

GEMEINDE GISIKON  
**GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG**



# ANALYSE SONDERNUTZUNGSPLÄNE

# ABKÜRZUNGEN

A III	Arbeitszone III	LSV	Lärmschutz-Verordnung
aGF	anrechenbare Geschossfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	NB	Nebenbauten
AZ	Ausnützungsziffer	OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogeschossfläche	PBG	Planungs- und Baugesetz
BP	Bebauungsplan	PBV	Planungs- und Bauverordnung
BZR	Bau- und Zonenreglement	PP	Parkplatz/ Parkfeld
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus	REFH	Reihen-Einfamilienhaus
DG	Dachgeschoss	StrG	Strassengesetz
EFH	Einfamilienhaus	TG	Tiefgarage
EG	Erdgeschoss	ÜZ	Überbauungsziffer
FH	Fassadenhöhe	UG	Untergeschoss
GH	Gesamthöhe	VG	Vollgeschoss
GL	Gebäudelänge	W2A	Wohnzone II A
GP	Gestaltungsplan	W2B	Wohnzone II B
Gr	Grünzone	W3	Wohnzone III
GrF	Grünzone Freiraum	W-S	spezielle Wohnzone
GWR	Gewässerraum	ZP	Zonenplan
HB	Hauptbauten		

## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Gisikon  
Gemeindeverwaltung  
Mühlehofstrasse 5  
6038 Gisikon  
gemeinde@gisikon.ch  
041 455 42 00

### BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.stadtlandplan.ch

### STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Oktober – Dezember 2023
Kantonale Vorprüfung:	ab Oktober 2023
Öffentliche Auflage:	24. März – 15. April 2025
Beschlussfassung:	18. November 2025
Genehmigung:	

### INFORMATION

Projektnummer: 92020  
Bearbeitet durch: Michèle Willimann, Andreas Lingg, Olivia von Büren

# INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
Ausgangslage	4
Handlungsoptionen	4
Übertragung von Bestimmungen	5
2. ÜBERSICHT SONDERNUTZUNGSPLÄNE	6
2.1. BP Zentrum Weitblick	7
2.2. GP Feldhof	8
2.3. GP Hotel Garni an der Reuss	9
2.4. GP Lindenfeld	10
2.5. GP Mühlehof	11
2.6. GP Riverpark	12
2.7. GP Scheidegg	13
2.8. GP Wissehrli	14

# 1. EINLEITUNG

## Ausgangslage

Ziel

Dieses Dokument gibt einen Überblick über alle Sondernutzungspläne der Gemeinde Gisikon. Es dient als «Nachschlagewerk» für die Arbeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Bezug zur Gesamtrevision

Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2014 einen Systemwechsel bei den Baubegriffen und Messweisen vollzogen. Die auf einem Grundstück zulässige bauliche Dichte wird nicht mehr über die Ausnutzungsziffer (AZ), sondern als Kombination von Überbauungsziffer und zulässiger Gebäudehöhe festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird neu als festes Mass (Gesamthöhe) vorgegeben und nicht mehr über die Anzahl Vollgeschosse. Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) übernehmen. Die Gemeinde Gisikon vollzieht dies nun mit der laufenden Gesamtrevision.

Bedeutung für bestehende Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne (Bebauungspläne, BP oder Gestaltungspläne, GP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnutzung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der Bebauungs- oder Gestaltungsplan nicht dem neuen Recht entspricht. Die betroffenen Sondernutzungspläne müssen entweder angepasst oder aufgehoben werden.

## Handlungsoptionen

Für die bestehenden Sondernutzungspläne gibt es folgende Handlungsoptionen:

### 1. Kompatible GP beibehalten

Ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann beibehalten werden, wenn die Bestimmungen mit dem neuen PBG kompatibel sind (BP/GP nach 2014 erarbeitet), oder wenn eine Spezialnutzung vorliegt (z.B. Sonderbauzone, usw.).

### 2. Aufhebung mit allfälliger Festlegung von wichtigen Inhalten in der Nutzungsplanung

Gem. PBG § 22, Abs. 3 ist es möglich, Bebauungs- und Gestaltungspläne koordiniert mit der Änderung des Zonenplans oder des BZR im Ortsplanungsverfahren aufzuheben. Dieses Vorgehen kann in vielen Fällen für alte Bebauungs- oder Gestaltungspläne mit einer homogenen Bauordnung oder für Gebiete mit kleinem Schutzbedarf angewandt werden. Nach der Aufhebung des Bebauungs- oder Gestaltungsplans kann nach den Vorgaben des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements gebaut werden. Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem BP oder GP können in die Grundordnung (Zonenplan und BZR) überführt werden.

