

Gemeinde Wauwil

# Gestaltungsplan Glasi 2 Sonderbauvorschriften

Parzellen GB Nr. 68 (Teilbereich)

26. Oktober 2015

---

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

---

Vom Gemeinderat beschlossen am

.....

Die Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

Jakob Lütolf

.....

Beat Rölli

---

---

**Unterschriften Grundeigentümer**

---

Grundeigentümerschaft Grundstück GB Nr. 68

Stadtbauentwicklungs AG  
Seestrasse 98  
8610 Uster

.....

.....

---

**Unterschriften Planer**

---

Planer

GKS  
Architekten+Partner AG  
Winkelriedstrasse 56  
6003 Luzern

.....

.....  
Planteam S AG  
Inseliquai 10  
Postfach 3620  
6002 Luzern

.....

Beglinger + Bryan  
Landschaftsarchitektur  
Herdernstrasse 63  
8004 Zürich

.....

---

# Inhalt

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	2
3.	Gestaltung	4
4.	Erschliessung	5
5.	Parkierung	6
6.	Freiraumgestaltung	7
7.	Hindernis freies Bauen	8
8.	Ver- und Entsorgung	8
9.	Energie	8
10.	Umwelt und Sicherheit	9
11.	Schlussbestimmungen	9
12.	Inkrafttreten	9

Gestützt auf § 72 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) vom 29. März 2011 wird der Gestaltungsplan Glasi 2 mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

## 1. Allgemeine Bestimmungen

---

Art. 1  
Zweck und Ziele

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Glasi 2“ bezweckt eine qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung, die architektonische, städtebauliche, siedlungstechnische und wirtschaftliche Ideen vereint.

<sup>2</sup> Ziel ist es, eine attraktive Gesamtüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität zu schaffen.

---

Art. 2  
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter auf der Parzelle GB 68 (teilw.). Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

---

Art. 3  
Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus verbindlichen, wegleitenden und orientierenden Bestandteilen.

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 26. Oktober 2015
- Sonderbauvorschriften vom 26. Oktober 2015

Wegleitende Bestandteile:

- Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht vom 26. Oktober 2015
- Richtprojekt vom 26. Oktober 2015
- Konzept Entwässerung vom 26. Oktober 2015
- Feuerwehrplan vom 26. Oktober 2015
- Überbauung Glasi-Areal Wauwil, Lärmschutznachweis nach LSV vom 26. Oktober 2015
- Modell 1:500

---

Art. 4  
Richtprojekt

<sup>1</sup> Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt.

<sup>2</sup> Wird wesentlich vom Richtprojekt abgewichen, so ist ein Konkurrenzverfahren gemäss Artikel 19 BZR durchzuführen. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens.

---

Art. 5  
Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015 (Begleitgruppe)

<sup>1</sup> Wird vom begleitenden ‚Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015‘ abgewichen, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Eigentümer eine Begleitgruppe mit unabhängigen Fachpersonen ein, welche die Abweichungen beurteilt.

<sup>2</sup> Die Abweichungen müssen eine gleichwertige Qualität wie das vorliegende ‚Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015‘ aufweisen und benötigen die Zustimmung des Gemeinderates.

---

Art. 6  
Verhältnis zur Grundordnung

Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten der kommunale Richtplan Glasi, das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil und die übergeordneten kantonalen Bestimmungen.

---

Art. 7  
Infrastrukturverträge

<sup>1</sup> Die Kosten für allfällige Anpassungen der bestehenden Anschlüsse der Erschliessungsstrassen an die Kantonsstrasse sind zu 20 % bzw. bis zum Maximalbetrag von Fr. 20'000 von der Gemeinde Wauwil zu tragen.

<sup>2</sup> Für alle weiteren Kosten behält sich der Gemeinderat vor, diese von den Grundeigentümern des Richtplangebietes Glasi - anteilmässig der zugeteilten anrechenbaren Geschossfläche gemäss Gestaltungsplan/kommunalem Richtplan Glasi - einzufordern (gemäss § 47 Strassengesetz des Kantons Luzern).

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

---

Art. 8  
Nutzungen

Im Gestaltungsplangebiet sind die Nutzungen gemäss Artikel 4 Abs. 1 BZR zulässig.

