

1963 GEWERBEGEBÄUDE HEITZMANN, SCHACHEN
Heitzmann AG, Gewerbering 5, 6105 Schachen



TECHNISCHER BESCHRIEB

Bauherrschaft
Gesuchsteller
Grundeigentümer

Heitzmann AG
Gewerbering 5
6105 Schachen

Projektverfasser

cerutti
partner

Architekten AG
Hellbühlstrasse 8a
6102 Malters
Telefon 041 497 26 40

INHALTSVERZEICHNIS

1. Baubeschrieb
2. Grundstückvorgaben
3. Berechnung Überbauungsziffer

Beilagen Pläne Bauprojekt

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| - 1963.001 Situation | 1:500 |
| - 1963.002 Erdgeschoss mit Umgebung | 1:200 |
| - 1963.003 Grundrisse | 1:200 |
| - 1963.004 Kanalisation | 1:200 |
| - 1963.005 Schnitte + Fassaden | 1:200 |
| - 1963.006 Deklaration | 1:500 |
| - 1963.007 Baugespann | 1:500 |

1. BAUBESCHRIEB

Aussen

Der Kopfbau in Sichtbackstein ist durch seine Formgebung, der Farbe sowie der Höhe ein sehr markantes Gebäude und daher in der Umgebung bekannt. Diese Eigenschaft soll grundsätzlich beibehalten werden, jedoch mit einer etwas schlichteren Architektur. Durch den Aufbau mit Flachdach erhält das Gebäude einen neuen, modernen Charakter. Die grosszügigen Aluminiumplatten in einem dunklen Grau verbinden den Kopfbau mit dem halbrunden Bürotrakt. Neue anthrazitfarbene Fenster (Bürogebäude) integrieren sich optimal in das Farbkonzept. Der Umbau beschränkt sich grösstenteils auf das Bürogebäude. Eine Ausnahme bildet der Ausbau vom Kamm im Zwischengeschoss. Auch das Dach der Werkstatt wird neu eingekleidet.

Innen

Im Innern des Kopfbaus werden die Büroräumlichkeiten umstrukturiert. Neu werden diese als Grossraumbüros mit geschlossenen Sitzungszimmern ausgeführt. Im Erdgeschoss weichen die südöstlich angeordneten, bestehenden Büros einem grossen, wohnlichen Aufenthaltsraum. Dieser wird unterteilt in einen Ess- Kochbereich und eine Lounge. Neu wird ein grosszügiger, einladender Empfang im 1. Obergeschoss angeordnet. Die bestehenden Nasszellen in Treppenhaukern werden neu organisiert und ausgebaut. Die zusätzliche Nasszellenanlage im Kamm wird über die neue Treppe vom 3. sowie 4. Obergeschoss direkt erschlossen. In diesen beiden Geschossen sind auch die hellen Schulungsräume angeordnet. Über einen kleinen Aufenthaltsraum im 3. Obergeschoss wird der Zugang auf die Dachterrasse (Rundbau) ermöglicht.

Nebst den diversen Büroumbauten wird in der Werkstatt im Erdgeschoss, anschliessend an das Bürogebäude eine Garderobe mit Dusche und WC realisiert.