### 3. Anpassung im BP/GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde führt ein BP/GP-Verfahren durch, bei welchem einfach zu überarbeitende Bebauungs- und Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe (aGF, AZ, Geschossigkeit, usw.) ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen (Firstkoten, Baubereiche, usw.) bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt bei GP durch den Gemeinderat, beim BP erfolgt die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

#### 4. Anpassung durch Grundeigentümer in separatem BP/GP-Verfahren

Sämtliche altrechtlichen Bebauungs- oder Gestaltungspläne sind nach 2023 nicht mehr anwendbar. Ohne Überarbeitung des BP/GP bleibt die Weiterentwicklung des Gebiets nach 2023 daher blockiert. Bebauungsplans- und Gestaltungspläne, welche komplexe Sachverhalte regeln oder die Nutzung sehr ungleich verteilen, können nicht ohne weiteres aufgehoben oder geändert werden. Die Revision muss von den Grundeigentümern in einem gemeinschaftlichen Prozess erfolgen und geschieht bei Bedarf und somit ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

### Übertragung von Bestimmungen

Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

Möglichkeiten zur Übertragung von Bestimmungen

#### 1. Regelungen im Zonenplan

Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Zonierung

Mittels einer Erhaltungszone können heterogene Bebauungen rechtmässig übernommen werden. Dabei steht der Erhalt der bestehenden Struktur im Vordergrund.

Erhaltungszone

Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann eine Grünzone (Grundnutzung) ausgeschieden werden.

Grünzone Freiraum

Naturobjekte wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen.

Naturobjekte

Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen.

Verkehrszone

Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert.

GP-Pflicht

#### 2. Regelungen im BZR

Die Baumasse der betreffenden Wohnzone wird eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.

Baumasse

#### 3. Regelungen im Verkehrsrichtplan

Bestehende Langsamverkehrserschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden.

Öffentliche Fusswege

Weitere Informationen zum Umgang mit Gestaltungsplänen finden Sie unter: [https://rawi.lu.ch/down\\_loads/down\\_loads\\_rp](https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp) – Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Weitere Informationen

## 2. ÜBERSICHT SONDERNUTZUNGS- PLÄNE

Auf dem Gemeindegebiet von Gisikon bestehen ein rechtskräftiger Bebauungsplan und sieben Gestaltungspläne.