---

Art. 9  
Baubereiche

Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

---

Art. 10

## Nutzungsmasse

<sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsmasse.

Baube- reich	Maximale Kote OK-Dachfläche m.ü.M.	Kote Erdgeschoss / Referenzhöhe m.ü.M. (Toleranz: +/- 0.5 m)	Voll- geschosse ab Referenzhöhe	aGF ab Referenzhöhe (m <sup>2</sup> )
4A	530.90	521.00	3	1'140
4B	534.30	521.00	4	1'251
Total				2'391

<sup>2</sup> Unterhalb der Referenzhöhe dürfen weitere Vollgeschosse und zusätzliche anrechenbare Geschossflächen realisiert werden (siehe Artikel 4 BZR).

---

Art. 11§ 10 Abs. 2 Anhang PBV  
Nicht anrechenbare Geschossflächen

Die Anwendung von §10 Abs. 2 Anhang PBV ist zulässig<sup>1</sup>.

---

Art. 12

## Auskragungen

<sup>1</sup> Auskragungen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und Loggias dürfen um max. 1.50 m über die Baubereiche hinausragen (vorbehältlich der feuerpolizeilichen Anforderungen, Grenzabstände bzw. privatrechtliche Vereinbarungen gegenüber Nachbarparzellen).

<sup>2</sup> Auskragungen, welche über die Baubereiche hinausragen, dürfen nicht verlastet sein (keine Wintergärten).

---

Art. 13

## Etap pierung

Mit jeder Baubewilligung ist die provisorische Gestaltung der Baubereiche aufzuzeigen, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Werden Baubereiche über mehrere Jahre nicht überbaut und der Gemeinderat erachtet die bestehende Gestaltung als unzweckmässig, kann er die Gestaltung dieser Baubereiche in Anlehnung an das Freiraumkonzept verlangen.

---

<sup>1</sup> Die realisierten Geschossflächen abzüglich 5% dürfen die anrechenbaren Geschossflächen gemäss Artikel 10, Abs. 1, Tabelle, Spalte 5 (aGF ab Referenzhöhe) nicht überschreiten.

### 3. Gestaltung

---

#### Art. 14 Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> An die Gestaltung werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern und an den Fassaden ist im ganzen Perimeter erlaubt. Anlagen zur Energiegewinnung an Fassaden und auf den Dächern sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren.

---

#### Art. 15 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamine, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten sind zulässig. Diese dürfen die maximale Kote OK-Dachfläche überschreiten, müssen besonders sorgfältig gestaltet und materialisiert werden, müssen sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren, und dürfen nicht höher sein als dies technisch notwendig ist.

<sup>2</sup> Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>3</sup> Die Dachflächen über dem obersten Geschoss der Bereiche 4A und 4B dürfen nicht als Terrasse genutzt werden. Werden in diesen beiden Bereiche die Bauten mit unterschiedlichen Höhen gestaffelt, darf die tieferliegenden Dachflächen als Terrassen genutzt werden.

---

#### Art. 16 Farbgebung

<sup>1</sup> Für die äussere Farbgebung sind naturnahe, helle bis dunkle Farben zu bevorzugen, unbunte Fassaden sind erlaubt.

<sup>2</sup> Es sind ausschliesslich Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung erlaubt.

<sup>3</sup> Für Dachflächen und technische Aufbauten sind dunkle, unbunte oder naturnahe Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung erlaubt.

<sup>4</sup> Der Bewilligungsbehörde sind mit dem Baugesuch Farbmuster einzureichen.

## 4. Erschliessung

---

Art. 17

Erschliessung generell

<sup>1</sup> Die Haupterschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt ab Poststrasse.

<sup>2</sup> Verkehrsanlagen sind gemäss VSS-Normen zu realisieren.

---

Art. 18

Quartierserschliessung

<sup>1</sup> Die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Quartierserschliessung.

<sup>2</sup> Für die Gestaltung gilt das begleitende Konzept Freiraum.

