

## TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE ESCHOLZMATT PLANUNGSBERICHT

Exemplar vom 10. März 2022

Revision: -

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM .....

---



---

### PROJEKT

Überbauung Güntere  
Escholzmatt

---

### GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT/ BAUHERRSCHAFT

Portmann Peter  
Gasterweg 16  
8730 Uznach

Emmenegger- Portmann Ruth  
Ausserdorf 8  
6262 Langnau b. Reiden

Gambrinus Immobilien AG Luzern  
Reckenbühlstrasse 17  
6005 Luzern

---

### PLANVERFASSER

Dolmus AG  
St. Karli-Strasse 41  
6004 Luzern

## TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE ESCHOLZMATT PLANUNGSBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

- 1 AUSGANGSLAGE
  - 1.1 Ausgangslage
  - 1.2 Absicht
- 2 PLANUNGSVERFAHREN IM ÜBERBLICK
- 3 BESCHRIEB DES VORLIEGENDEN RICHTPROJEKTS
  - 3.1 Richtprojekt Architektur
    - 3.1.1 Grundsätze zum Baukonzept
    - 3.1.2 Wohnungsgrundrisse
    - 3.1.3 Materialisierung
  - 3.2 Richtprojekt Freiraum
    - 3.2.1 Erschliessung und Verkehr
    - 3.2.2 Bepflanzung und Ökologie
  - 3.3 Spielplatz und Freizeitanlagen
  - 3.4 Bepflanzungskonzept gemäss Art. 15 SBV
  - 3.5 Verkehr und Erschliessung
    - 3.5.1 Parkierung
  - 3.6 Umweltbelange
    - 3.6.1 Containerstandort
    - 3.6.2 Siedlungsentwässerung
    - 3.6.3 Energie
    - 3.6.4 Naturgefahren
    - 3.6.5 Behindertengerechtes Bauen
- 4 GESTALTUNGSPLAN (ERLÄUTERUNGEN)
  - 4.1 Aufbau des Gestaltungsplans
  - 4.2 Das zulässige Bauvolumen wird wie folgt geregelt
  - 4.3 Regelung der Flexibilität für das Bauvolumen
  - 4.4 Rechtliche Bedeutung der Richtprojekte Architektur und Freiraum
- 5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Ausgangslage

Auf den Parzellen 208 und 2233 wird eine Überbauung mit Miet- und/ oder Eigentumswohnungen geplant. Die beiden Grundstücke liegen Eingangs der Gemeinde Escholz matt und werden von der Hauptstrasse via Güntenen- Strasse erschlossen.

Für die Bebauung des Gebiets Güntere liegt ein bestehender Gestaltungsplan vor, welcher im Jahr 2011 beschlossen wurde. In den Jahren 2014 und 2018 erfolgte jeweils eine Überarbeitung vom Gestaltungsplan. Mit dem aktuell gültigen Gestaltungsplan sind die beiden Parzellen massiv unternutzt und weisen eine ungünstige Erschliessung auf.

Das vorliegende Projekt sieht aufgrund dessen sowie der geänderten Gesetzeslage durch die Ortsplanungsrevision eine Teiländerung vom Gestaltungsplan Güntenen vor.

Die Revision der Ortsplanung ist in der Gemeinde Escholz matt bereits abgeschlossen. Die in den bestehenden Gestaltungsplänen ausgewiesenen Ausnützungsziffern wurden durch eine Überbauungsziffer ersetzt. Das aktuell gültige Bau- und Zonenreglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 27. August 2019 beschlossen.

### 1.2 Absicht

Auf den beiden Grundstücken Nr. 208 und 2233 sollen insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser entstehen, welche mit einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle verbunden sind. Die Erschliessung erfolgt losgelöst von der restlichen Bebauung, direkt von der Güntenen-Strasse.

---

## 2 PLANUNGSVERFAHREN IM ÜBERBLICK

Gestaltungsplan Güntere (1)  
21. Dezember 2010

Entscheid Gemeinderat vom 10. Oktober 2011

Gestaltungsplan Güntere (2)  
13. Juli 2013

Entscheid Gemeinderat vom 17. Januar 2014

Gestaltungsplan Güntere (3)  
06. September 2017

Entscheid Gemeinderat vom 07. März 2018

Teiländerung Gestaltungsplan

Öffentliche Auflage, .....