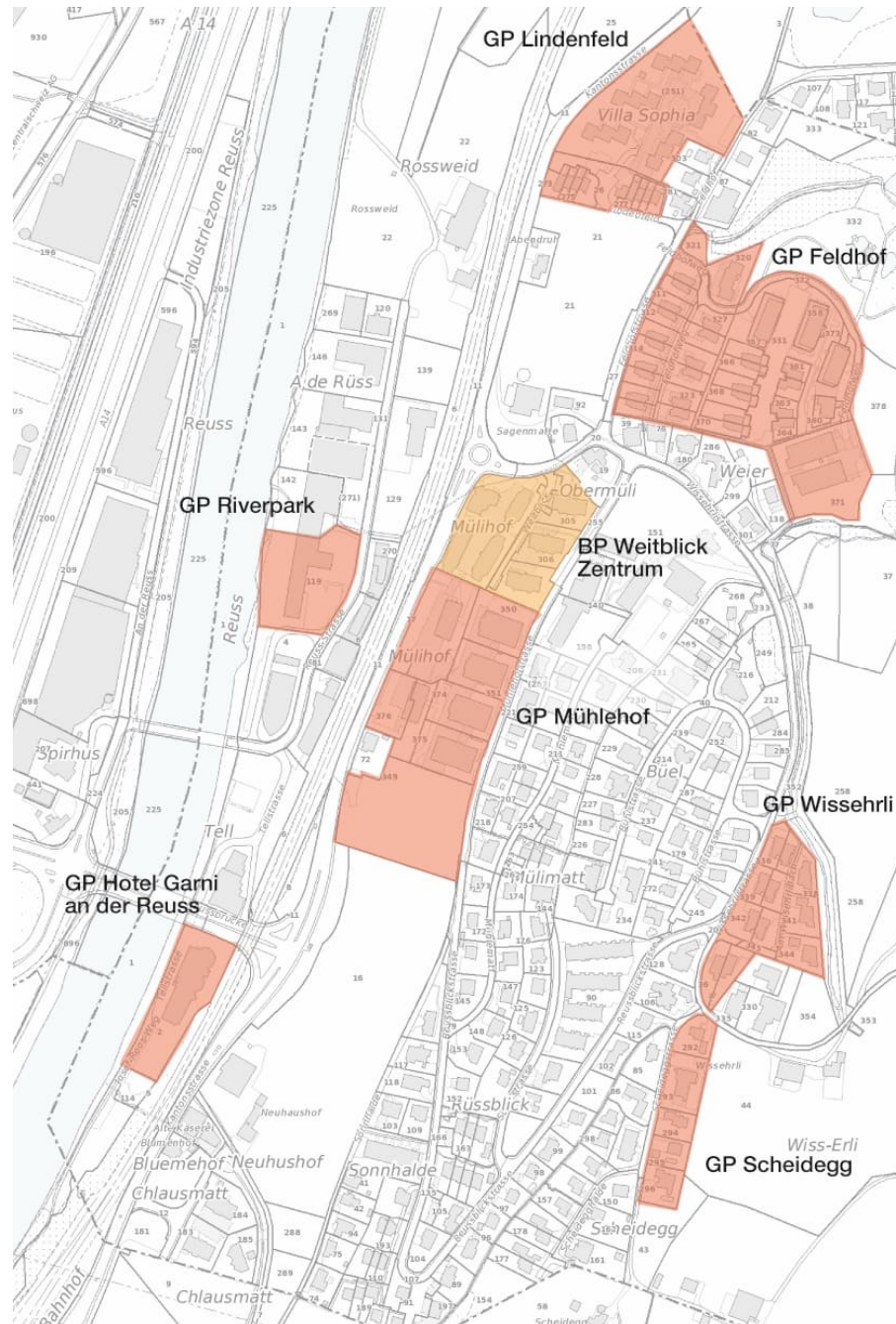
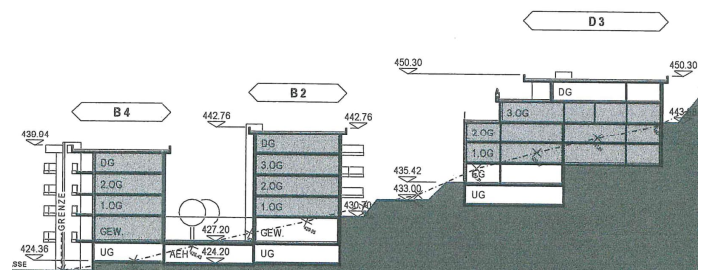
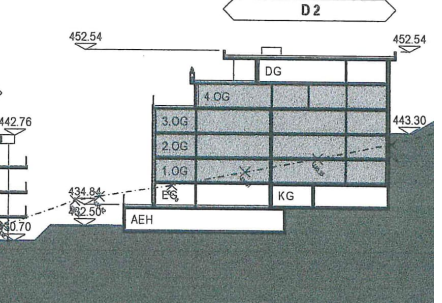
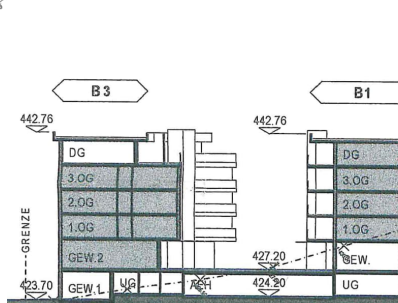
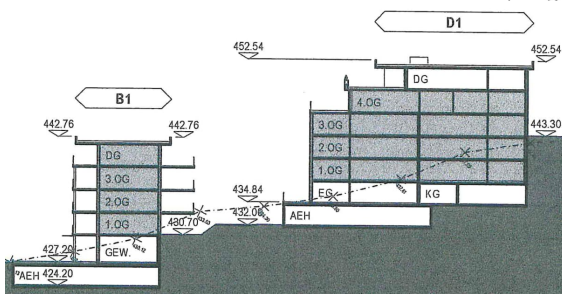
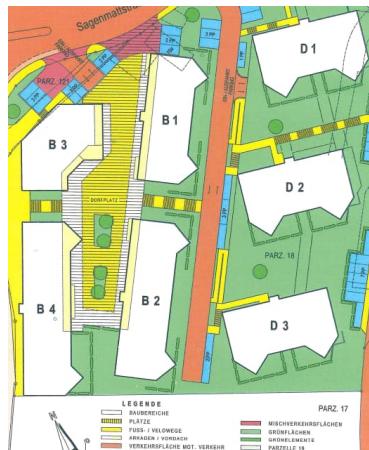


Abb. 1: Übersichtskarte der Bebauungs- und Gestaltungspläne in Gisikon (eigene Abbildung)

