gestaltungsplan

PBG = Planungs- und Baugesetz

ÜZ = Überbauungsziffer (HB = für Hauptbauten; NB = für Nebenbauten)

Planlegende:

	Hauptbauten (> 4.5 m)
	Nebenbauten (< 4.5 m)
	Sondernutzungsplanung
	Hauptbauten mit Flachdach
	Hauptbauten mit Schrägdach

IMPRESSUM

Auftraggeber
Gemeinde Wauwil
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil
www.wauwil.ch

Bearbeitung
stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch
Projekt-Nr. 92508

1. AUSGANGSLAGE

Gesamtrevision Ortsplanung	Die Gemeinde hat ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen, um sie an das übergeordnete Recht anzupassen. Damit wird der Systemwechsel von den bisher gebräuchlichen Nutzungsmassen AZ und Geschossigkeit zu ÜZ und Gesamthöhe vollzogen. Zu diesem Zweck muss der bisherige Zonenplan ins neue System überführt werden, was Anpassungen an den Zonen zur Folge hat.
Verfahrensstand	Die revidierte Ortsplanung wurde vom 21. Januar bis 19. Februar 2025 öffentlich aufgelegt. Dabei gingen mehrere Einsprachen ein.
Siedlungsleitbild	Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde ein Siedlungsleitbild, erarbeitet, welches am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Dieses legt die Entwicklungsstrategie für die verschiedenen Siedlungsgebiete fest. Für die Wohn- und Mischzonen wurde die Strategie «Bewahren» gewählt, welche wie folgt beschrieben ist: <i>Die heterogene vorhandene Baustruktur mit unterschiedlichen Dichten und Bautypen sowie die vorhandenen Qualitäten, insb. die Aussicht werden erhalten. Die heute zulässigen Maximalmasse werden beibehalten. Eine Anhebung der Dichte orientiert sich am Bestand und ist im Rahmen der heute gültigen Bau- und Zonenvorschriften möglich.</i>
Auftrag	Aufgrund der eingegangenen Einsprachen hat der Gemeinderat eine kritische Zweitmeinung in Auftrag gegeben. Zu diesem Zweck wurde ein Kurzgutachten erstellt und im Gemeinderat diskutiert. Anschliessend wurden zusätzliche Quartieranalysen und eine Überprüfung der Bau- und Nutzungsmasse im Bestand vorgenommen. Der vorliegende Bericht zeigt die wichtigsten Ergebnisse aus der Analyse auf.

2. ANALYSE

	Im Rahmen der Überprüfung wurde eine erneute Bauzonen-Analyse mit folgenden Massnahmen durchgeführt:
Analyse	<ul style="list-style-type: none">- Berechnung von ÜZ und Gebäudehöhen im digitalen Terrain- und Oberflächenmodell (1m Höhenlinien). Für die ÜZ-Berechnung wurden Haupt- und Nebenbauten (< 4.5 m Höhe) unterschieden. Die GH wurde gem. §139 PBG vom höchsten Punkt lotrecht auf das Terrain bemessen. In den Plänen werden Schrägdachbauten (v.a. Sattel- und Walmdächer) und Flachdachbauten (inkl. flachgeneigte Pultdächer) unterschieden.- Überprüfung der Gesamt- und Fassadenhöhen anhand der Vorschriften und Pläne in den Gestaltungsplänen.- Quartieranalyse anhand von Fotos und Luftbildern, inkl. Plausibilitätskontrolle der errechneten Werte von GH und ÜZ.
Quartieranalyse	Die quartierweise Analyse der verschiedenen Bauzonen ist ab Kapitel 4 dokumentiert. Die Analysepläne zeigen die Baumasse (ÜZ von Haupt- und Nebenbauten sowie Gesamthöhe) des baulichen Bestandes für jedes Grundstück auf.
Übersicht	Die wichtigsten Erkenntnisse sind im nachfolgenden Kapitel 3 zusammengefasst.

3. ÜBERSICHT

3.1. Zweigeschossige Wohnzonen (W-D)

Ausgangslage

Zonenplan IST

Die Quartiere an den oberen Hanglagen sowie an den Siedlungsrändern liegen in der zweigeschossigen Wohnzone mit lockerer Bebauung W2a. Die AZ von 0.35 entspricht einer moderaten Dichte und dem bisher im Kanton üblichen Wert für EFH-Quartiere.

Die unteren Hanglagen liegen tendenziell in den dichteren Zonen W2b und W3. Mit einer AZ von 0.50 bzw. 0.65 ermöglichen sie deutlich höhere Dichten und sind für MFH prädestiniert. Im Gebiet Rütihubel reicht die W2b bis in die oberste Hanglage.

Gestaltungspläne

In mehreren Gebieten wurde über Gestaltungspläne von der zonengemässen Normbauweise abgewichen. Speziell zu erwähnen sind folgende Fälle:

- W3-Bebauungen: GP Wendelinsmatte-Waldegg, GP Rütihubel
- Terrassenbauten: GP Engelberg, GP Büntmatt.

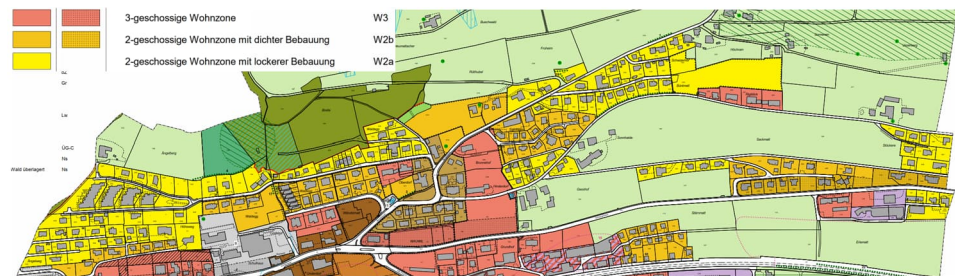


Abb. 1 Rechtskräftiger Zonenplan Wauwil, Bauzonen am Hang

Bebauungsstruktur

Die Bebauung am Hang ist ziemlich heterogen. Bei den älteren Bauten dominieren EFH in oft klassischer Bauweise mit Satteldach und rel. niedrigen Trauf- und Firsthöhen. Der kleinstrukturierte EFH-Charakter prägte das Quartier lange Zeit. In den letzten 10 – 15 Jahren setzte eine zunehmende Verdichtung mit max. Ausnützung der zulässigen AZ ein, welche eher kubische Formen mit Geschosswohnungen hervorbrachte. Die stärkste Entwicklung und Verdichtung fand dabei in den Zonen mit Entwicklungspotenzial (W2b und W3) statt. Aber auch in der W2a liegen vereinzelte Bauten deutlich über dem Bestand, was u.a. über Gestaltungspläne ermöglicht wurde (Engelberg, Büntmatt).

Die Analyse zeigt, dass die Unterschiede im Siedlungscharakter und der baulichen Dichte stärker auf die jeweiligen Bauepochen sowie Gestaltungsplan-Vorgaben zurückzuführen sind, als auf die AZ-Unterschiede zwischen W2a und W2b.

Zonenplan Auflage

Die nachfolgende Abbildung sowie Anhang 1 zeigen einen Vergleich der neuen Wohnzone D mit den bisher gültigen Wohnzonen.

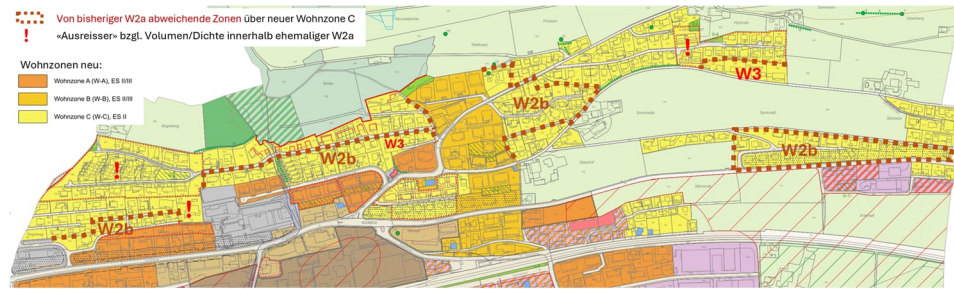


Abb. 2 Planstand 1. öff. Auflage: Vergleich neue Wohnzone D (gelb) mit bisherigen Wohnzonen: abgegrenzt und speziell bezeichnet sind die bisherigen Zonen W2b und W3, welche neu in der W-D liegen.

Im Wesentlichen deckt die neue Wohnzone D die bisherige W2a ab. Sie ist aber einiges grösser gefasst und umfasst auch Flächen, welche bisher der W2b oder W3 angehörten. Damit wird die Zonierung am Hang vereinheitlicht und generalisiert.