### 3 BESCHRIEB DES VORLIEGENDEN RICHTPROJEKTS

#### 3.1 Richtprojekt Architektur

##### 3.1.1 Grundsätze zum Baukonzept

Die beiden Parzellen 208 und 2233 sind Teil des Gestaltungsplanes Güntere in Escholz matt. Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Güntenen- Strasse. Das Gebiet weist eine heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Dachformen, klein- wie auch grossmassstäbliche Bauten auf.

Fünf Gebäudekörper mit einer rechteckigen Grundform, welche versetzt zueinander positioniert sind, ergänzen die bestehende Bebauung. Mit dieser durchlässigen Gebäudeanordnung entstehen spannende und klar definierte Aussenräume.

Zwei verschiedene Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Volumen werden positioniert, wobei das grössere Volumen als Kopfbau fundiert und so die Überbauung abschliesst.

Alle Gebäudekörper profitieren von einer guten Belichtung und spannenden Freiräumen. Die kleinteilige Massstäblichkeit der neuen Überbauung fügt sich in die bestehende Struktur ein.

Das Richtprojekt lässt eine allfällig nötige Etappierung zu. So können die Häuser A, D und E als erste Etappe erstellt werden und in einer zweiten Etappe die Häuser B und C.

##### 3.1.2 Wohnungsgrundrisse

Folgender Wohnungsmix wird im Richtprojekt ausgewiesen:

8 x 3.5 Zimmerwohnungen  
4 x 4.5 Zimmerwohnungen  
3 x 5.0 Zimmerwohnungen  
3 x 5.5 Zimmerwohnungen  
3 x 6.5 Zimmerwohnungen

Die Bebauung sieht zwei unterschiedliche Gebäudetypen vor. Der Haustyp A/ B ist als Zweispänner organisiert, der kleinere Haustyp C/ D/ E weist Geschosswohnungen auf. Die Wohnungen im 2. Obergeschoss sind jeweils Maisonettewohnungen mit zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss.

Die vertikalen Erschliessungszonen sind jeweils im Zentrum angeordnet. Die Baustruktur wiederholt sich in jedem Geschoss, so dass die Lasten durchgängig und somit wirtschaftlich nach unten abgetragen werden können. Die Tragstruktur besteht aus Stahlbetondecken. Die Außenwände sowie das komplette Treppenhaus werden aus Stahlbetonwänden, die Innenwände aus Backstein ausgeführt. Die Installationszonen liegen übereinander.

Die Wohnungen sind grosszügig, klar gegliedert und mit einer grossen Loggia ausgestaltet. Sie werden von mindestens drei Seiten belichtet und weisen eine ideale Besonnung sowie spannende Raumabfolgen auf. Interessante Sichtbezüge sind in die Überbauung wie auch in die nähere Umgebung gewährleistet.

##### 3.1.3 Materialisierung

Die Fassadenstruktur weist eine additive Fensteranordnung auf. Die sich wiederholende Struktur macht die fünf Gebäude als Einheit lesbar. Eine horizontale Fassadengliederung, die Holzschindelfassade sowie der Betonsockel nehmen Bezug zum traditionellen Charakter der Bestandsbauten in Escholz matt. Die Satteldächer weisen einen Dachüberstand auf und werden mit Ziegeln eingedeckt.

### 3.2 Richtprojekt Freiraum

#### 3.2.1 Erschliessung und Verkehr

Die Bewohner erreichen ihre persönlichen Parkplätze in der Einstellhalle über die Zufahrt an der Güntenen- Strasse, nördlich vom Haus E. Der motorisierte Besucher nutzt die Besucherparkplätze, welche an der Strasse angegliedert sind. Entlang der Güntenen- Strasse wird ein Trottoir erstellt, welches sich über beide Parzellen bis zur Einfahrt der Einstellhalle zieht.

