

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Telefon +41 41 228 51 83

rawi@lu.ch

rawi.lu.ch

Gemeinde Hergiswil

Postfach 17

6133 Hergiswil

Luzern, 29. Juli 2026

2026-1362, Vorabklärung ABZ

Gesuchsteller/in	Schwegler Samuel, Spitzacher 2, 6133 Hergiswil b. Willisau		
Gegenstand	Vorabklärung Umbau und Sanierung Zweifamilienhaus in Massivbauweise		
Gemeinde	Hergiswil	Ortsteil	Hergiswil
Grundstück-Nr.	4	Adresse	Spitzacher 2
Koordinaten	2639738 / 1216533		

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. März 2026 ist bei uns das oben erwähnte Bauprojekt zur Vorabklärung innerhalb der kantonalen Verwaltung eingegangen. Mit Zwischenbericht vom 23. April 2026 wurde erstmalig zum Bauvorhaben Stellung genommen.

A Ausgangslage

Das vorliegende Bauprojekt umfasst zur Hauptsache den Umbau der alten Käserei. Zudem ist der Einbau einer zweiten Wohnung im Dachgeschoss vorgesehen. Wie den Gesuchsunterlagen entnommen werden kann, liegt das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone und an der Kantonsstrasse K40.

Folgende neue Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| – Berechnung Flächenbedarf 1:200 | vom 18.06.2026 (Eingang: 25.07.2026) |
| – Material Farbkonzept | vom 01.06.2026 |
| – Bestandspläne 1:100 | vom 01.06.2026 |
| – Revidierte Projektpläne 1:100 | vom 01.06.2026 |

Die Fachstellen Verkehr und Infrastruktur (vif), Umwelt und Energie (uwe) und die Gebäudeversicherung (gvl) wurden zur Stellungnahme eingeladen.

B Beurteilung

Gestützt auf das kantonale Vernehmlassungsverfahren können wir Ihnen im Sinne einer Vorabklärung Folgendes mitteilen:

Planungs- und Baurecht

Nach dem Zonenplan der Gemeinde Hergiswil liegt das betroffene Grundstück ausserhalb der Bauzonen in der Landwirtschaftszone. Da das vorliegende Bauvorhaben nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dient, sind die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) zu prüfen.

Rechtsgrundlage Art. 24c RPG

Gemäss Art. 24c RPG sind bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Art. 24c RPG ist nur anwendbar auf Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die vor der Rechts- oder Planänderung erstellt und rechtmässig bewilligt wurden sowie noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Die Rechtsänderung bezieht sich auf das Datum des Inkrafttretens der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung vom 1. Juli 1972. Art. 24c RPG fällt ausser Betracht bezüglich Bauten, die nach dem 1. Juli 1972 ausserhalb der Bauzonen erstellt wurden. Nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV beträgt die Erweiterungsmöglichkeit bei Ersatzneubauten 30 %. Einbauten in den bestehend bleibenden Gebäudeteil werden zur Hälfte angerechnet, sofern weniger als 30% der baulichen Substanz dieses Gebäudeteils abgebrochen wird. Die maximale anrechenbare Erweiterung darf auf jeden Fall insgesamt 100 m² nicht überschreiten.

Flächenberechnung

Gemäss Art. 24c RPG sind bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Art. 24c RPG ist nur anwendbar auf Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die vor der Rechts- oder Planänderung erstellt und rechtmässig bewilligt wurden sowie noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Die Rechtsänderung bezieht sich auf das Datum des Inkrafttretens der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung vom 1. Juli 1972. Art. 24c RPG fällt ausser Betracht bezüglich Bauten, die nach dem 1. Juli 1972 ausserhalb der Bauzonen erstellt wurden. Nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV beträgt die Erweiterungsmöglichkeit bei Ersatzneubauten 30 %. Einbauten in den bestehend bleibenden Gebäudeteil werden zur Hälfte angerechnet, sofern weniger als 30% der baulichen Substanz dieses Gebäudeteils abgebrochen wird. Die maximale anrechenbare Erweiterung darf auf jeden Fall insgesamt 100 m² nicht überschreiten.

Vorliegend handelt es sich um eine Baute oder Anlage, welche bereits vor dem 1. Juli 1972 als Wohnbaute erstellt wurde. Die am 1. Juli 1972 bestehenden Wohn- und Nebenflächen des Wohnhausteils (excl. Gewerbe) setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnfläche (aWF)	190.81 m ²	100 %
Nebenfläche (aNf)	<u>12.70 m²</u>	
Gesamtfläche	203.51 m ²	100 %

Mit dem vorliegenden Projekt wird das Gebäude seit 1972 folgendermassen erweitert:

Wohnfläche (aWF) ausserhalb	9.55 m ²		
innerhalb	8.35 m ² ½	<u>4.18 m²</u>	13.73 m ² + 7 %
Nebenfläche (aNf)		<u>0.00 m²</u>	
<u>anrechenbare</u> Erweiterung insgesamt		13.73 m ²	+ 6 %

effektive Flächen nach realisiertem Projekt:

Wohnfläche (aWF)	208.71 m ²
Nebenfläche (aNf)	<u>0.00 m²</u>
Gesamtfläche	208.71 m ²

Mit dem vorliegenden Projekt bleibt die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt. Die Erweiterung beträgt weniger als 30 % und 100 m², da Flächenerweiterungen innerhalb des bestehend verbleibenden Gebäudes zur Hälfte angerechnet werden.

