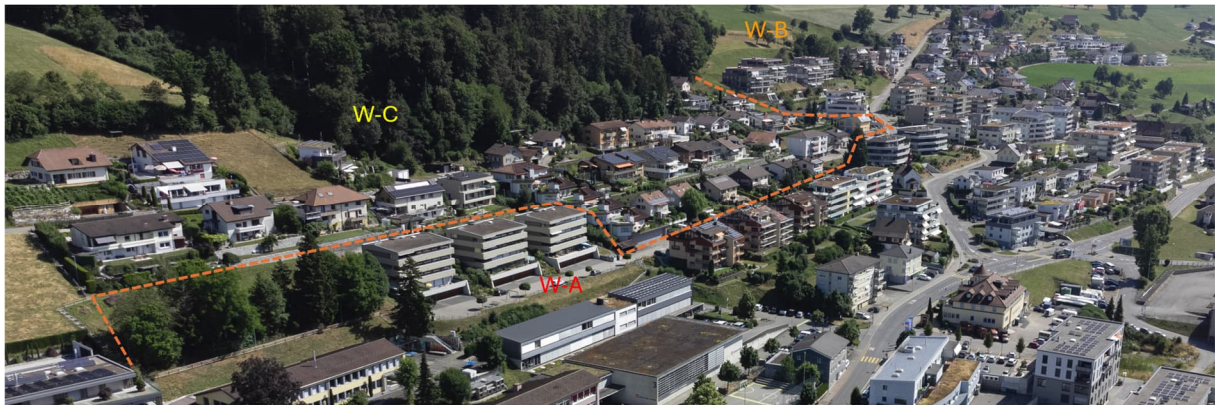




Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil
Wohnzonen am Hang



KURZGUTACHTEN

28.03.2025

INHALT	2
1. AUSGANGSLAGE	3
2. ANALYSE	3
2.1. IST-Situation	3
2.2. Revidierte Bau- und Zonenordnung	5
3. ANPASSUNGSVORSCHLÄGE	8
4. WALDABSTAND	9

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 Hanglagen 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 zu den Wohnzonen am Hang möchte der Gemeinderat eine Zweitmeinung einholen, welche insb. die Auswirkungen der Zonenplanrevision für die neue Wohnzone C kritisch analysiert und allfällig zweckmässige Vorschläge für das weitere Vorgehen macht.

2. ANALYSE

2.1. IST-Situation

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.
---------------	---

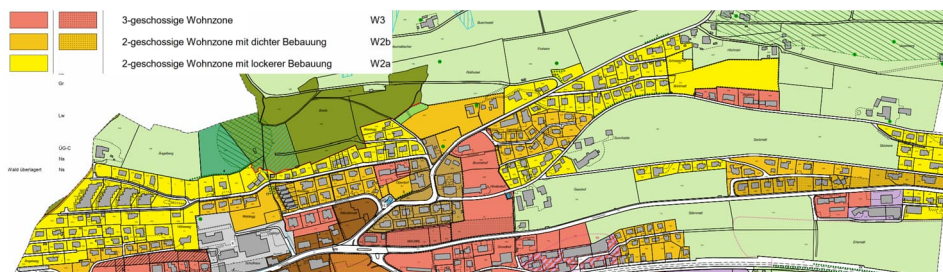


Abb. 1 Rechtskräftiger Zonenplan Wauwil, Bauzonen am Hang

Bebauungsstruktur	Die Bebauung am Hang ist ziemlich heterogen. Bei den älteren Bauten dominieren EFH in oft klassischer Bauweise mit Satteldach. 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.

Bauliche Dichte
W2a

Die bauliche Dichte in der bisherigen W2a-Zone ist moderat. Dies zeigt das Dokument Gebietsanalysen vom 19.10.2023 in der Beilage zur Ortsplanungsrevision. Der Grossteil der Bauten hat eine ÜZ unter 0.21 (vgl. Abb. 2). Ausreisser sind in erster Linie die Terrassenbebauung Engelberg sowie Terrassenbauten im Gestaltungsplan Büntmatt.