Die weitere Erschliessung der Überbauung erfolgt fussläufig. Die Behindertengerechtigkeit gemäss SIA 500 ist auf allen Wegen, sowie Aufenthaltsbereichen gewährleistet. Das organisch angelegte Wegsystem für die interne Erschliessung variiert in der Breite, so entstehen durch Verschmälerungen und Aufweitungen des Weges kleine Platzsituationen. Die Fusswege werden über die Schultern in die Grünflächen entwässert. Der Containerstandort ist im Situationsplan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubewilligungsbehörde mit Zustimmung des Entsorgungsunternehmens diesen Standort in begründeten Fällen verändern.

#### 3.2.2 Bepflanzung und Ökologie

Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Pflanzen aus der Schwarzen - resp. der Watch- Liste von Infoflora sind ausgeschlossen. Die Grünflächen und die Bepflanzung haben sich in der Gestaltung und Formensprache an das Konzept des Richtprojekts zu halten.

Die Anzahl der Grossgehölze und Wildsträuchern in den Grünflächen sollte in einem ausgewogenen Verhältnis zur gesamten Fläche stehen. Neben den drei Hochstammbäumen bei den Besucherparkplätzen, sollten mindestens sechs weitere Grossgehölze nachgewiesen werden. Die hochstämmigen Gehölze sind standortgerechte und möglichst schlank wachsende Klimabäume, welche eine Höhe von 10 - 15 m nicht überschreiten. Die Grossgehölze und Wildsträucher in den allgemeinen Grünflächen sind ausschliesslich einheimisch und standortgerecht. Die gesamte Bepflanzung in der Überbauung muss in der Zusammenstellung der Arten und Sorten dem Jahresverlauf folgen und deshalb neben (Frühjahrs-)Geophyten auch Stauden und Gräser mit Winteraspekt enthalten.

#### 3.3 Spielplatz und Freizeitanlagen

Die gemäss § 75 Abs. 3c und § 158 PBG erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen (15m<sup>2</sup> pro Wohnung) sind im Anhang 1 „Nachweis Spielplatzfläche“ ausgewiesen.

#### 3.4 Bepflanzungskonzept gemäss Art. 15 SBV

Das Bepflanzungskonzept stärkt den Charakter, die unterschiedlichen Freiräume und deren Gestaltung. Durch die Verwendung von standortgerechten Pflanzen und durch den Verzicht von invasiven Neophyten wird die Verdrängung der einheimischen Flora vorgebeugt.

### 3.5 Verkehr und Parkierung

#### 3.5.1 Parkierung

Die gemäss § 8 Abs. 1 BZR erforderlichen Abstellplätze für Bewohner und Besucher sind im Anhang 2 „Nachweis Parkplätze“ ausgewiesen.

### 3.6 Umweltbelange

- 3.6.1 Containerstandort Der Containerstandort ist im Situationsplan eingezeichnet und beim Haus E vorgesehen. Die definitive Ausgestaltung und Dimensionierung vom Containerstandort wird mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen vor Baubeginn geklärt.
- 3.6.2 Siedlungsentwässerung Die Anforderungen sind in Art. 17 der SBV formuliert.
- 3.6.3 Energie Die Anforderungen sind in Art. 18 der SBV formuliert.
- Damit sich die Gebäude optimal in das Ortsbild integrieren, wird auf die Ausführung einer Photovoltaikanlage verzichtet. Stattdessen wird eine Ersatzabgabe gemäss §15 KEnG und §14 KEnV entrichtet.
- 3.6.4 Naturgefahren Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Luzern liegt der Gestaltungsplanperimeter in keiner Gefahrenzone.
- 3.6.5 Behindertengerechtes Bauen Die Anforderungen sind in Art. 20 der SBV formuliert. Die hindernisfreie Bauweise gemäss Schweizer Norm SN 521 500 wird umgesetzt. Die Gebäude C, D und E mit jeweils drei Wohneinheiten fallen nicht unter §157 Abs. 3 PBG, profitieren jedoch von der hindernisfreien Bauweise, welche in der gesamten Überbauung berücksichtigt wird.