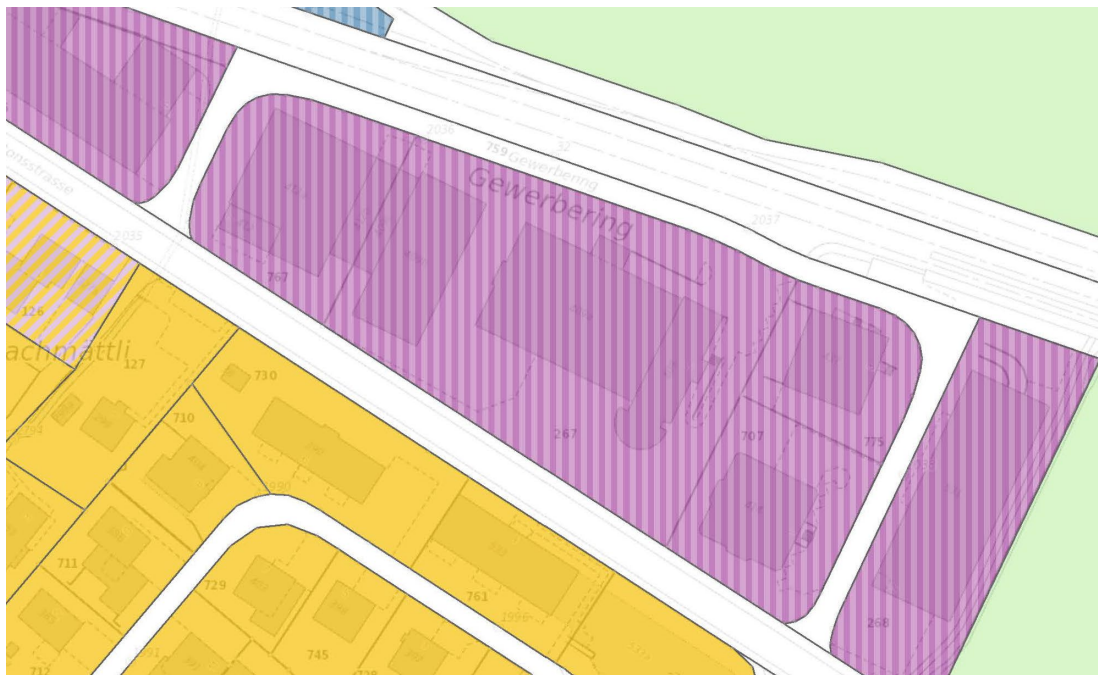
Die neuen, modernen und warmen Materialien werden wiederholend eingesetzt und lassen die Räume einladend und wohnlich wirken.

2. GRUNDSTÜCKVORGABEN

Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz 7. März 1989, Kanton Luzern
- Planungs- und Bauverordnung PBV 27. November 2001, Kanton Luzern
- Bau- und Zonenreglement, Werthenstein (17.03.2011 & BZR Neu/Vorprüfung 04.11.2021)

Das Grundstück Nr. 267 in Schachen (Gemeinde Werthenstein) ist gemäss BZR der Arbeitszone 1 zugeteilt.



Zonenvorgaben Arbeitszone 1 (Ar1) BZR 17.03.2011

Bau- und Zonenreglement, Gemeinde Werthenstein Art. 21 (Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen)

- ¹ Die Arbeitszone 1 ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- ² Die maximale Fassadenhöhe beträgt 12.00 m. Nicht nutzbare Dachkonstruktionen und technisch bedingte Gebäudeteile dürfen die massgebliche Höhe um höchstens 3.00 m überragen.
- ³ Die Fassadenlänge darf höchstens 60.00 m betragen.
- ⁴ Die minimalen Grenzabstände betragen, unabhängig von Höhe und Länge der Fassaden, 4.00 m bei Massivbauten und 6.00 m bei Weichbauten (Kein Mehrlängen und Mehrhöhenzuschlag)
- ⁵ Die Überbauungsziffer beträgt 0.50. Gedeckte Parkieranlagen werden nicht mitgerechnet.
- ⁶ Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betriebsnotwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkieranlagen, innenliegende Anlieferungen usw.) Lagerplätze sind zu berücksichtigen.
- ⁷ An den Parzellenrändern, bei Lagerplätzen und entlang von Strassen ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Bepflanzung mit Hochstämmen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten anzulegen und zu pflegen.
- ⁸ Bis zur Behebung der Gefährdung sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.
- ⁹ Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.
- ¹⁰ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zonenvorgaben Arbeitszone 1 (Ar1) BZR Neu/Vorprüfung 04.11.2021

Bau- und Zonenreglement, Gemeinde Werthenstein Art. 21 Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen

¹ Die Arbeitszonen dienen in erster Linie der gewerblichen und industriellen Nutzung. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Mehrere Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20% der gesamten Geschossfläche ausmachen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass mit geeigneter Standortwahl und technischen Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Die maximal zulässige Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in den Art. 22 bis Art. 24 sowie in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnutzung sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orst- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.