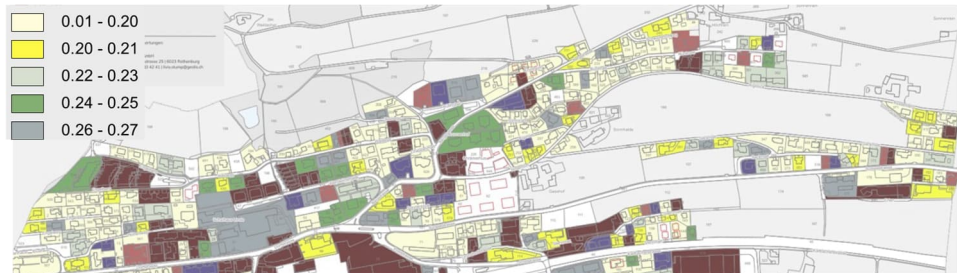


Abb. 2 ÜZ-Analyse (Zeitraumplanung, 19.10.2023)

Gebäudehöhen
W2a

Die Analyse der Gebäudehöhen im Dokument Gebietsanalysen vom 19.10.2023 zeigt gut die Hälfte der Bauten mit Höhen unter 10 m und die andere Hälfte im Bereich von 10 – 12 m.

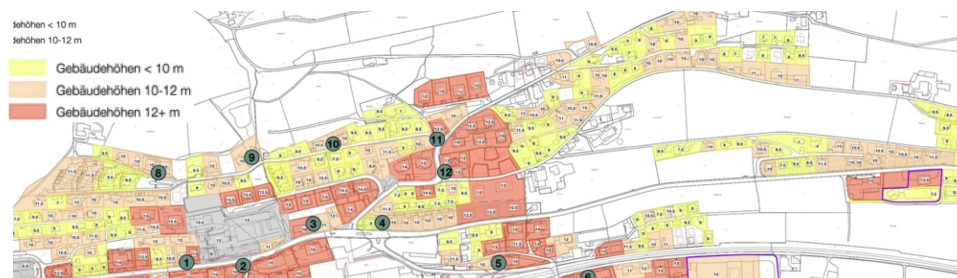


Abb. 3 ÜZ-Analyse (Zeitraumplanung, 19.10.2023)

Die Analyse der Luftbilder zeigt, dass die allermeisten Gebäude mit einer Fassadenhöhe von 9.0 m (oder allenfalls 9.5 m) abgedeckt werden könnten. Dies gilt auch für die meisten neueren Bauten, wobei es einzelne Abweichungen gibt (insb. Parz. 21). Darüberliegende Höhen ergeben sich i.d.R. aufgrund der Firsthöhe bei Schrägdachbauten.

Einschätzung

Die bestehenden Bauten in der bisherigen W2a könnten mit einer Fassadenhöhe von 9 m und einer Firsthöhe von 11 m grundsätzlich gut abgedeckt werden. Bei der ÜZ würde mit einem Wert von 0.23 der überwiegende Teil abgedeckt. Diese Werte würden der Strategie «Bewahren» gem. Siedlungsleitbild gut gerecht werden und gleichzeitig einem Grossteil der älteren Bauten angemessenen Erweiterungsspielraum geben. Vergleiche mit anderen Gemeinden zeigen, dass eine AZ von 0.35 mit einer ÜZ im Bereich von 0.23 überkompensiert wird. Ausreisser bleiben die Terrassenhäuser. Sie sind ein typologischer Spezialfall und spezifisch zu regeln.