#### 4 GESTALTUNGSPLAN (ERLÄUTERUNGEN)

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 Aufbau des Gestaltungsplans                                     | Art. 3 der SBV gibt einen Überblick über die Elemente des Gestaltungsplanes. Er ist aus verbindlichen und begleitenden Bestandteilen zusammengesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.2 Zulässiges Bauvolumen                                           | In Art. 5 SBV werden die Bauvolumen durch eine anrechenbare Gebäudefläche aGbF Gebäude (gemäss § 25 PBG, § 12 PBV), die Baubereiche gemäss § 30 Abs. 2 PBG und der zulässigen Gesamthöhe bestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3 Regelung der Flexibilität für das Bauvolumen                    | <p>Die Gebäudeflächen (aGbF Gebäude) basieren auf dem Richtprojekt. Sie bestimmen den maximal möglichen Fussabdruck der Hochbauten. Diese Flächen sind im Situationsplan festgelegt.</p> <p>Die Baubereiche umspannen die aGbF Gebäude und lassen einen Spielraum zwischen aGbF Gebäude und den Baubereichen offen. Die aGbF Gebäude kann innerhalb des Baubereichs verändert, aber nicht vergrössert werden (Art. 5 Abs. 1 SBV). Mit dieser Regelung ist das zulässige Bauvolumen abschliessend bestimmt und trotzdem besteht für die Projektierung ein angemessener Spielraum. Die Grenzabstände müssen immer eingehalten werden.</p>              |
| 4.4 Rechtliche Bedeutung der Richtprojekte Architektur und Freiraum | <p>Art. 4-6 SBV (Richtprojekt Architektur) und Art. 10 SBV (Richtprojekt Freiraum) erklären die Richtprojekte als begleitende Grundlage für die Planung und Bewilligung der Bauprojekte.</p> <p>Richtprojekt Architektur:<br/>In Bezug auf Übereinstimmung des Baugesuchs mit dem Richtprojekt kann die Baubewilligungsbehörde ein unabhängiges Fachgutachten einholen (Art. 6 SBV).</p> <p>Richtprojekt Freiraum:<br/>Die in den Richtprojekten dargestellten Inhalten sind grundsätzlich verbindlich. Können aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Plan abweichen, sowie das Gesamtkonzept in seine Qualität erhalten bleiben (Art. 10 SBV).</p> |

---

## 5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Teiländerung vom Gestaltungsplan Güntere erfüllt in hohen Massen die Anforderungen des PGB (§ 65 und § 75 PBG).

Der Anspruch zur Förderung kompakter Siedlungen wird im vorliegenden Gestaltungsplan aufgenommen und mit einer hohen Wohn- und Freiraumqualität verbunden. Das Richtprojekt nimmt die baulich typischen Eigenheiten der örtlichen Baukultur auf, wodurch sich die Gebäude optimal in die Umgebung eingliedern. Diese Qualitäten rechtfertigen auch die den örtlichen Verhältnissen angepasste höhere Baudichte von 10% (maximal möglich gem. Art. 68 Abs. 3 BZR wären 20%).

---

**ANHANG**

1. Nachweis Spielplatzfläche
2. Nachweis Parkplätze

## NACHWEIS SPIELPLATZFLÄCHE

Benötigte Spielplatzfläche gemäss Art. 158 Abs. 2 PBG:  
15m<sup>2</sup> pro Wohnung

Richtprojekt

21 Wohnungen  
21 WHG x 15m<sup>2</sup>/ WHG = 315.0m<sup>2</sup>

Projektiert  
Umgebung 335.2m<sup>2</sup>



## NACHWEIS PARKPLÄTZE

Benötigte Parkplätze für Motorfahrzeuge gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR:  
1.5 Parkplätze pro Wohnung

Benötigte Veloparkplätze gemäss VSS:  
1 Veloparkplatz pro Zimmer

Richtprojekt

Parkplätze für Motorfahrzeuge  
21 Wohnungen  
21 WHG x 1.5PP/ WHG =

32 Parkplätze (für Bewohner & Besucher)

Projektiert  
Einstellhalle  
Umgebung

30 Parkplätze  
8 Parkplätze

Veloparkplätze  
Haus A/ B à 14 Zimmer  
Haus C/ D/ E à 11 Zimmer  
Total

28 Zimmer  
33 Zimmer  
61 Zimmer

61 Zimmer x 1PP/ Z

61 Veloparkplätze

Projektiert  
Einstellhalle  
Umgebung

44 Parkplätze  
20 Parkplätze