GmS

Im Zonenplan werden neu Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS, rot umrandet) festgelegt, welche abweichend von den Zonenvorschriften die Dachkoten und Fussabdrücke gem. den bisherigen Gestaltungsplänen sichern. Damit können ortsbauliche Spezialfälle wie Terrassenhäuser, welche über die Grundnutzung schwierig abdeckbar sind, spezifisch gesichert werden. Diese Gebiete sind für die Festlegung der Baumasse in den ordentlichen Zonen nicht relevant.

Analyse

Zielwerte

Beim Systemwechsel von AZ zu ÜZ wird oft ein Zielwert von 80% Abdeckung definiert. D.h. mit den neuen Werten von ÜZ und GH sollen mindestens 80% der Gebäude abgedeckt sein. Eine 100% Abdeckung würde in den meisten Fällen eine zu massive Verdichtung ermöglichen. Dies gilt insb. für einfache Systeme mit nur einer ÜZ und GH. Demgegenüber ist mit differenzierten ÜZ-Systemen (vgl. Kap. 3.1) eine höhere Abdeckung ohne übermässige Verdichtung erzielbar.

ÜZ im Bestand
W-D (W2)

In der Wohnzone D (bisher W2a und W2b) verteilen sich die ÜZ-Werte der Hauptbauten im Bestand wie folgt:

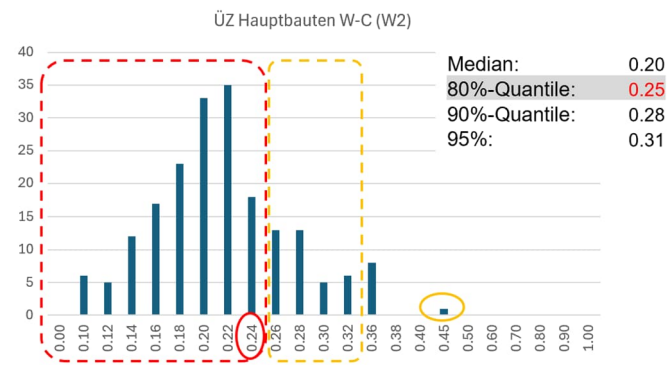


Abb. 3 ÜZ Verteilung im Bestand, Wohnzone D (ohne Gebiete mit Spezialvorschriften)

80% Quantile ÜZ

Die 80%-Quantile beträgt 0.25. D.h. bei 80% der Bauten liegt die ÜZ unter oder bei max. 0.25. Im neun ÜZ-System entspricht dieser Wert der ÜZ-b, da der Bestand zu 87% aus Schrägdachbauten mit rel. niedrigen Traufhöhen besteht. Der Vergleich der bisherigen Zonen W2a und W2b zeigt für die dichtere W2b etwas höhere Werte. Dort liegt die 80%-Quantile bei 0.30.

Gebäudehöhen
W-D (W2)

In der Wohnzone D (bisher W2a und W2b) verteilen sich die Gebäudehöhen («Gesamthöhe») der Hauptbauten im Bestand wie folgt:

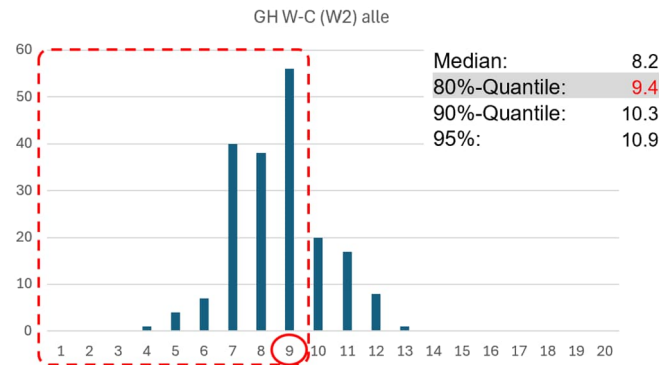


Abb. 4 Verteilung der Gebäudehöhen in der Wohnzone D

- Dachformen** Die Graphik in Abb. 4 zeigt die Gesamthöhe unabhängig von der Dachform. Da der Bestand zu 87% aus Schrägdächern mit Sattel- oder Walmdächern besteht, entsprechen die GH-Werte mehrheitlich Firsthöhen. Die zugehörigen Traufhöhen sind i.d.R. rund 2 m niedriger. Die Dachformen sind in den Planausschnitten in den Kapiteln 4ff ersichtlich. Bei Flachdachbauten entspricht die GH gleichzeitig der max. Fassadenhöhe (FH).
- Bauliche Dichte** Die bauliche Dichte ist über die Wohnzone-D rel. breit verteilt. In den bisherigen W2b-Quartieren liegt sie tendenziell etwas höher.
- Terrassenbauten** Bei den Terrassenbauten haben die einzelnen Parzellen sehr hohe ÜZ-Werte. Die Analyse zeigt aber, dass die Werte über die jeweiligen Terrassenhausperimeter im Rahmen einer ordentlichen, dichten Bauzone mit GP-Bonus liegen (Kap. 5.). Bei den Terrassenhäusern Engelberg liegt die Gesamt-ÜZ bei 0.29 und bei denjenigen im GP Büntmatt bei 0.24 und 0.30. Einzig beim Terrassenhaus Wendelinsmatt liegt sie mit 0.38 deutlich höher. Dafür sind aber die Fassadenhöhen niedrig. Eine Spezial-ÜZ für Terrassenbauten erweist sich für den Bestand nicht als notwendig und birgt gleichzeitig die Gefahr einer unverträglichen Dichte bei Neubauten.
- Reihen-EFH** Bei Reihen-EFH können die ÜZ-Werte über den zonengemässen Werten liegen. Dies kann über eine Bestimmung im BZR gelöst werden, welche die ÜZ gem. Bestand sichert.

3.2. Mehrgeschossige Wohnzonen (W-A bis C)

- Abstufung GH** In der 1. öffentlichen Auflage betrug die Differenz in der Gesamthöhe zwischen den Wohnzonen A, B und C jeweils nur 1.5 m. Damit decken die drei Bauzonen nur eine Höhendifferenz von 3 m ab. Im baulichen Bestand finden sich aber mehr Höhenniveaus, welche im Zonenplan nicht abgedeckt wären. Die Einführung einer weiteren Zone bietet sich an.
- Gestaltungspläne** Mittels Gestaltungsplänen wurde die Möglichkeit zur Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses i.d.R. ausgeschöpft. Damit wurden Bauten erstellt, welche eigentlich der nächsthöheren Wohnzone entsprechen (W3 statt W2 bzw. W4 statt W3). Da die Gestaltungspläne mit der vorliegenden Gesamtrevision aufgehoben werden, bietet sich eine Nachführung in der Grundnutzung an, damit die Gebäude weiterhin eine saubere Rechtsgrundlage haben. Idealerweise liegen die Bauzonenwerte von ÜZ und GH nicht mehr als 10% unter den Bestandeswerten, so dass sie über einen freiwilligen Gestaltungsplan mit 10%-Bonus abgedeckt werden können. Alternativ ist eine GP-Pflicht festzulegen. Dabei ist zu beachten, dass die Abhängigkeiten in vielen GP-Bebauungen derart hoch sind, dass grössere bauliche Veränderungen wieder einen neuen Gestaltungsplan erfordern werden.

Zu geringe ÜZ	Bei einigen Bebauungen waren die ÜZ-Werte gem. 1. öffentlicher Auflage zu knapp. Abhilfe kann ein flexibles ÜZ-System mit grösserer Bandbreite bringen, bei dem niedrigere Bauten von der höheren ÜZ-b oder -c profitieren.
Potenziale	Bei gut erschlossenen Bebauungen am Hangfuss und in der Ebene ist die GH tendenziell an den höchsten Bauten auszurichten (z.B. Heuacher). Damit wird die Grundlage geschaffen, um das Lagepotenzial in Wert zu setzen.
Einstellhallen	Bei verschiedenen MFH-Bebauungen sind die Auto-Einstellhallen als Sockelgeschoss erstellt, welches mehr als zur Hälfte aus dem Boden ragt. Für derartige Bauten ist zukünftig eine ÜZ nötig. Zu diesem Zweck kann die ÜZ für Nebenbauten verwendet werden.

3.3. Wohn- und Arbeitszonen

Nutzungsmischung	Sinn und Zweck von Mischzonen ist die Nutzungsdurchmischung. Damit dies geschieht, ist mind. ein Anreiz zur Schaffung von Arbeitsnutzungen zu setzen. Bei den Zonen WAr-A und -B wurde in der 1. öffentlichen Auflage darauf verzichtet. Es gibt aber auch in diesen Zonen bestehende Betriebe, die davon profitieren könnten oder Potenzial, um Arbeitsflächen zu schaffen.
Zu geringe ÜZ	Bei einigen Bebauungen sind die ÜZ-Werte gem. 1. öffentlicher Auflage zu knapp. Aus diesem Grund wird für alle Wohn- und Arbeitszonen eine zusätzlichen ÜZ für Arbeitsnutzung empfohlen.