2.2. Revidierte Bau- und Zonenordnung

Vergleich Wohnzone bisher - neu

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

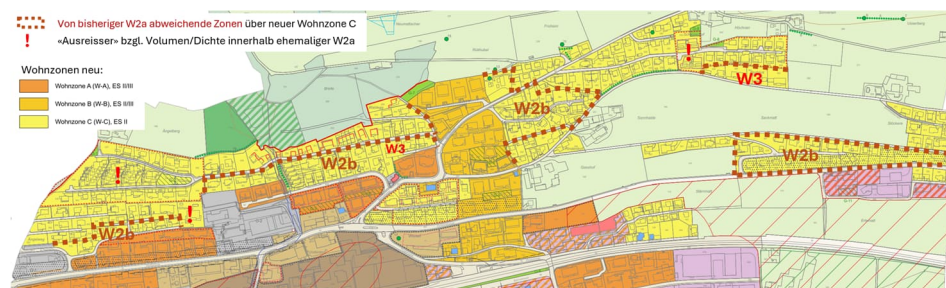


Abb. 4 Vergleich neue Wohnzone C mit bisherigen Wohnzonen: abgegrenzt und speziell bezeichnet sind die bisherigen Zonen W2b und W3, welche neu in der W-C liegen.

Im Wesentlichen deckt die neue Wohnzone C 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.

Nutzungsmasse

Mit dem revidierten BZR wurden folgende neuen Nutzungsmasse öffentlich aufgelegt (Art. 10):

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
max. Gesamthöhe	14 m	12,5 m	11 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)*	0.275	0.275	0.275
max. Gebäudelänge**	30 m	30 m	30 m
Höhenbeschränkung	Ab einer Hangneigung $\geq 20\%$ gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 8.3.		
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m ² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle		
* Der Gemeinderat kann für <u>Terrassenhäuser</u> in Übereinstimmung mit Art. 37 BZR eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf <u>0.40</u> bewilligen.			

Abb. 5 Auszug Art. 10 BZR neu.

Von Bedeutung für das zukünftige, bauliche Entwicklungspotenzial sind zudem:

<p>Art. 35 Abgrabungen</p> <p>¹ Bei <u>Abgrabungen</u> von mehr als <u>1 m</u> reduziert sich die zulässige Gesamthöhe am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen <u>Einstellhallen - Zufahrten</u> bis zu einer Breite von max. 6 m und einer Höhe von max. 3 m sowie <u>Hauseingänge</u> bis zu einer Breite von max. 3 m (Messweise siehe Skizze Anhang 8.4). Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3 m sind nicht zulässig.</p>
<p>Art. 37 Terrassenhäuser</p> <p>¹ Terrassenhäuser an Hanglagen sind nur zulässig,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn ein genehmigter <u>Gestaltungsplan</u> vorliegt, und - wenn sie sich <u>gut</u> in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.

Abb. 6 Auszüge Art. 35 und 37 BZR neu.

<p>Höhenbeschränkung (Hangneigung $\geq 20\%$)</p> <p>Die maximale zulässige Höhe eines Gebäudes wird definiert durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die max. Gesamthöhe und - die Höhenbeschränkung max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes durch das Mass a an der bergseitigen Parzellengrenze. <p>Für die Wohnzonen A, B und C gilt das folgende Mass a:</p> <p>Wohnzone C: <u>7 m</u></p>

Abb. 7 Auszug Anhang 8.3 BZR neu.