---

Art. 19

Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist in einem durch den Gemeinderat zu bewilligenden Mobilitätskonzept für den ganzen Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen sind. Die Grundeigentümerschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

<sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept muss zwingend folgende Punkte enthalten:

- Ziel, Zweck, Zuständigkeit
- Präzisierung der Anzahl Parkplätze für die einzelnen Nutzergruppen
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- bzw. Fussverkehrs-Anbindung, Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Parkplatzbewirtschaftung
- Massnahmen im Bereich MIV, Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- Standorte für Mobility-Fahrzeuge
- Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Standorte für Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Monitoring/Controlling.

---

Art. 20

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Auf Verlangen des Gemeinderates sind im Gestaltungsplangebiet öffentlich zugängliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu realisieren.

---

Art. 21

Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

<sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist in den im Gestaltungsplan dargestellten Bereichen zu realisieren.

<sup>2</sup> Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

---

Art. 22

Notzufahrt

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für Notfallfahrzeuge ist über den Platz öffentlich ab Surseestrasse sicher zu stellen.

<sup>2</sup> Die minimale Wegbreite für Notfallfahrzeuge beträgt 3.50 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4.00 m. Sie ist von Hindernissen freizuhalten.



---

Art. 23  
Öffentliche Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den Hochbauten etappenweise zu Lasten der Grundeigentümerschaften zu erstellen. Die genaue Lage und deren Gestaltung sind im Rahmen der Baubewilligung festzusetzen. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Die Erstellung der öffentlichen Fusswege geht zu Lasten den Eigentümern. Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie die Instandsetzung dieser Wege gehen zu Lasten der Gemeinde.

## 5. Parkierung

---

Art. 24  
Einstellhalle

Die Einstellhalle kann im gesamten Gestaltungsplangebiet erstellt werden.

---

Art. 25  
Anzahl Parkplätze

<sup>1</sup> Im gesamten Gestaltungsplanperimeter dürfen insgesamt maximal 60 Parkplätze realisiert werden.

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind – gestützt auf Art. 21 Abs. 1 BZR – pro Wohnung 1.3 bis 2.0 PP (inkl. Besucherparkplätze) zu realisieren.

<sup>3</sup> Die genaue Anzahl Parkplätze und die Aufteilung der Parkplätze auf die beiden Bereiche 4A und 4B sind jeweils im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann

- auf Kosten des Eigentümers Massnahmen verlangen, wenn er feststellt, dass nicht auf den im Gestaltungsplan vorgesehenen Parkierungsbereichen parkiert wird.
- auf begründeten Antrag des Eigentümers die zu erstellende Anzahl Parkplätze verändern.

---

Art. 26  
Besucher- / Kunden- / Behindertenparkplätze

Die Besucher-/Kundenparkplätze/Behindertenparkplätze sind in der Einstellhalle zu erstellen.

---

Art. 27  
Parkplätze Bewohner und Angestellte

Alle Parkplätze für Bewohner und Angestellte sind in der Einstellhalle zu erstellen.

---

Art. 28  
Zweiradabstellplätze

<sup>1</sup> Zweiradstellplätze sind in den im Freiraumkonzept dafür bezeichneten Bereichen und in der Nähe der Hauseingänge sowie in der Einstellhalle anzuordnen.

<sup>2</sup> Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

---

Art. 29  
Kinderwagenabstellplätze

Auf Zugangsebene sind ausreichend Stellplätze für Kinderwagen vorzusehen.

## 6. Freiraumgestaltung

---

Art. 30  
Umgebung generell

<sup>1</sup> Die Umgebung ist gleichzeitig mit der fortschreitenden Realisierung der Hochbauten auf Kosten der Grundeigentümerschaften zu realisieren.

<sup>2</sup> Die im begleitenden Freiraumkonzept festgelegten Höhenkoten in m ü. M. sind innerhalb eines Toleranzbereiches von +/- 50 cm umzusetzen.

<sup>3</sup> Der Unterhalt, die Weg- und die Benutzungsrechte der Erschliessungswege, der Spielbereiche, der Wiesen, der Gemeinschaftsplätze, der Grünflächen und dgl. sowie der Ersatz von Spielgeräten sind vertraglich zu sichern.

---

Art. 31  
Platz öffentlich

<sup>1</sup> Der Platz öffentlich ist so zu gestalten, dass er eine hohe Aufenthaltsqualität für verschiedene Nutzergruppe (u.a. älter Leute, Kleinkinder) aufweist.