3.4. Arbeitszone

Ar Chrüz matt	Die Arbeitszone Chrüz matt ist äusserst dicht bebaut. Die vorgeschlagene ÜZ von 0.60 wird auf 3 Grundstücken überschritten. Unter diesen Umständen erscheint die Festlegung einer fixen ÜZ nicht zweckmässig und die bisherige Regelung besser geeignet.
---------------	--

3.5. Kernzone

Räumliche Ausdehnung	Gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan wurde die Kernzone in der 1. öffentlichen Auflage entlang der Dorfstrasse ausgeweitet. Mit der Entwicklung des Glasiareals verschieben sich die Zentrumsräume und -funktionen aber eher in Richtung Bahnhof. Die Bauvolumen und Freiräume der Glasi-Bebauung zeigen heute deutlich stärkeren Zentrumscharakter als die Dorfstrasse. Die reale Entwicklung geht also in Richtung Süden und weniger der Dorfstrasse entlang. In der zukünftigen Entwicklung verbinden sich die massgebenden Zentrumsräume an der Dorfstrasse und im Glasiareal idealerweise zu einem kompakten und lebendigen Dorfzentrum. Die räumliche Ausdehnung muss mit der Einwohnerzahl korrespondieren und sollte nicht zu gross sein. Eine Ausweitung entlang der Dorfstrasse drängt sich nicht auf.
Gebäudehöhen	Auf einzelnen, wichtigen Grundstücken im Dorfkern sind die max. Höhenkoten in der Auflage zurückhaltend festgelegt. Beim Gemeindehaus bietet sich eine leichte Erhöhung an, damit das Potenzial bei einer zukünftigen Erneuerung genutzt werden kann (plus ein Vollgeschoss).
EG-Nutzungen	Im massgebenden Zentrumsraum sollten die EG-Nutzungen möglichst publikumsorientiert sein. Angrenzend davon ist dies weniger wichtig, d.h. kann auch offengelassen werden oder über ein Anreizsystem erfolgen (zusätzliche ÜZ für Arbeiten in der Wohn- und Arbeitszone).

4. WOHNZONEN W2 / W-D

Höhenweg, Engelweg (bisher W2a, unterste Reihe W2b)

Luftbild 2023



Abb. 5: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}



Abb. 6: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}



Abb. 7: ÜZ Nebenbauten (braun)

GIS-Analyse: GH



Abb. 8: GH gem. Höhenmodell (violett = neuere Flachdachbauten)

Einschätzung

Mehrheitlich älterer Bestand mit lockerer Dichte, niedrigen Gebäudehöhen und Schrägdächern; Der Altbestand wäre mit FH von 7 – 8 m und GH 8 – 10 m gut abgedeckt. Neuere Bauten mit Flachdach, höheren Fassaden (9 – 9.5 m) und deutlich voluminöser. Ein Ausreisser im Osten mit FH von 12 m. Baumasse gem. 1. öffentlicher Auflage ermöglichten starke Verdichtung, v.a. in die Höhe.

Waldegg (oberste Reihe bisher W2a, darunter W2b)

Luftbild 2023



Abb. 9: Drohnenaufnahmen 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}



Abb. 10: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}



Abb. 11: ÜZ Nebenbauten (braun)

GIS-Analyse: GH



Abb. 12: GH gem. Höhenmodell

Einschätzung

Mehrheitlich älterer Bestand mit Schrägdächern und rel. niedrigen Traufhöhen (i.d.R. < 7 m); Firsthöhen zwischen 7 – 9 m. Die Fussabdrücke sind höher als im Gebiet Höhenweg. FH von 7.5 m und GH 9.5 m würde den Bestand gut abdecken.

Sonnmatt, Rigimatt (bisher W2a, Sonnmatt W2b)

Luftbild 2023



Abb. 13: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB+NB}



Abb. 14: ÜZ Hauptbauten

ÜZ Nebenbauten (braun)

GIS-Analyse: GH

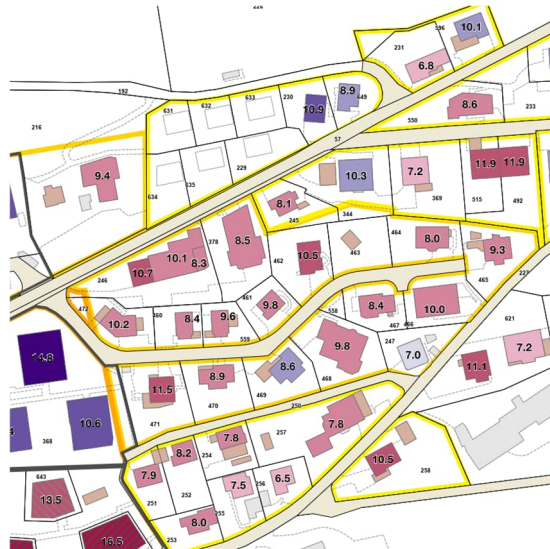


Abb. 15: GH gem. Höhenmodell

Einschätzung

Traditionelle EFH-Bebauung mit Schrägdächern. Rigimatt mit lockerer Dichte und niedrigen Firsthöhen (~8 m). Sonnmatt dichter, mit einzelnen grösseren Bauten, Firsthöhen 8.5 – 11 m. Ausser bei 2 Bauten liegen die Fassadenhöhen im Quartier unter 9 m. GH-System mit separater Trauf- und Firsthöhe hilft mit, die Dachlandschaft zu bewahren.

Büntmatt, Rigiblick (bisher W2a, Rigiblick W3)

Luftbild 2023



Abb. 16: Drohnenaufnahmen 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}

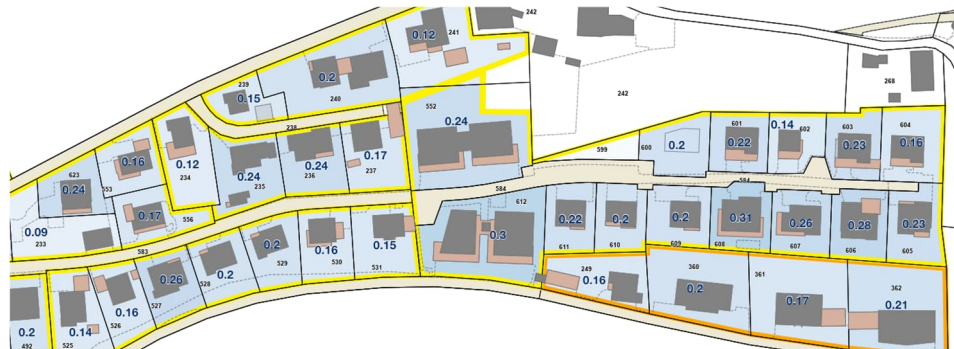


Abb. 17: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}

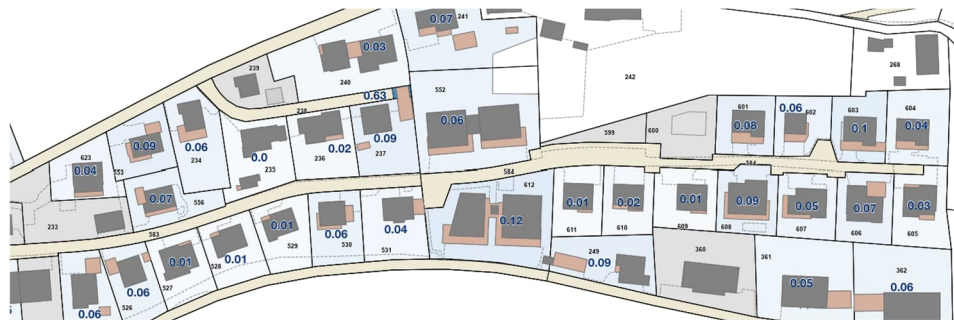


Abb. 18: ÜZ Nebenbauten (braun)

GIS-Analyse: GH



Abb. 19: GH gem. Höhenmodell (violett = neuere Flachdachbauten)

Einschätzung

Im Westen traditionelle EFH-Bebauung mit Schrägdächern und zurückhaltenden Firsthöhen (< 10 m); Modernere und voluminösere Flachdachbauten im GP-Perimeter Büntmatt, talseitige Fassadenhöhen rund 9 m (höhere Dichte aufgrund GP-Bonus). Terrassenhäuser als Spezialfall (vgl. Kap. 5). Die älteren MFH Rigiblick, welche bisher in der W3 liegen, wären mit der GH gem. 1. öffentlicher Auflage knapp nicht abgedeckt. Eine separate Zone ist weiterhin berechtigt.