Feststellung 1: ÜZ-System	<p>Mit dem revidierten BZR wird ein sehr einfaches System zur Regelung der Bau- und Nutzungsmasse eingeführt, welches eine kubische Form aus Fussabdruck mal Gesamthöhe ergibt. Auf Varianten, welche gestalterischen Spielraum in der Gebäudehöhe oder der Dachform ermöglichen, wird verzichtet. Für zukünftige Bauprojekte ist davon auszugehen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die zulässige Gesamthöhe immer voll ausgeschöpft wird; - nur noch Flachdächer od. hangparallele Dächer erstellt werden; - Die Gebäudeformen deutlich homogener werden. <p>⇒ Das gewählte ÜZ-System ist die Ausnahme. Die meisten Gemeinden entscheiden sich für ein flexibleres System. Die Nachbargemeinden verwenden z.B. ein System mit drei ÜZ-Typen a, b, c (s. Anhang 2).</p>
Feststellung 2: Nutzungsmass	<p>Die max. Gesamthöhe von 11 m gilt gleichzeitig als max. Fassadenhöhe. Mit der zulässigen Abgrabung von 1.0 m, wird dadurch der Bau von 4 Vollgeschossen möglich. Zusammen mit einer vergleichsweise hohen ÜZ von 0.275 ergibt dies ein namhaftes Verdichtungspotenzial, welches im Vergleich zur bisher geltende AZ von 0.35 als gross zu bezeichnen ist.</p> <p>Interessant dazu ist z.B. der Vergleich mit dem Gebäude auf Parz. Nr. 21, welches gegenüber den übrigen Bauten der bisherigen W2a-Zone in Grösse und Volumen deutlich heraussticht (vgl. «Ausreisser» in Abb. 4 + Anhang 1). Die ÜZ des Hauptgebäudes beträgt aktuell ca. 0.20 und könnte nochmals um 1/3 vergrössert werden.</p> <p>⇒ Für die bisherige W2a wurden dichte Nutzungsmasse (GH und ÜZ) gewählt. Die meisten Gemeinden verwenden für vergleichbare Zonen und Lagen geringere Werte (z.B. 9 m Fassadenhöhe und ÜZ-a von 0.24).</p>
Feststellung 3: Gesamthöhe	<p>Die Gesamthöhe verläuft gem. Definition im kantonalen Planungs- und Baugesetz parallel zum Hang. Im Sinne einer maximalen Ausnützung dürfte dies zukünftig baulich genutzt werden, indem Baukörper versetzt oder gestaffelt werden. Als Einschränkung und im Sinne des «Aussicht-Schutzes» wird eine Höhenbeschränkung an der bergseitigen Parzellengrenze definiert, welche in der W-C bei 7 m liegt. Gegenüber dem IST-Zustand dürfte die Wirkung bzw. der dadurch erreichte Aussichtsschutz in den meisten Fällen äusserst bescheiden sein. Wirkungsvoller wäre die Bemassung an der bergseitigen Fassade oder die Fixierung an der talseitigen Fassade.</p> <p>⇒ Das gewählte System für den Aussichtsschutz ist die Ausnahme. Andere Gemeinden setzen eher auf eine Fixierung an der talseitigen Fassade.</p>
Feststellung 4: Abstufung GH	<p>Zwischen den drei neuen Wohnzonen A, B und C beträgt die Differenz in der Gesamthöhe jeweils nur 1.5 m. Damit decken die drei Bauzonen nur eine Höhendifferenz von 3 m ab. Im baulichen Bestand finden sich aber deutlich mehr Höhenniveaus, welche im Zonenplan nicht abgedeckt sind. Baugruppen mit Gebäudehöhen unter 11 m sowie mit Gebäudehöhen über 14 m sind nicht abgedeckt. Auffallend ist zudem die W-B-Zone zwischen Brunnenhof und Grundhof, deren Werte einen Grossteil des Bestandes nicht abdecken. Bei den aufzuhebenden GP Sonnenblick 2 und Chrämerhus wären je 16 m notwendig (vgl. Abb. in Anhang 3).</p> <p>⇒ Die gewählten Höhenabstufungen im BZR liegen eng beieinander und werden dem heterogenen Bestand nicht gerecht. Die gewählte Abstufung ist unüblich. Die meisten Gemeinden decken mind. eine Höhendifferenz von 6 m, in 3 m</p>

Sprünge (welche einem Vollgeschoss entsprechen) ab. Üblich sind z.B. Höhenstufen von 9 m, 12/13 m, 15/16 m.