---

Art. 32  
Spielbereich

Der Spielbereich ist als durchlässige Fläche zu gestalten (z.B. Grünflächen, wassergebundene Flächen, usw.).

---

Art. 33  
Grünflächen

Mindestens 25% der Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften (Randbereiche).

---

Art. 34  
Umgebungsflächen

Die Umgebungsflächen sind für den motorisierten Verkehr nicht zugänglich. Sie dienen dem Langsamverkehr (u.a. Hauszugängen, Fusswege) und sind deshalb besonders fussgängerfreundlich zu gestalten.

---

Art. 35  
Stützwerte

Stützwerte sind einheitlich zu materialisieren (z.B. Beton, Steinkörbe). Grossformatige Block- oder Wührsteine sind nicht erlaubt. Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Stützwerte teilweise begrünt werden.

---

Art. 36  
Solitärbaum

<sup>1</sup> Der Solitärbaum gemäss Gestaltungsplan ist zu pflanzen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügig vom Standort gemäss Gestaltungsplan abweichen.

<sup>2</sup> Die Überdeckung von Einstellhallen muss ausreichend gross sein, um für hochstämmige Bäume gute Wuchsbedingungen zu gewährleisten.

---

Art. 37  
Gehölzgruppe (Bäume)

Die Ausgestaltung der Bereiche Gehölzgruppen (Bäume) ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Sinngemäss haben sie dem begleitenden Freiraumkonzeptes zu entsprechen.

## 7. Hindernis freies Bauen

---

Art. 38  
Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup> Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften, sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Neue Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 Hindernisfreie Bauten hindernisfrei zu erstellen. Für die behindertengängigen Wege, Gänge und Zirkulationsflächen wird generell die Norm sia 500, Ausgabe 2009 oder deren Aktualisierungen, angewendet.

<sup>2</sup> Die Hauszugänge und die Zugänge zu den Aufenthalts- und Spielbereichen sind behindertengerecht zu erstellen.

<sup>3</sup> Von den Einstellhallen ist eine behindertengängige Erschliessung der Wohn-geschosse zu gewährleisten.

## 8. Ver- und Entsorgung

---

Art. 39  
Abfallentsorgung

Containerstandorte sind in den Baubereichen oder als gemeinsame Unterflur-Sammelstellen zu realisieren.

## 9. Energie

---

Art. 40  
Energie

<sup>1</sup> Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser muss mindestens 75% mit erneuerbaren Energien erzeugt werden.

<sup>2</sup> Direktelektrische Anlagen zur Erzeugung von Heiz- und Brauchwasser sind in Gebäuden nur dann zulässig, wenn die für den Betrieb notwendige Energie mit Fotovoltaik Anlagen erzeugt wird, die sich am Gebäude oder auf dem Areal befinden.

<sup>3</sup> Mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Energiekonzept ist zu prüfen, ob eine gemeinsame Energieversorgung für die beiden Bereiche 4A und 4B realisiert werden soll.

## 10. Umwelt und Sicherheit

---

Art. 41  
Lärmschutz

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan Glasi 2 gilt für Neubauten der Planungswert (PW) ES III und für Umnutzung bestehender Bauten der Immissionsgrenzwert (IGW) ES III.

<sup>2</sup> Mit den Baugesuchen ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

---

Art. 42  
Archäologische Fundstellen

Das Gestaltungsplangebiet ist im Zonenplan mit einer ‚Archäologische Fundstelle‘ überlagert. ‚Archäologische Fundstellen‘ sind bei der Planung zu berücksichtigen: spätestens mit dem Einreichen des Baugesuchs ist das kantonale Bildungs- und Kulturdepartement, Dienststelle Hochschulbildung und Kultur zwecks möglichen Sondierungsarbeiten zu kontaktieren.

## 11. Schlussbestimmungen

---

Art. 43  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren gestalterischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan zulassen, wenn sie dem Gesamtkonzept und dem Zweck des Gestaltungsplanes gemäss Art. 1 entsprechen.

## 12. Inkrafttreten

---

Art. 44  
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Glasi 2 tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.