Sackmatt, Sonnhaldenrain, Erlen (bisher W2a und W2b)

Luftbild 2023



Abb. 20: Drohnenaufnahmen 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}



Abb. 21: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: GH



Abb. 22: GH gem. Höhenmodell (violett = neuere Flach-/Pultdachbauten)

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}

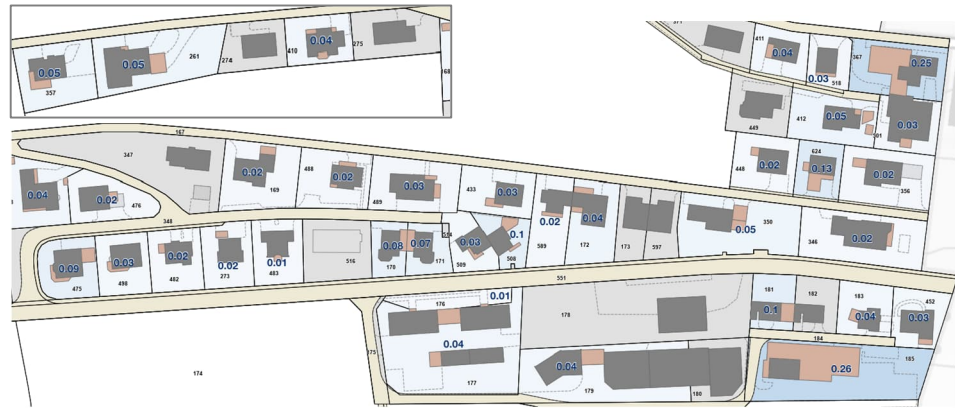


Abb. 23: ÜZ Nebenbauten

Einschätzung

Heterogene EFH-Bebauung mit mehrheitlich Schrägdächern. Ältere Bauten ein- bis zweigeschossig mit niedrigen Firsthöhen (6.5 – 9 m); Einzelne Neubauten mit Flach- oder Pultdach und Fassadenhöhe von 9 m. Terrassenbaute am westlichen Siedlungsrand als Spezialfall. Baumasse gem. 1. öffentlicher Auflage würden eine starke Verdichtung ermöglichen.

5. SPEZIALFALL TERRASSENHÄUSER

Gestaltungsplan Engelberg (bisher W2a, GP)

Luftbild 2023



Abb. 24: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}



Abb. 25: ÜZ_{HB} parzellenweise

Einschätzung

Grosse ÜZ auf den Einzelparzellen. Über den gesamten Terrassenperimeter liegt sie aber im Rahmen einer ordentlichen, dichten Bauzone mit GP-Bonus (s. folgende Abb.). Eine Spezial-ÜZ für Terrassenbauten ist nicht notwendig.

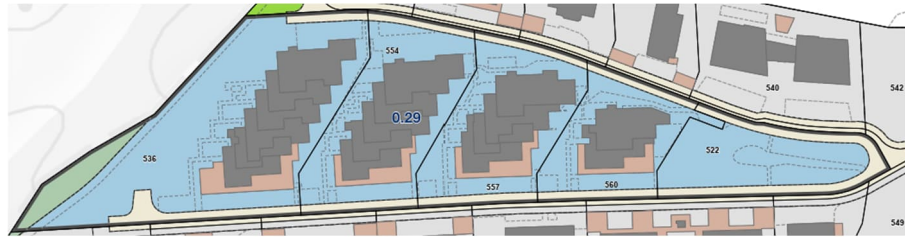


Abb. 26: ÜZ_{HB} über gesamten Terrassenhaus-Perimeter; Gesamtwert von 0.29.

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}

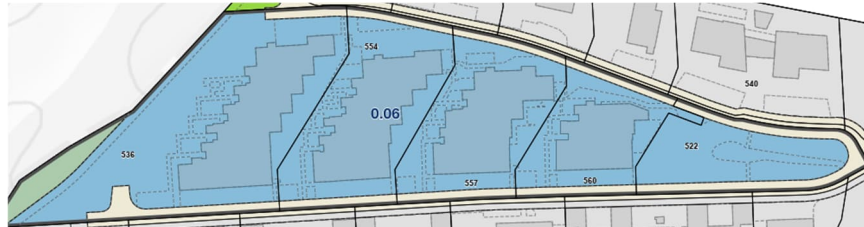


Abb. 27: Sockelgeschosse als Nebenbauten, ÜZ_{NB} über gesamten Terrassenhaus-Perimeter

GIS-Analyse: GH



Abb. 28: GH gem. Höhenmodell; «Überhöhen» an Kopfbauten oben, Terrassen im quartierüblichen Rahmen

Fotos



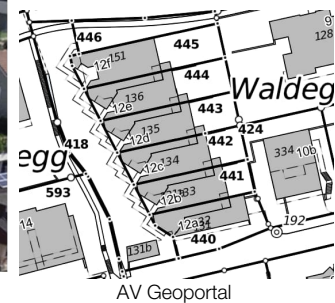
Abb. 29: altes Foto Webseite Gemeinde

Terrassenhäuser Wendelinsmatte (bisher W2b)

Luftbild 2023



Abb. 30: Drohnenaufnahme 2023



AV Geoportal

GIS-Analyse



Abb. 31: ÜZ_H parzellenweise ÜZ_H über GP-Perimeter = 0.38 GH gem. Höhenmodell

Einschätzung

Hohe Gesamt-ÜZ von 0.38 und niedrige Fassadenhöhen der einzelnen Terrassen (entsprechen ÜZ-b oder c). Terrassenhäuser sind ein baulicher Spezialfall und über ordentliche Bauzonen nur schwierig abzudecken. Die Regelung über Spezialvorschriften ist daher zweckmässig. Vorliegend ist die Bestandesgarantie über Art. 7 Abs. 5 BZR neu gegeben.

Terrassenhäuser Büntmatt (bisher W2a, GP)

Luftbild 2023

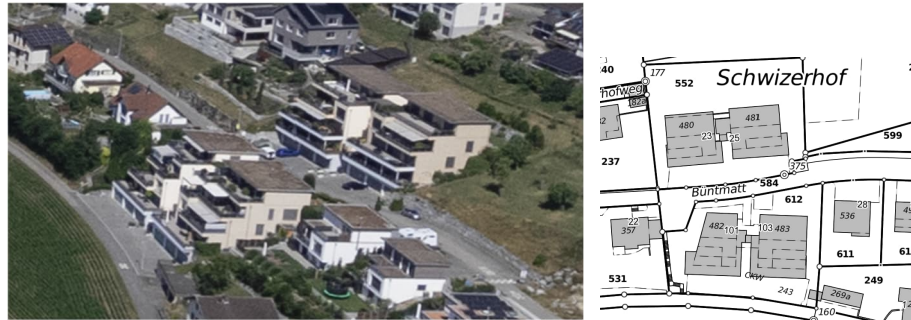


Abb. 32 Drohnenaufnahme 2023

AV Geoportal

GIS-Analyse



Abb. 33: ÜZ_H Parzelle = Terrassen-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Fotos



Abb. 34: Überhöhen bei Erschliessung Fern-Ansicht

Einschätzung

An den äusseren Fassaden liegt die FH unter 9 m. Die «Überhöhen» ergeben sich im mittigen Erschliessungskern zwischen den Terrassenhäusern (Abgrabungen bis auf Strassenniveau). Sie sind über eine ordentliche W2-Zone nicht abdeckbar und gesondert zu regeln => Spezialvorschriften in Anhang 6 BZR.

6. WOHNZONE W-B

Gestaltungsplan Oberdorf (bisher Dorfzone + W2b)

Luftbild 2023

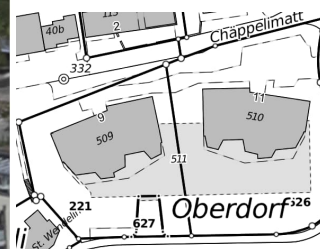


Abb. 35: Drohnenaufnahme 2023

AV Geoportal

GIS-Analyse

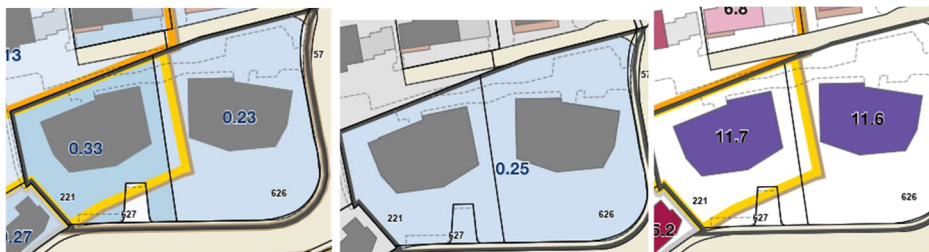


Abb. 36: ÜZ-HB parzellenweise

ÜZ-HB über GP-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Schnitt:

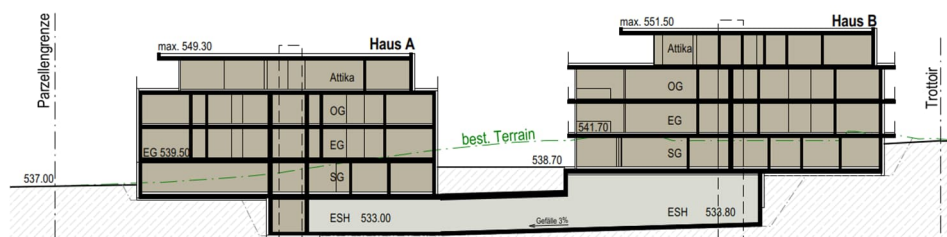


Abb. 37: Schnitt gem. Gestaltungsplan Oberdorf, 2016

Haus A: Max. Dachkote = 549.3 m, OK Terrain = 537.0 => GH = 12.3 m

Haus B: Max. Dachkote = 551.5 m, OK Terrain = 538.7 => GH = 12.8 m => 11.8 m (mit Abgrabung).