Feststellung 5:
Terrassenhäuser

In Art. 10 BZR wird ein massiver Anreiz zur Erstellung von Terrassenhäusern gesetzt, indem die zonengemässe ÜZ um 45 % auf 0.40 vergrössert werden kann (bei gleichbleibender Gesamthöhe von 11 m). Mittels Parzellenzusammenlegung könnten dadurch grossvolumige Terrassenhäuser entstehen, welche deutlich grösser sind als die Bestehenden und einen neuen Massstab in die Hanglagen bringen.
⇒ Der vorgeschlagene Terrassenhaus-Bonus ist ein starker Anreiz, welcher in dieser Art unüblich ist und dessen Auswirkungen schwer abschätzbar sind.

Feststellung 6:
Zonenplan

Die neue Wohnzone C umfasst auch grössere Flächen, welche bisher in der W2b liegen. Die Nutzungsmasse der neuen W-C wurden daher wohl auf das Nutzungspotenzial der bisherigen W2b ausgerichtet, welches mit einer AZ von 0.50 deutlich über demjenigen der W2a (AZ 0.35) liegt. Mit der Zusammenfassung unterschiedlicher Bauzonen in der neuen W-C erfolgt gleichzeitig eine «Generalisierung» auf baurechtlicher Ebene, welche mittel- bis längerfristig eine Homogenisierung der Gebäudetypologien und -formen bewirken dürfte.
Am Hangstreifen zwischen Grundhof und Brunnehof decken die Bestimmungen der W-B ausserdem einen beträchtlichen Teil des baulichen Bestandes nicht ab.

Feststellung 7:
Siedlungsleitbild

Die neuen Bau- und Nutzungsmasse bringen grosses Verdichtungspotenzial in die bisher eher kleinstrukturierten W2a-Quartiere. Neubauten werden deutlich grössere und gleichzeitig homogenere Volumen ins Quartier bringen. Die BZO weicht damit auf den W2a-Flächen deutlich von der im Siedlungsleitbild formulierten Strategie «Bewahren» ab. Die Nutzungsmasse sind so gewählt, dass sie viel mehr einer Strategie «Weiterentwickeln» entsprechen.

Einschätzung

Mit den neuen Zonen-Vorschriften wird in der bisherigen W2a eine Verdichtungs- oder «Weiterentwicklungsstrategie» eingeführt, welche vom Zielbild des Siedlungsleitbilds abweicht. In den betroffenen Quartieren dürfte sich das Siedlungsbild mittel- bis langfristig deutlich verändern. Die Auswirkungen (baulich, verkehrlich, infrastrukturell, siedlungsökologisch, etc.) sind heute nur schwer abschätzbar. In diesem Zusammenhang ist insb. der Terrassenhaus-Bonus sehr kritisch zu hinterfragen. In der vorliegenden Form sind seine Auswirkungen nicht abschätzbar. Eine Überarbeitung oder Konkretisierung und Beschränkung ist sehr zu empfehlen.
Die Gesamthöhen sind in den bisherigen EFH-Quartieren (W2a) aussergewöhnlich hoch angesetzt, während sie in MFH-Quartieren stellenweise deutlich zu niedrig sind.
Mit dem vorgeschlagenen ÜZ-System wird ein starres System eingeführt, welches einerseits auf den einzelnen Grundstücken kaum Spielraum für bauliche Varianten lässt und andererseits eine Homogenisierung des Siedlungsbildes bewirken dürfte. Aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht ist der Entscheid für ein derartiges System schwierig nachvollziehbar. Die starren Vorgaben gem. PBG werden damit eins-zu-eins übernommen, ohne dass für die Planung von Bauprojekten ein gewisser Handlungs- und Gestaltungsspielraum geschaffen werden kann. Die Erfahrung zeigt, dass ein flexibles System allen Akteuren bei der Umsetzung der Zonenordnung und speziell auf Stufe Bauprojekt klar überwiegende Vorteile bringt.