³ Abstände: In der Arbeitszonen gilt ein Grenzabstand von 4.0m, unabhängig von der realisierten Gebäudehöhe. Der Gemeinderat kann gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen sowie gegenüber dem Mühlekanal Reduktion gewähren.

⁴ Werkverkehr: Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betrieblich notwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkierungsanlagen, innenliegende Anlieferungen, Warte- und Ruheräume, usw.). Lagerplätze sind zu berücksichtigen.

⁵ Bepflanzung: An den Parzellenrändern, bei Lagerplätzen und entlang von Strassen ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Bepflanzung mit Hochstämmen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten anzulegen und zu pflegen.

Bau- und Zonenreglement, Gemeinde Werthenstein Art. 22 Arbeitszone 1 (Ar 1)

¹ Nicht zulässig sind folgenden Nutzungen

- Markt/Sägereistrasse: güterverkehrsintensive Nutzungen
- Rossei: personenverkehrsintensive Nutzungen, Einkaufsnutzungen

² Die maximal zulässige Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

GEFAHRENKARTEN

Gefahrenkarte Wasser	mittlere Gefährdung
Gefahrenkarte Rutschung	Keine Gefährdung
Gefahrenkarte Sturz	Keine Gefährdung
Gefahrenkarte Lawinen	Keine Gefährdung

Gefahrenzone

Zonenart BZR

Gefahrenzone B1 (Wassergefahr)



Gefahrenzonen

	Gefahrenzone A1 (Wassergefahr)
	Gefahrenzone B1 (Wassergefahr)
	Gefahrenzone B2 (Steinschlag)
	Gefahrenzone B3 (Rutschung)

Gefahrenzone A1 (Wassergefahr) 17.03.2011 & BZR Neu/Vorprüfung 04.11.2021

Bau- und Zonenreglement, Gemeinde Werthenstein Art. 31

¹ Die Gefahrenzone A1 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion stark gefährdetem Gebiet.

² Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

³ Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.

⁴ Der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, ist weder nach Zerstörung noch nach Abbruch zulässig.

⁵ Vor der Wiederherstellung nach Teilschäden ist die Möglichkeit einer Ersatzbaute ausserhalb der Gefahrenzone A zu prüfen.

⁶ Bei baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind Verengungen des Bachraumes nicht zulässig.

⁷ Massnahmen zur Sicherung angrenzender Bauten sind zulässig.

⁸ Mit dem Baugesuch für Bauten, die in der Zone liegen, ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁹ Unter Terrain liegende Bauten und Bauteile sind durch technische Massnahmen vor Flutung zu schützen.

Gefahrenzone B1 (Wassergefahr) 17.03.2011 & BZR Neu/Vorprüfung 04.11.2021

Bau- und Zonenreglement, Gemeinde Werthenstein Art. 33

¹ Die Gefahrenzone B1 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.

² Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

³ Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Bis zur Schutzhöhe von 1.00 m ab dem gewachsenen Terrain in der bzw. den strömungsseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.50 m in den übrigen Fassaden dürfen keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Abgrabungen an der bzw. den strömungsseitigen Fassaden sind nicht zulässig.
- Verengungen des Bachlaufes sind nicht zulässig.