Einbau zweite Wohnung

Nach ständiger kantonaler Bewilligungspraxis werden bei zonenfremden Wohnbauvorhaben grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnungen bewilligt. Ausnahmsweise kann bei einem sehr grossen Gebäudevolumen mit einer sehr grossen am 1. Juli 1972 vorbestehenden anrechenbaren Wohn- und erweiterungsfähigen Nebenflächenfläche der einen Wohnung der Einbau einer zusätzlichen Wohnung zugestanden werden. Die zusätzliche Wohnung darf jedoch keinerlei Auswirkungen auf Raum und Umwelt und auf das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes zur Folge haben. Dem Einbau der zusätzlichen Wohnung dürfen zudem auch keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Mit rund 190 m² ist die am 1. Juli 1972 vorbestehende anrechenbaren Wohn- und erweiterungsfähige Nebenflächenfläche gross und kann dem Vorhaben mit dem Einbau einer zusätzlichen Wohnung zugestimmt werden. Die zusätzliche Wohnung führt nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt und dem Vorhaben stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

Wesensgleichheit

Farbkonzept:

Das Erdgeschoss soll mit einem hellen Abrieb versehen werden, während die oberen Geschosse eine stehende Holzschalung erhalten sollen. Der Gestaltung kann zugestimmt werden.

Fenster:

Die Öffnungsformate wurden aufgrund des Zwischenberichts vom 23. April 2026 nochmals überarbeitet. Durch die Überarbeitung der Öffnungsformate an der Westfassade im Erdgeschoss wird eine bessere gestalterische Eingliederung erreicht. Zudem werden weitgehend auf bodentiefe Fenster verzichtet. Der überarbeiteten Fenstergestaltung kann zugestimmt werden.

Dachaufbauten:

Im Dachgeschoss ist eine neue Lukarne geplant. Die geplante Lukarne stellt eine Erweiterung nach aussen dar. Gemäss Bewilligungspraxis des Kantons Luzern ist eine Lukarne im Zusammenhang eines Dachausbaus mit einer Breite von maximal 2/5 der da runterliegenden Fas-

sade möglich. Die Lukarne darf nicht bis in die First laufen, nicht störend in Erscheinung treten und die Wesensgleichheit des Gebäudes nicht schmälern. Der angepassten Lukarne mit durchlaufender Traufe kann zugestimmt werden.

Balkone:

Vorliegend verfügt die bestehende Wohnung im 1. Obergeschoss über zwei Balkone jeweils an der Süd- und Nordfassade. Mit dem Umbau soll der bestehende Balkon an der Südfassade durch einen neuen ersetzt werden.

Auf den Balkon auf der Nordseite wird verzichtet, das bestehende Geländer wird entfernt. Der Balkon dient nach dem Umbau lediglich noch als Überdachung für die Parkplätze und das Gewerbe.

Dem Balkon an der Südfassade kann zugestimmt werden, sofern auf den Balkon auf der Nordseite verzichtet wird. Für die Dachgeschosswohnung ist weder eine Loggia noch ein Balkon vorgesehen. Für diese kann kein zusätzlicher Balkon oder Sitzplatz geltend gemacht werden.

Umgebung

Gemäss dem Umgebungsplan ist eine neue Lärmschutzwand vorgesehen. Diese bildet eine harte Abgrenzung zum angrenzenden Landwirtschaftsland und beeinträchtigt den natürlichen Geländeverlauf. Die vorgesehene Lärmschutzwand (Schallschutzwände) ist nicht bewilligungsfähig.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Auf den Balkon auf der Nordseite ist zu verzichten, das bestehende Geländer ist zu entfernen. Der verbleibende Bauteil darf ausschliesslich als Überdachung genutzt werden und darf vom 1. Obergeschoss aus nicht begehbar sein.
- Für die Dachgeschosswohnung sind weder ein Balkon noch eine Loggia oder ein zusätzlicher Sitzplatz bewilligungsfähig.
- Die Lärmschutzwand ist nicht bewilligungsfähig und auf diese ist vollständig zu verzichten.

Fazit:

Da dem Bauvorhaben auch keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann - unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vorgaben - eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG in Aussicht gestellt werden.

Strassenwesen

Unterabstand zur Kantonsstrasse

Mit dem Entscheid Nr. 2019-4073, vom 13. Dezember 2019 wurde eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Mindestabstandes zur einer Kantonsstrasse sowie die Einhaltung der Sichtzone auf dem Baugrundstück bewilligt.