3. ANPASSUNGSVORSCHLÄGE

Aus unabhängiger, fachlicher Sicht werden Anpassungen an der BZO empfohlen. Nachfolgend werden Vorschläge mit unterschiedlicher Eingriffstiefe vorgeschlagen:

Kleine Anpassung, ev. ohne zweite Auflage möglich

- Streichung Terrassenhaus-Bonus (Art. 10):

~~* Der Gemeinderat kann für Terrassenhäuser in Übereinstimmung mit Art. 37 BZR eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.40 bewilligen.~~

- Anpassung Aussichtsschutz: bergseitige Höhenbeschränkung in Anhang 8.3 an Fassade bemessen (statt Parzellengrenze).
 - die Höhenbeschränkung max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes durch das Mass a an der bergseitigen ~~Parzellengrenze~~ **Fassade**

Mittlere Anpassung, Neuauflage notwendig

- Zoneneinteilung beibehalten;
- Quartiere Brunnenhof, Chrämerhus und Sonnenblick 2 mit Gestaltungsplanpflicht überlagern;
- Bau- und Nutzungsmasse anpassen:
 - o GH W-C reduzieren auf 9, 9.5 oder 10 m; + 1 – 2 m Firsthöhe (bis 11 m)
 - o GH W-A erhöhen auf 15 od. 16 m;
- Flexibilität einführen: Mind. Ermöglichung einer Reduktion der Gesamthöhe um 3 m (bzw. ein Vollgeschoss) bei gleichzeitiger Kompensation über die ÜZ (z.B. ÜZ + 0.06);
- Anpassung Aussichtsschutz: Gesamthöhe talseitig fixieren (z.B. analog Egolzwil);
- Terrassenhaus-Bonus überarbeiten und konkretisieren => separaten Artikel in BZR aufnehmen. Erhöhung der ÜZ unter folgenden Bedingungen (Bsp.):
 - o Die realisierbare GF oberirdisch beschränkt sich auf das max. Mass der zonengemässen Normalbauweise;
 - o Die max. Gesamthöhe beschränkt sich i.d.R. auf den Hauptbaukörper tal- oder bergseitig. Die gestaffelten bzw. zurückversetzten Gebäudeteile beschränken sich auf ein Geschoss.:

Grössere Anpassung, umfassender Überarbeitung notwendig

- Flexibles ÜZ-System einführen (z.B. analog Egolzwil);
- Definition der Wohnzonen prüfen, anpassen und bei Bedarf ergänzen;
- Zonierung im Zonenplan überprüfen und anpassen;
- Anpassung Aussichtsschutz: Gesamthöhe talseitig fixieren (z.B. analog Egolzwil)
- Terrassenhaus-Bonus überarbeiten und konkretisieren.

4. WALDABSTAND

Ausgangslage Im Gebiet Waldegg stehen die obersten Bauten im Unterabstand zum Wald. Der gesetzliche Waldabstand gem. §136 PBG beträgt 20 m. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Dienststelle Lawa für Wohn- und Arbeitsräume Ausnahmen bis max. 15 m Abstand gewähren. Näher stehende Baukörper geniessen Bestandesgarantie gem. §178 PBG. Der Entwicklungsspielraum ist damit aber beschränkt und der Wiederaufbau nach einem Schadensereignis (Naturereignis oder Brand) nicht gesichert.

Ausgangslage Um die bestehenden Bauten am Waldrand im Gebiet Waldegg langfristig zu sichern, wird entlang der Bauten eine Waldbaulinie im Zonenplan ausgeschieden. Diese werden eng um die Bauten gezogen.

Ausgangslage Diese Lösung wurde in anderen Gemeinden ebenfalls umgesetzt und vom Kanton genehmigt, z.B. in der Gemeinde Schüpfheim:



Abb. 8 Auszug Zonenplan Gde. Schüpfheim, Waldbaulinien Unterdorf

Einschätzung Die kant. Rechtsprechung bei der Gewährung von Unterabständen ist äusserst strikt. Die vorgeschlagene Baulinienlösung ist daher eine gute Lösung für die Grundeigentümer und gibt Rechtssicherheit. Weitere Zugeständnisse seitens Kanton sind nicht realistisch.