Einschätzung

Die Bauten sind mit den Werten der W-B über den Gesamtperimeter gut abgedeckt. Es gilt die ÜZ-b.

Gestaltungsplan Wendelin (bisher W3)

Luftbild 2023



Abb. 38: Drohnenaufnahme 2023

Gebiet mit Spezialvorschriften (GmS)

GIS-Analyse

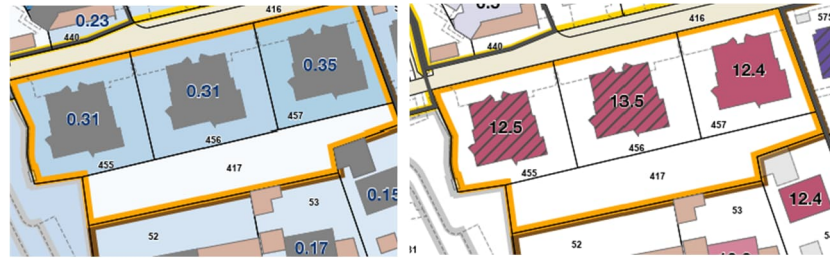


Abb. 39: ÜZ_HB Parzelle

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Schnitt:

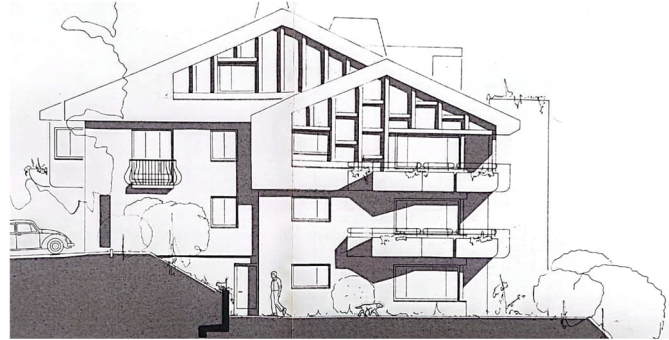


Abb. 40: Schnitt gem. Gestaltungsplan Wendelin, 1982

Haus 2 (von West): Max. Dachkote = 543.8 m, OK Rasen = 530.12 => GH = ca. 13.5 m => **12.5 m** (mit Abgrabung)

Haus 3 (von West): Max. Dachkote = 544.45 m, OK Rasen = 530.77 => GH = ca. 13.5 m => **12.5 m** (mit Abgrabung)

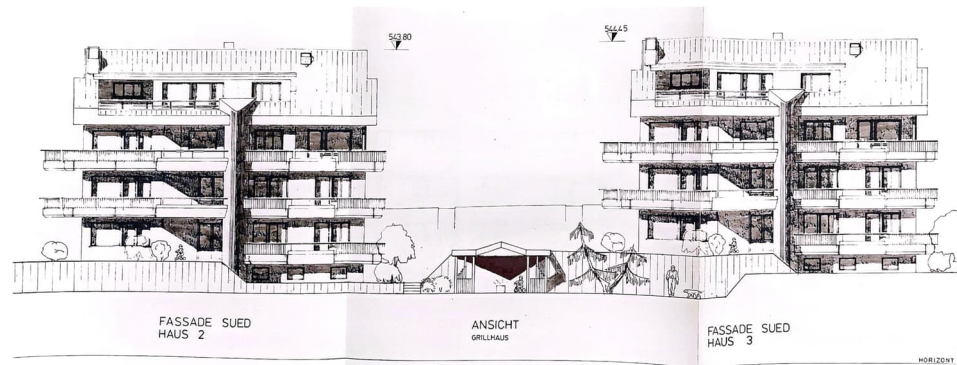


Abb. 41: Ansicht talseitig gem. Gestaltungsplan Wendelin, 1982

Einschätzung

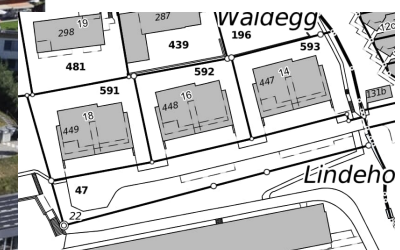
Die ÜZ auf den Einzelparzellen ist hoch, ist aber bei zwei Grundstücken über die ÜZ-c abdeckbar. Für bedeutende bauliche Veränderungen bietet sich ein GP mit Übertrag ab Parz. 417 an.

Gestaltungsplan Wendelinsmatte - Waldegg (bisher W2b)

Luftbild 2023



Abb. 42: Drohnenaufnahme 2023



AV Geoportail

GIS-Analyse

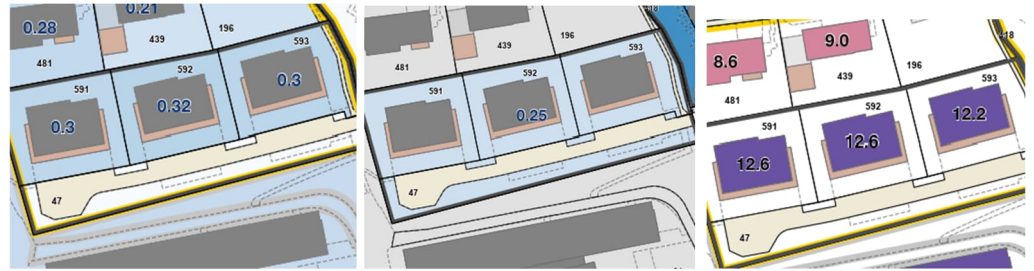


Abb. 43: ÜZ_{HB} parzellenweise

ÜZ_{HB} über GP-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Schnitt:

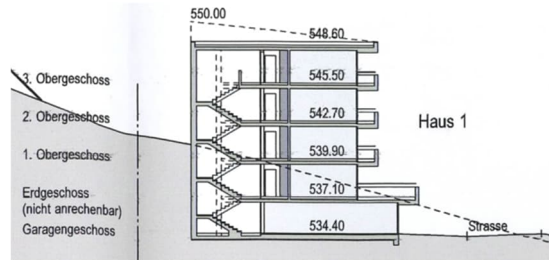


Abb. 44: Schnitt gem. Gestaltungsplan Wendelinsmatte – Waldegg, 2009

Haus 1: EG-Kote = 537.2 m, Dachkote = max. 550 m => **12.8 m**

Einschätzung

Die ÜZ auf den Einzelparzellen ist überschritten, wird aber über den Gesamtperimeter (inkl. Übertrag ab Parz. 47) erreicht. D.h. für bedeutende bauliche Veränderungen ist wieder ein GP erforderlich. Die GH entspricht der ÜZ-b.

Gestaltungsplan Wendelinsmatte (bisher Kernzone)

Luftbild 2023



Abb. 45: Drohnenaufnahme 2023

AV Geoportal

GIS-Analyse

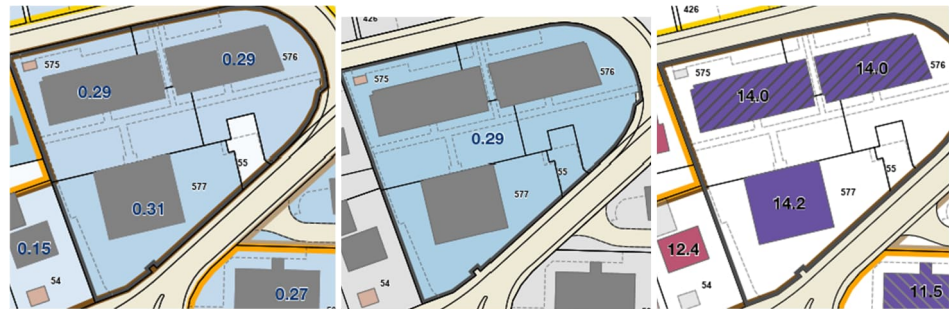


Abb. 46: ÜZ_{HB} parzellenweise

ÜZ_{HB} über GP-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Schnitt:

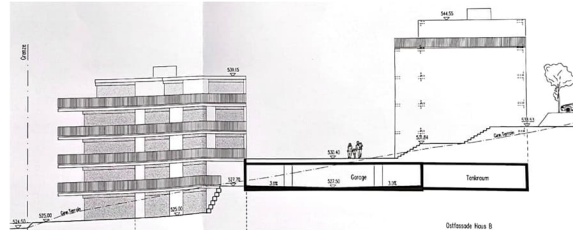


Abb. 47 Schnitt gem. Gestaltungsplan Wendelinsmatte, 2005

Obere Reihe: max. Dachkote = 544.55 m, Terrainkote = 530.4 m => ca. 14 m
 Untere Reihe: max. Dachkote = 539.15 m, Terrainkote = 525.0 m => ca. 15.5 m – 1 m
 Abgrabung => 14.5 m.

