

29. März 2021, ergänzt am 7. Mai 2021

BEBAUUNGSPLAN «SONNE»

FACHLICHE STELLUNGNAHME OPTIONEN BAUBEREICHE G1/G2





IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne»
Auftraggeberin:	Steiner AG Stadthofstrasse 4 6004 Luzern vertreten durch Christine Fluri, Janine Nauer-Boog
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Brünigstrasse 25 6005 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (Projektleitung) Jeantine Viebrock Vinh Ly
Dateiname	emm_BP_Sonne_Abklärungen_G1-G2_210507.docx



Wesentliche Anforderungen an die Baubereiche G1 /G2

Grenzbaurechte	<p>Gegen die Parzellen Nr. 98 und 99 bestehen alte Grenzbaurechte. Diese sind umstritten, es ist davon auszugehen, dass diese nicht für eine beliebige Höhe gelten («Grenzbaurecht für einen Abort» gegen Parzelle 99).</p> <p>Es gelten die Vorgaben im Bebauungsplan. Eine Grenzüberschreitung gegen die Parzelle 99, z.B. für auskragende Balkone oder Grünflächen am Boden ist für Steiner nicht verhandelbar, ein Grenzbaurecht ist zu verhandeln.</p>
Balkone und Loggias	<p>Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z.B. Wohnatelier) muss mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine kombinierte, teileingezogene Loggia/Balkon mit einer Mindestgrösse von 8.00 m² realisiert werden.</p>
Spiel- und Aufenthaltsflächen	<p>Gemäss §158 sind für alle Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern Spielflächen auf der Parzelle anzuordnen.</p>
Richtprojekt Freiraum	<p>Die im Situationsplan bezeichneten «Bereiche Grünflächen» und die «Vorzone Wohnungen» sind mit Extensivwiesen- und Rasen, Blütenstauden und Kleingehölzen gemäss Richtprojekt Freiraum zu bepflanzen.</p> <p>In den Zwischenbereichen der Baubereiche F1/F2 und G1/G2 sowie G1/G2 und H1/H2 sind Hochstammbäume zu pflanzen. Die Lage und Anzahl der im Situationsplan bezeichneten Bäume sind schematisch.</p> <p>Auf der Parzelle sind die notwendigen Retentionsvolumen vorzusehen.</p>
Brandschutzabstände	<p>Brandschutzabstände und die entsprechende Materialisierung der Fassade sind zu berücksichtigen. Der Abstand zwischen G1 und F1 beträgt 7.55 m., zwischen G2 und F2 10.97 m. Zwischen G1/G2 und F1/F2 beträgt der Gebäudeabstand ca. 7.50 m.</p>
Wohnhygiene	<p>Es gilt §152 PBG: Der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, ist verboten.</p> <p>Die Bestimmung ist mit Blick auf die zunehmende Erwärmung kritisch zu hinterfragen. Die Auslegung ist Sache der Gemeinde, es gibt keine verbindlichen Beurteilungen (Rechtsentscheidung) darüber (Auskunft BUWD März 2021).</p>
Velo-Parkplätze	<p>Es sind für G/G2 innerhalb der Parzelle 164 insgesamt 48 Velo-Parkplätze zu realisieren, 15% davon im Aussenbereich.</p>



Optionen für Baubereiche G1 /G2

Prof. Luca Deon und Daniel Stalder haben am 26. März in Abstimmung mit der Gemeinde Emmen die Möglichkeiten einer städtebaulich angemessenen Baubereichserweiterung geprüft.

Es besteht zum Bebauungsplan ein gewisser Anordnungsspielraum (2 Varianten). Diese wären in jedem Fall im Modell (3D oder physisches Modell) zu überprüfen.

Privatrechtliche Vereinbarungen sind durch die betroffenen Grundeigentümerschaften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

Konzept A



G1 = aGbF 202 m²

G2 = aGbF 119 m² + 17.8 m² = 136.8 m²

Grundstückfläche 494 m²

ÜZ = 0.686

In Anlehnung an Studie Seiler Linhardt.

Vereinbarung mit Robert Stocker, Susanne Zurkirchen-Stocker, Parzelle 98



Konzept B



G1 = aGbF 202 m²

G2 = aGbF 119 m² + 20.5 m² = 139.5 m²

Grundstückfläche 494 m²

ÜZ = 0.691

Loggia anstelle auskragender Balkon gegen Parzelle 99. Umgang mit Vorgarten im EG / Hof zu klären.

Vereinbarung mit Steiner, Parzelle 99.



Fazit und Empfehlungen

Der Vorsitzende des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, Prof. Luca Deon und Enzo Gemperli, Leiter des Departements Planung und Hochbau der Gemeinde Emmen und Mitglied des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, kommen in Abstimmung mit dem zuständigen Raumplaner ZEITRAUM Planungen AG, Daniel Stalder, zu folgendem Fazit:

«Einer Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche aGbF für den Baubereich G2 um rund 20 m² auf max. 140 m² aus städtebaulichen Gründen kann stattgegeben werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass diese Erweiterung nur möglich ist, sofern die übergeordneten Nachweise gemäss Baugesetz und Bau- und Zonenreglement wie Versickerungsflächen, Zweiradstellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen, die Anforderungen an die Wohnhygiene und dgl. sowie die Brandschutzanforderungen und privatrechtliche Vereinbarungen erfüllt werden können.

Das Konzept A (südliche Erweiterung) nimmt Bezug zur heutigen Situation mit einem Gebäudeversatz. Die Vorzonen zu den Wohnungen können gewährleistet werden, sie sind mit Extensivwiesen- und Rasen, Blütenstauden und Kleingehölzen gemäss Richtprojekt Freiraum zu bepflanzen. Gegen die Parzelle GB Nr. 98 sind die reduzierten Brandschutzabstände mit entsprechenden Auflagen zu berücksichtigen.

Im Konzept B, mit einer Erweiterung gegen den Hof, ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksgrenze einzuhalten ist, auch für auskragende Balkone. Die begrünte Vorzone zum Hof wird reduziert».