⁴ Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Erdwärmennutzung

Genutztes Grundwasser

Erdwärmesonde (EWS) nicht zulässig

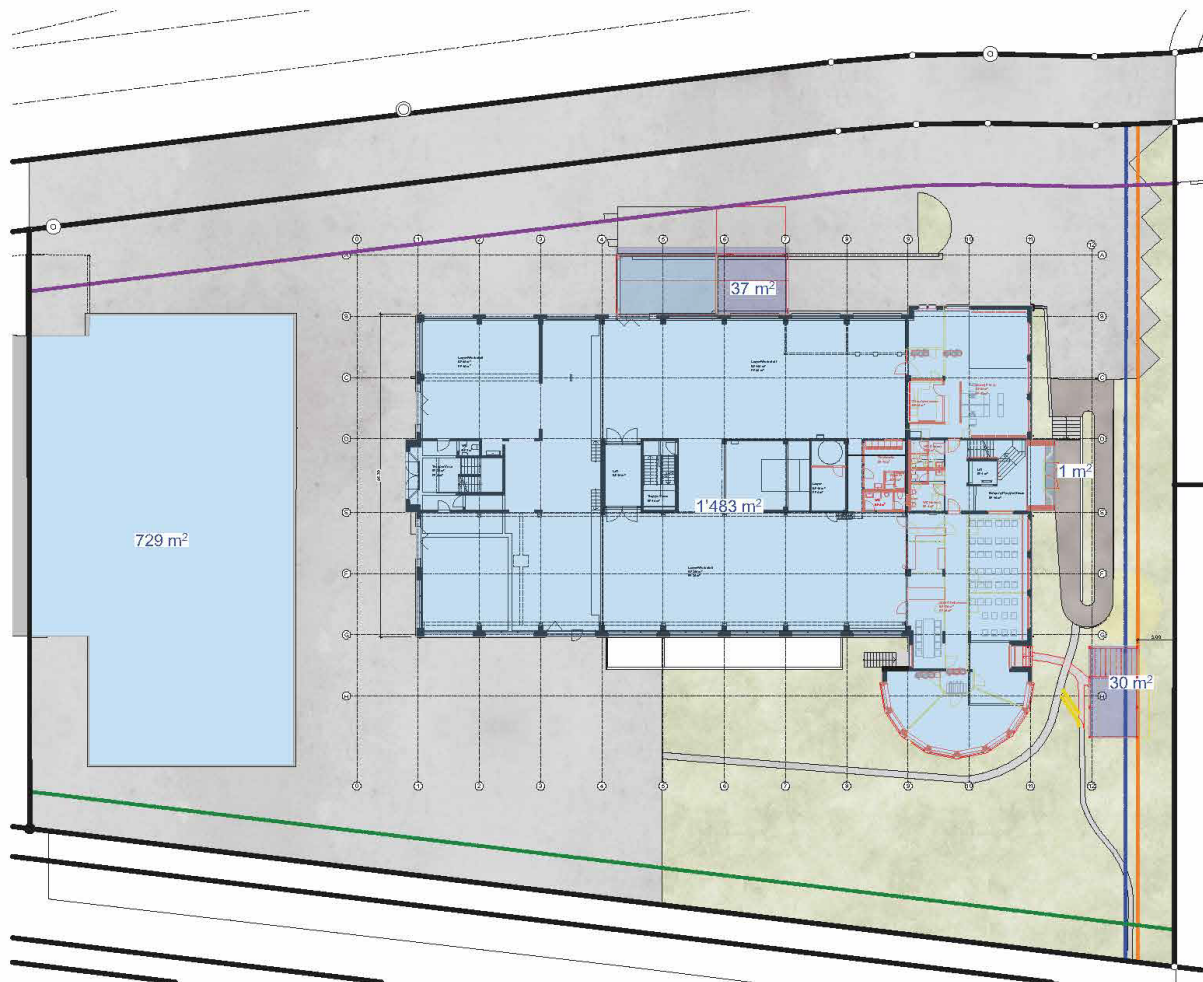
Kataster der belasteten Standorte

Keine Eintragung

Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan aus dem Jahr 1987 wird mit dem in Kraft treten des neuen Bau und Zonenreglements aufgelöst und dient entsprechend nicht mehr als Grundlagen für das vorliegende Projekt.

4. BERECHNUNG ÜBERBAUUNGSZIFFER



Berechnung Überbauungsziffer:

Anrechenbare Grundstücksfläche: 5'600 m²

anrechenbare Gebäudefläche best.: 2'212 m²

anrechenbare Gebäudefläche neu: 67 m²

Gebäudefläche Total 2'279 m²

ÜZ: 0.40