Einschätzung

Die Zone W-B passt bzgl. GH, die ÜZ ist überschritten. Sie kann aber mit ÜZ-b und freiwilligem GP abgedeckt werden.

Dorfstrasse (bisher W3)

Luftbild 2023



Abb. 48: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}

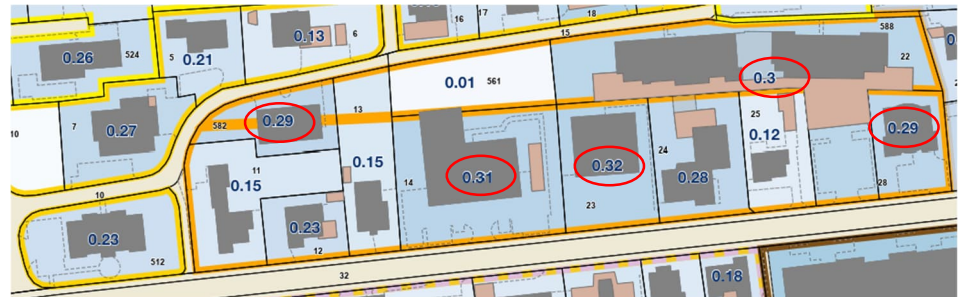


Abb. 49: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}



Abb. 50: ÜZ Nebenbauten (braun)

GIS-Analyse: GH

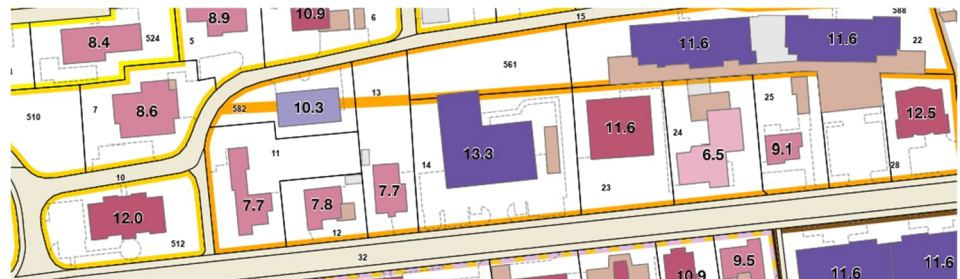


Abb. 51: GH gem. Höhenmodell

Einschätzung

Die Bebauung ist sehr heterogen mit grossen Unterschieden in GH, ÜZ und Gebäudetypologie. Die Zone (W-B) ist auf die grossen MFH ausgerichtet und passt bzgl. GH gut. Die hohen ÜZ-Werte können allenfalls mit ÜZ-b oder -c abgedeckt werden.

7. WOHNZONE W-A

Gestaltungsplan Brunnenhof (bisher W3, GP)

Luftbild 2023



Abb. 52: Dronenaufnahme 2023

AV Geoportall

GIS-Analyse

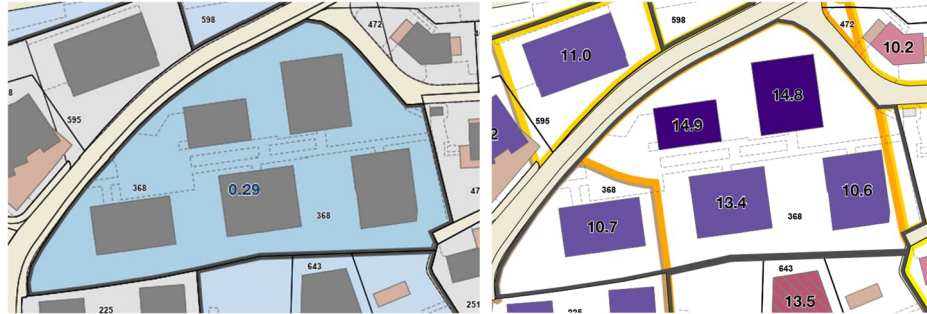


Abb. 53: ÜZ-HB Parzelle = GP-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Schnitt A-A (West):



Abb. 54: Schnitte gem. Gestaltungsplan Brunnenhof, 2016

Schnitt B-B (Ost):



Abb. 55: Schnitte gem. Gestaltungsplan Brunnenhof, 2016

Obere Reihe:

Baubereich 4: Dachkote = 563.0 m, Zugang talseitig = 547.5 m => GH = **15.5 m**

Baubereich 5: Dachkote = 563.5 m, Zugang talseitig = 548.0 m => GH = **15.5 m**

Untere Reihe:

Baubereich 1: Dachkote = 557.3 m => 3VG + 2 m UG => ca. **11 m**

Baubereich 2: Dachkote = 559.65 m => 4 VG + 2 m TG => ca. **14 m**

Baubereich 3: Dachkote = 556.3 m => 3VG + 2 m UG => ca. **11 m**

Einschätzung

Die ÜZ sowie die GH der oberen Bauten sind mit den Werten gem. 1. öffentlicher Auflage (GH = 12.5 m) nicht abgedeckt. Die ÜZ wäre über einen freiwilligen GP mit Bonus erreichbar, die GH nicht. Eine höhergeschossige Zone W-A bildet den Bestand besser ab. Für niedrige Bauten gilt die ÜZ-c. Damit wird die Gesamt-ÜZ von 0.29 erreichbar.

Gestaltungsplan Chrämerhus (bisher W3, GP)

Luftbild 2023



Abb. 56: Drohnenaufnahme 2023

AV Geoportal

GIS-Analyse

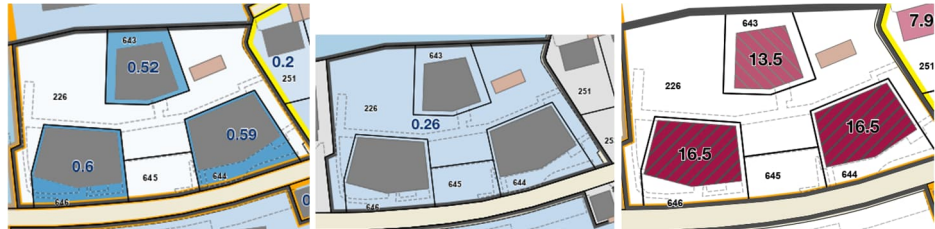


Abb. 57: ÜZ-IB parzellenweise

ÜZ-IB über GP-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Profil 1 (West, Parz. 646):

Profil 3 (Ost, Parz. 644):

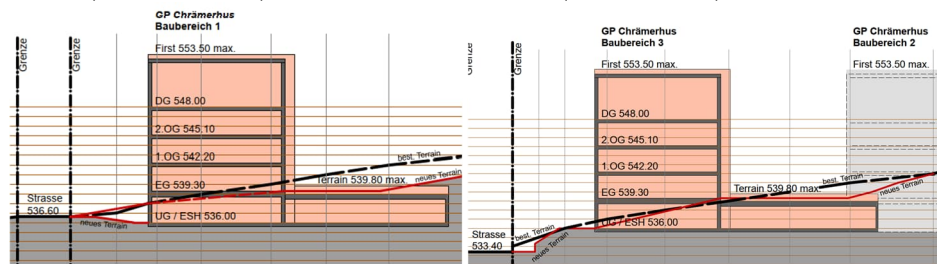


Abb. 58 Schnitte gem. Gestaltungsplan Chrämerhus, 2019

Profil 1: EG = 539.30, max. First = 553.50 => 14.2 m + 1 m UG + 1 m Abgrabung => FH talseitig = ca. **16.5 m**

Profil 3: EG-Kote = 536.00, max. First = 553.50 => 17.5 m - 1 m Abgrabung => ca. **16.5 m**

Profil 2 (Mitte, Parz. 643):

Profil 4 (Ansicht):

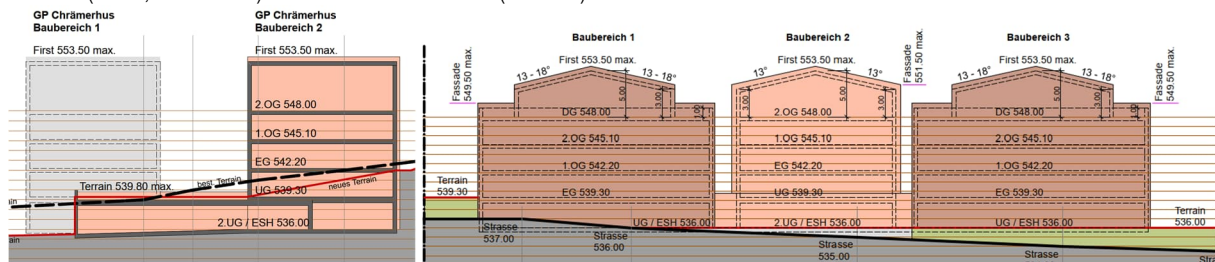


Abb. 59 Schnitte gem. Gestaltungsplan Chrämerhus, 2019

Profil 2: EG-Kote = 539.30, max. First = 553.50 => 14.2 m - 1 m Abgrabung => ca. **13.5 m**

Einschätzung

Die Bauten sind mit den Werten gem. 1. öffentlicher Auflage (GH = 12.5 m) nicht abgedeckt. Eine höhergeschossige Zone W-A bildet den Bestand besser ab. Die unteren Bauten entsprechen der ÜZ-b, die ober Baute der ÜZ-c.