Die geplanten Anlagen (Bäume, Bepflanzungen) zwischen der Kantonsstrasse und des bewilligten Unterabstandes, werden mit einem Beseitigungsvorbehalt bewilligt. Der jeweilige Werk- oder Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet, diese ohne Entschädigung aufzugeben, zu entfernen oder auf eigene Kosten den jeweiligen Verhältnissen anzupassen, sofern ein künftiger Strassenausbau oder die Verkehrssicherheit es erfordern.

Die schriftliche Zustimmung des Werk- oder Liegenschaftseigentümer für den Beseitigungsvorbehalt ist mit dem Baugesuch einzureichen. Der Beseitigungsvorbehalt wird im Grundbuch angemerkt.

Zufahrtsbewilligung

Aktuell liegt keine Zufahrtsbewilligung für das Grundstück Nr. 3 in die Kantonsstrasse vor. Gemäss den vorliegenden Gesuchs-/Planunterlagen resultiert kein Mehrverkehr. Weiter wird die Zufahrt nicht verändert. Somit ist keine Zufahrtsbewilligung erforderlich.

Die freie Sicht innerhalb der Sichtzonen auf den Rad-/Gehweg und die Kantonsstrasse muss im Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m dauerhaft gewährleistet sein und durch geeignete Massnahmen sichergestellt werden. Es dürfen keine Bepflanzungen oder Gegenstände (z.B. Container, Bäume o. Ä.) platziert werden.

Für die weitere Planung wird die «Planungshilfe für Bauvorhaben an einer Kantonsstrasse» rawi.lu.ch Downloads, Bauwesen, Kantonsstrasse empfohlen.

Umwelt und Energie

Umweltschutz

Lärm

Das Zweifamilienhaus befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Hergiswil in der Landwirtschaftszone, welche der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet ist.

Das Gebäude ist durch den Verkehr auf der Hergiswilerstrasse K40 lärmbelastet. Gestützt auf die Eingabeunterlagen und den Baubeschrieb geht die Fachbehörde davon aus, dass es sich hierbei gestützt auf Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) um keine wesentliche Nutzungsänderung handelt. Die bisherige und die zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken bleiben unverändert. Dennoch gibt die Fachbehörde der Bauherrschaft empfehlende Hinweise zur Schalldämmung der Fenster und Aussenbauteile, da die Liegenschaft von Verkehrslärm betroffen ist.

Gemäss Art. 32 LSV hat die Bauherrschaft dafür zu sorgen, dass der Schallschutz bei Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten, insbesondere die Anforderungen der SIA Norm 181 (Schallschutz im Hochbau des Schweizerischen Ingenieur und Architekten Vereins, Ausgabe 2020). Die zur Kantonsstrasse orientierten Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind zum Schutz vor Aussenlärm empfehlend mit einem resultierenden Schalldämmmass $R'w + C_{tr}$ von mindestens 32 dB(A) oder besser auszuführen.

Feuerschutz

Die Gebäudeversicherung Luzern hat die richtungsweisenden Brandschutzmassnahmen zum Vorprojekt im Schreiben vom 20. Juli 2026 zusammengefasst. Aus feuerpolizeilicher Sicht gelten diese Anforderungen als Grundlage für eine weitere Beurteilung als verbindlich. Die feuerschutzrechtliche Stellungnahme ist im eBAGE im Ordner „Vernehmlassung Kanton“, Unterordner „gvl“ einsehbar.

Elementarschadenprävention

Da das Gebäude im Grundriss nicht verändert wird, und die Vorabklärung ausschliesslich die Sanierung betrifft, wird auf eine vertiefte Prüfung der Naturgefahrensituation verzichtet. Das Gebäude kann aber bei Starkniederschlag von Oberflächenabfluss betroffen sein. Es ist daher zu prüfen, ob alle Gebäudeöffnungen im Einwirkungsbereich des Wassers (mind. 25 cm über Terrain) geschützt sind. Insbesondere ist die Abfahrt zum Untergeschoss zu beachten und allfällige permanente Massnahmen umzusetzen. Bei Fragen steht die Fachstelle Elementarschadenprävention (ESP) unter esp@gvl.ch gerne für eine kostenfreie Beratung zur Verfügung. Der Vorabklärung wird zugestimmt.

Kosten

In den kommenden Wochen werden die Kosten von Fr. 1'995.50 für das Prüfverfahren des Bauprojekts innerhalb der kantonalen Verwaltung dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

C Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

Gestützt auf die eingereichten Vorabklärungsunterlagen und unter Berücksichtigung der erwähnten Hinweise, Bedingungen und Auflagen kann eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.

Allfällige Einwände anderer Dienst- und Fachstellen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren zufolge heute unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen sowie bei deren Anwendung zufolge der aktuellen Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme mit einem allfälligen Mitbericht Ihrerseits dem Gesuchsteller in geeigneter Form zuzustellen.

Freundliche Grüsse

(ohne Unterschrift)

Markus Willi

Fachbearbeiter Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 34 55
markus.willi@lu.ch

Daniel Albisser

Bereichsleiter Baubewilligungen

Beilagen:

- Einverständniserklärung Beseitigungsvorbehalt Kantonsstrasse

in eBAGE einsehbar:

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 20. Juli 2026