



MICHAEL EMMENEGGER
ARCHITEKTUR & DESIGN

Gemeindeverwaltung
Regionales Bauamt Wolhusen
Menznauerstrasse 13
6110 Wolhusen

Ruswil, 26.04.2023/sa

BAUGESUCH

2023-020 Umbau Tankstellengebäude, Entlebucherstrasse 85, 6110 Wolhusen (BM Bühler Immobilien AG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die BM Bühler Immobilien AG ist Eigentümer der Liegenschaft Nr. 708, GB Werthenstein. Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone. Auf der Parzelle wird eine Selbstbedienungstankstelle sowie Auto-Waschanlagen betrieben. Im Obergeschoss des Tankstellengebäudes befindet sich eine bestehende Gewerbefläche.

Bewilligungen

- Die Tankstelle mit der Servicestation, einer Halle und Autowaschstrasse sowie die Zufahrt zur Kantonsstrasse und der Kanalisationsanschluss wurden am 13. September 1977 bewilligt.
- In der feuerpolizeilichen Bewilligung vom 11. Juli 1977 werden folgende Geschossnutzungen bewilligt:
 - UG: Heizraum, Keller, Öllager, Luftschutzkeller und Treppenaufgang
 - EG: Auto-Shop, Windfang, Garderoben, Lager und Batterieraum
 - OG: Lagerraum und Treppenaufgang
- Am 6. September 1978 wurde die Migrol-Leuchtreklame im Unterabstand zur Kantonsstrasse bewilligt.
- Am 03. Oktober 1988 wurde der Neubau der Autowaschanlage bewilligt.
- Am 12. Dezember 1991 wurde der Ersatzneubau der Migrol-Leuchtreklame im Unterabstand zur Kantonsstrasse bewilligt.
- Die Sanierung der Tankstelle sowie der neue Mineralölumschlagplatz wurden am 18. Mai 1993 bewilligt.
- Am 17. Oktober 2006 wurde der Umbau der bestehenden Tankstelle und der Waschanlage bewilligt.



Raumplanung

Es können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerbliche Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn diese Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist, keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen, die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist, die bestehende Erschliessung nur geringfügig erweitert werden muss, sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwältzt werden und keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30%, maximal 100m², erweitert werden; wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zur Hälfte anzurechnen sind.

Die bestehende Gewerbebaute ohne Wohnanteil wurde vor dem 01. Januar 1980 erstellt. Somit handelt es sich um ein Bauvorhaben, welches im Sinne von Art. 37a RPG den Schutz der Bestandesgarantie genießt.

Die bestehende zonenwidrig genutzte Gewerbefläche betrug am 01. Januar 1980 ca. 333m². Diese Fläche wurde mit Entscheid 2006/2517 vom 11.10.2006 ausserhalb des bestehenden Gebäudes um 43m² erweitert. Dies entspricht einer Erweiterung um 13%.

Die maximal mögliche Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens beträgt daher 17% oder 57m².

Umbau

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss reicht für den Bürobetrieb der Firma Bühler Transporte AG nicht mehr aus. Für die momentanen 22 Mitarbeitenden benötigt die Firma zusätzliche Fläche für Aufenthalt, Garderoben, WC-Anlagen und einem Besprechungsraum für Mitarbeitersitzungen, Schulungen, etc.

Diese zusätzliche Fläche ist für die Fortführung des altrechtlichen Betriebs erforderlich.

Das Obergeschoss des Tankstellengebäudes (Gebäudeversicherungs-Nr. 184) wird daher komplett rückgebaut und durch einen Aufbau in Holzbau ersetzt.

Das Dach des Aufbaus wird als Flachdach ausgeführt, dadurch kann die komplette Grundfläche genutzt werden. Die bestehenden Vordächer der beiden Betankungsplätze auf der West- und der Nordseite des Gebäudes werden rückgebaut und durch neue Stahlkonstruktionen vergrössert ersetzt.

Die Grundrisse des Untergeschosses und des Erdgeschosses bleiben unverändert. Die Fassade im Bereich vom Erdgeschoss wird energetisch saniert, d.h. die Fassade wird aufgedämmt.

Energie

Im Erdgeschoss vom Tankstellengebäude wird die Fassade aufgedämmt. Die Fassade des neuen Aufbaus wird vollflächig mit einer PV-Anlage bestückt. Auf dem Flachdach der Vordächer des Betankungsplatzes an der Westseite wird ebenfalls eine PV-Anlage montiert.



MICHAEL EMMENEGGER
ARCHITEKTUR & DESIGN

Tankstelle

An der bestehender Tankanlage wird nichts verändert. Deshalb wurden die Tank- und auch die Waschanlage im Baugesuch nicht beachtet. Die Angaben im Baugesuchsformular beziehen sich nur auf das Tankstellengebäude (Gebäudeversicherungs-Nr. 184).

Freundliche Grüsse

Sara Albisser
ME Architektur & Design GmbH