Gestaltungsplan Sonnenblick 2 (bisher W3, GP)

Luftbild 2023



Abb. 60: Drohnenaufnahme 2023

AV Geoport

GIS-Analyse

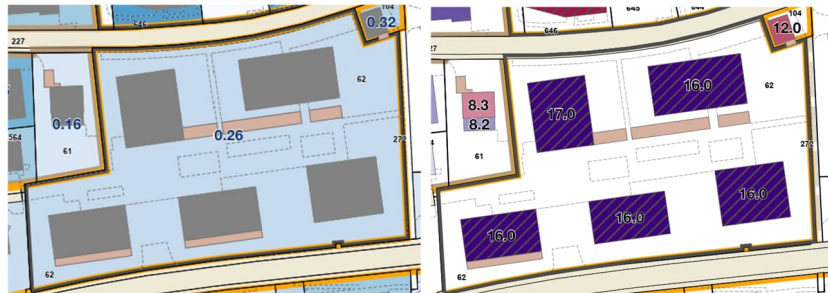


Abb. 61: ÜZ+H Parzelle = GP-Perimeter

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Schnitt A-A (West):

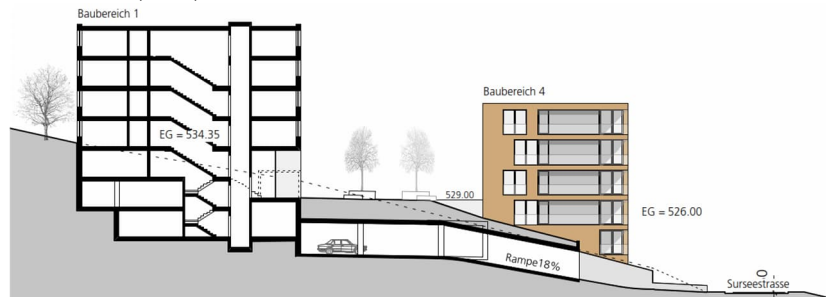


Abb. 62: Schnitt A-A gem. Gestaltungsplan Sonnenblick II, 2016

Obere Baute (Baubereich 1): EG-Kote talseitig = 529 m, max. Dachkote = 547 m => 18 m – 1 m Abgrabung => **17 m**

Baubereich 4 + 5: 5 VG à 3 m + 1 m UG => **16 m**

Schnitt B-B (Ost):

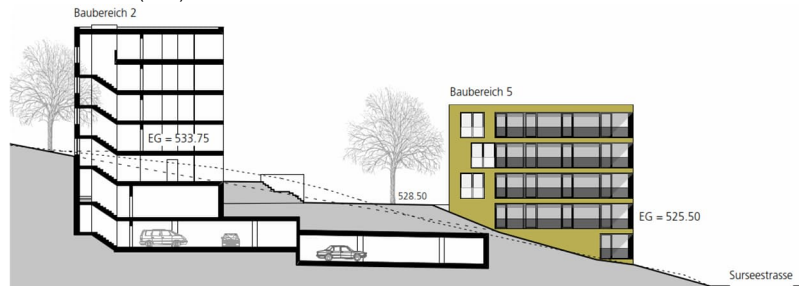


Abb. 63: Schnitt B-B gem. Gestaltungsplan Sonnenblick II, 2016

Obere Baute (Baubereich 2): EG = 533.75 m, Max. Dachkote = 546.5 m => 12.75 + 3 m UG => ca. **16 m**

Einschätzung

Die Bauten sind mit den Werten gem. 1. öffentlicher Auflage (GH = 12.5 m) nicht abgedeckt. Eine höhergeschossige Zone W-A bildet den Bestand besser ab.

Grundhof (bisher W3)

Luftbild 2023

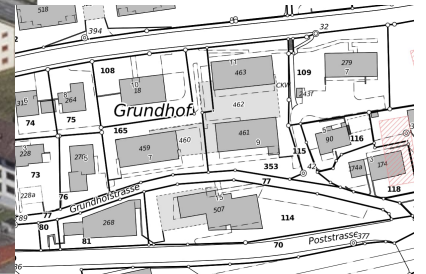


Abb. 64: Drohnenaufnahme 2023

AV Geoportail

GIS-Analyse

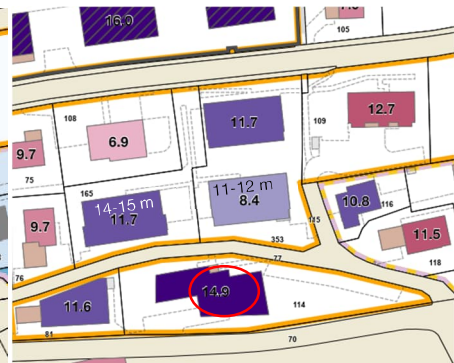


Abb. 65: ÜZ Hauptbauten

GH gem. Höhenmodell

Fotos

Grundhofstrasse Nord:



Abb. 66: Grundhofstrasse Nord, Blick von Osten

Gebäude Parz. 165: 4 VG + UG = 15 m – 1 m Abgrabung = ca. **14 m**.

Einschätzung

Das Quartier ist bzgl. ÜZ und GH stark heterogen. Es besteht aber ein deutlicher Unterschied zwischen der feinkörnigeren Bebauung West mit W2-Charakter und den grösservolumigen MFH. Bei diesen liegen GH und ÜZ teilweise deutlich über den Werten der W-B gem. 1. öffentlicher Auflage (GH = 12.5 m). Die Zuweisung der MFH-Bebauung zu einer höhergeschossigen Zone W-A bildet den Bestand besser ab.

Die EFH-Bebauung im Westen ist aufgrund der niedrigen Gebäudehöhen und der Kleinparrzellierung in einer niedrigeren Zone zu belassen (W-C).

Kreuzmatt, Kaltbacherstrasse (bisher W3)

Luftbild 2023



Abb. 67: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: $\ddot{U}Z_{HB}$

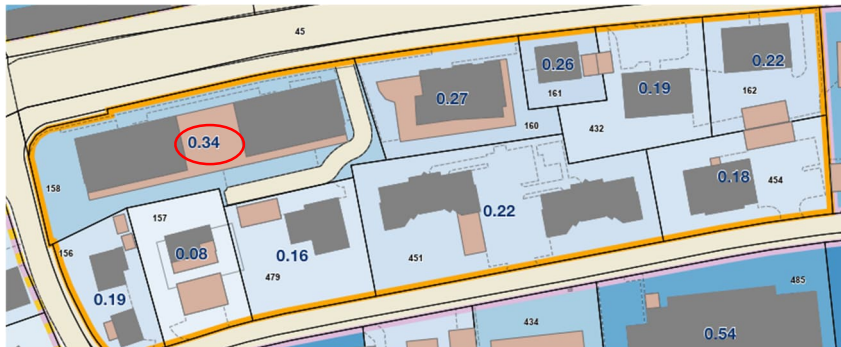


Abb. 68: $\ddot{U}Z$ Hauptbauten

GIS-Analyse: $\ddot{U}Z_{NB}$

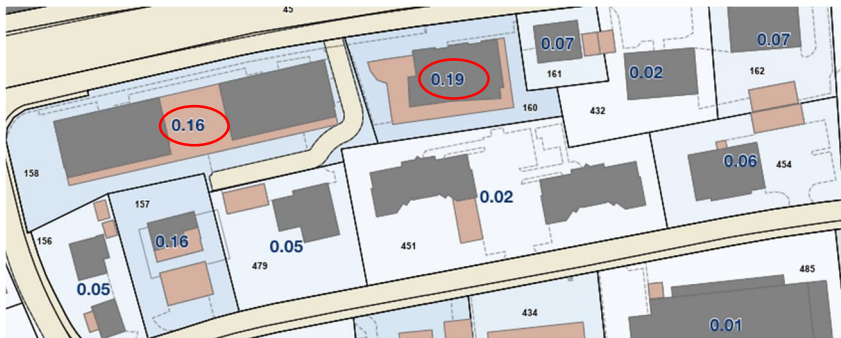


Abb. 69: $\ddot{U}Z$ Nebenbauten (braun)

GIS-Analyse: GH

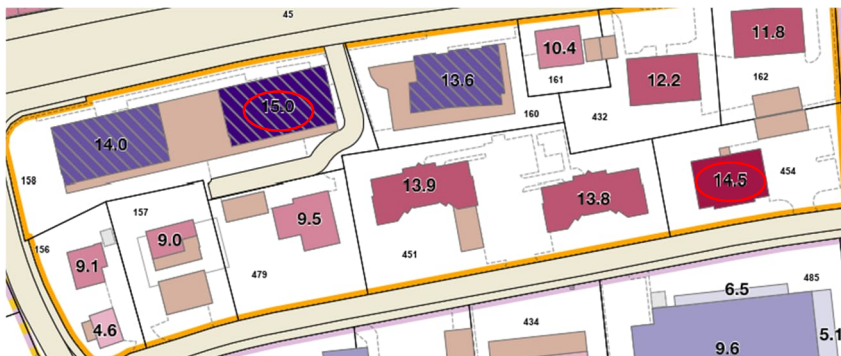


Abb. 70: GH gem. Höhenmodell

Einschätzung

GH und $\ddot{U}Z$ der neueren MFH-Bauten liegen teilweise über den Werten gem. 1. öffentlicher Auflage. Eine höhergeschossige Zone W-A bildet den Bestand besser ab. Ortsbaulich ist dies aufgrund der davor liegenden Arbeitszone mit GH von 14 m passend. Die EFH in der SW-Ecke sind bereits bisher in der W3. Aufgrund des Bestandes ist W-B stimmig. Die grossen Einstellhallen-Sockel sind als Nebenbauten abzudecken.

Heuacher (bisher W3)

Luftbild 2023



Abb. 71: Drohnenaufnahme 2023

AV Geoportal

GIS-Analyse



Abb. 72 ÜZ Hauptbauten

GH gem. Höhenmodell

Gestaltungsplan

Ansicht

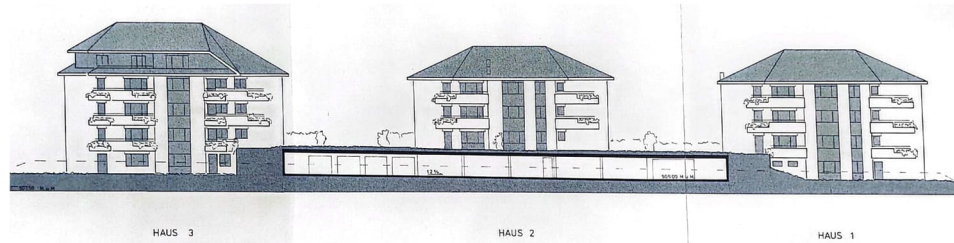


Abb. 73 Ansicht gem. Gestaltungsplan Heuacher, 1983

Haus 1: First = 523.1 m, KG = 509.0 m => GH = **14.1 m**

Haus 2: First = 523.6 m, KG = 509.4 m => GH = **14.2 m**

Haus 3 (West): First = 525.8 m, KG = 509.5 m => GH = **16.3 m**

Einschätzung

Die vorgeschlagene GH gem. 1. öffentlicher Auflage von 14 m deckt zwei MFH nicht ab. Aufgrund des Lagepotenzials und des Gebäudealters kann die Zuteilung zu einer höheren Zone W-A eine gute Chance für anstehende Erneuerungen bieten. Der grosse Einstellhallen-Sockel ist als Nebenbaute abzudecken.

8. WOHN- UND ARBEITSZONEN

Bahnstrasse (bisher WAR, Pilatusweg W2a)

Luftbilder 2023



Abb. 74: Drohnenaufnahme 2023



GIS-Analyse: ÜZ_{HB}



Abb. 75: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: GH



Abb. 76: GH gem. Höhenmodell

GIS-Analyse Ost:

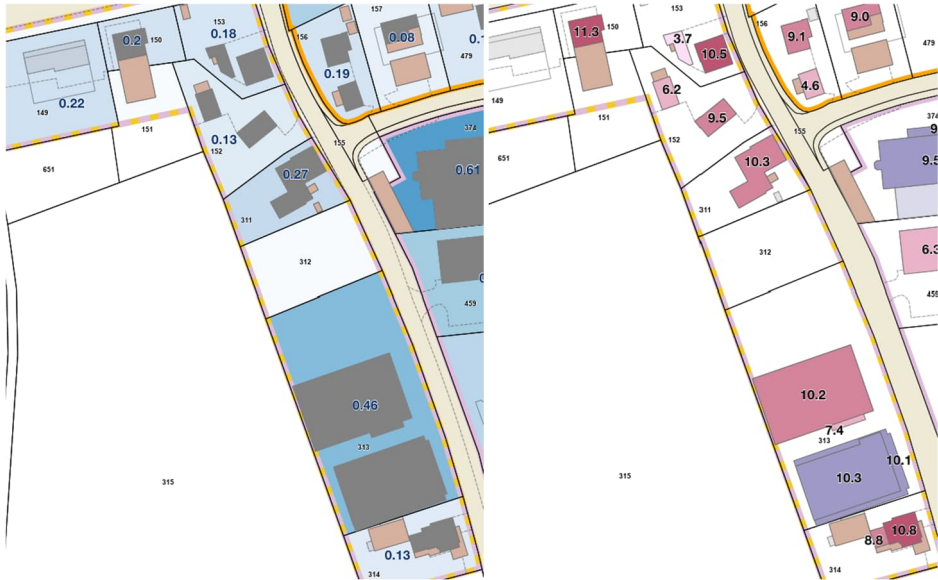


Abb. 77: ÜZ Hauptbauten

GH gem. Höhenmodell

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}



Abb. 82: ÜZ Nebenbauten

Einschätzung

Altes Gewerbeareal mit schützenswertem Fabrikbau in der WAR-B (Parz. 121, 122). Die ÜZ-Werte in der Mischzone sind teilweise stark überschritten. Als Abhilfe wird die Einführung einer zusätzlichen ÜZ für Arbeitsnutzung empfohlen.

9. ARBEITZONEN

Chrüz matt

Luftbild 2023



Abb. 83: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}



Abb. 84: ÜZ Hauptbauten

Einschätzung

Die Arbeitszone ist äusserst dicht bebaut. Die vorgeschlagene ÜZ von 0.60 wird auf 3 Grundstücken überschritten (vgl. Abb. 80, darin sind die Werte der Nebenbauten noch nicht mitgerechnet). Für die ÜZ ist die bisherige Formulierung gem. Art. 3 Bst. e BZR zielführender: «Die Überbauungsziffer legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen / industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen fest».

Die Gebäudehöhen sind bisher zurückhaltend und liegen zu 90% unter 10 m. Mit der Revision wird die bisherige Traufhöhe von 12 m aufgehoben und es gilt eine generelle GH von 14 m. Dies ermöglicht eine massvolle Verdichtung in die Höhe.

GIS-Analyse: GH



Abb. 85: GH gem. Höhenmodell

Erlen

Luftbild 2023



Abb. 86: Drohnenaufnahme 2023

GIS-Analyse: ÜZ_{HB}

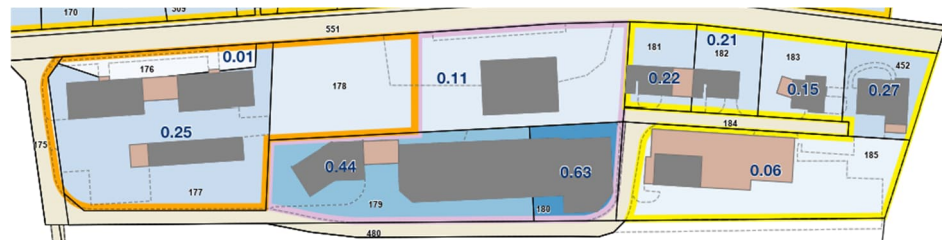


Abb. 87: ÜZ Hauptbauten

GIS-Analyse: ÜZ_{NB}



Abb. 88: ÜZ Nebenbauten

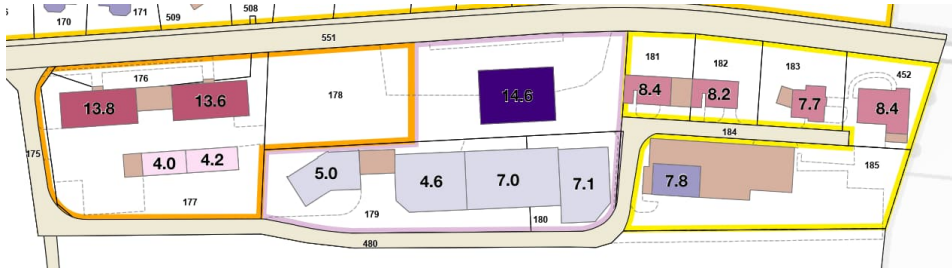


Abb. 89: GH gem. Höhenmodell