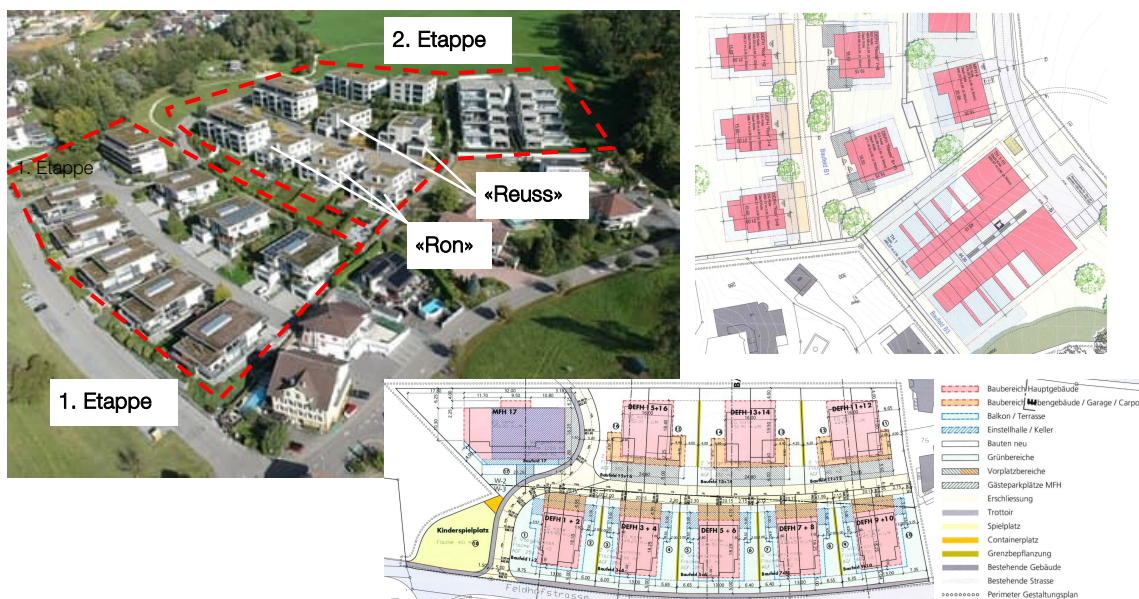
## 2.1. BP Zentrum Weitblick

<b>Standort:</b>	<b>Weitblick</b>	<b>Zone:</b>	<b>Ke</b>
Entscheid RR:	24.05.2005		
Umfang:	10'409 m <sup>2</sup> ; 7 MFH		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 1.10</li> <li>- <b>AGF:</b> 11'450 m<sup>2</sup>: 1'200 m<sup>2</sup> (B1); 1'500 m<sup>2</sup> (B2); 1'400 m<sup>2</sup> (B3); 1'812 m<sup>2</sup> (B4); 1'450 m<sup>2</sup> (D1, D2); 1'250 m<sup>2</sup> (D3)</li> <li>- <b>Baubereiche:</b> definiert durch Baubereiche (mittel Baulinien), eng gefasst</li> <li>- <b>Höhenkoten:</b> gem. Querschnittplan: EG-First: B1, B2, B4:15.56 m; D3: 14.88 m; D2: 17.5 m; B3: 19 m; D1: 20.5 m</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> 4 VG, Ausnahme D3: 3 VG → Normalgeschoss von 3.00 m Höhe; Zuschlag von max. 1.50 m bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann in Anspruch genommen werden; Attika max. 3.50 m.</li> <li>- <b>Nutzung:</b> B: auf Niveau Dorfplatz zentrumsbildende Funktion (Café...), ansonsten Büros, Praxen, Alterswohnungen, Wohnungen. C: im Unter- und 1. Vollgeschoss Geschäfte und Gewerbebetrieben, ansonsten Wohnen. D: Wohnen.</li> <li>- Nutzungsverteilung zugunsten der Baubereiche B → Unterschiedliche Dichte</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> flach oder flachgeneigt, extensiv begrünt.</li> </ul>		
Baumasse	ÜZ <sub>HB</sub> : B: 0.47, D: 0.30 - 0.32		
Ist-Zustand:	GH: B: 15.6 m – 18.3 m, D: 16.5 m – 20.7 m		
Wirkung:	Sehr dichte Bebauung mit öffentlichem Aussenraum im Baubereich B. Eingangssituation zum «Dorfplatz» ist unzureichend erkennbar. Unauffällige Grünstrukturen.		
Massnahmen, Empfehlungen:	BP beibehalten. So kann Nutzungsverteilung abgebildet werden.		



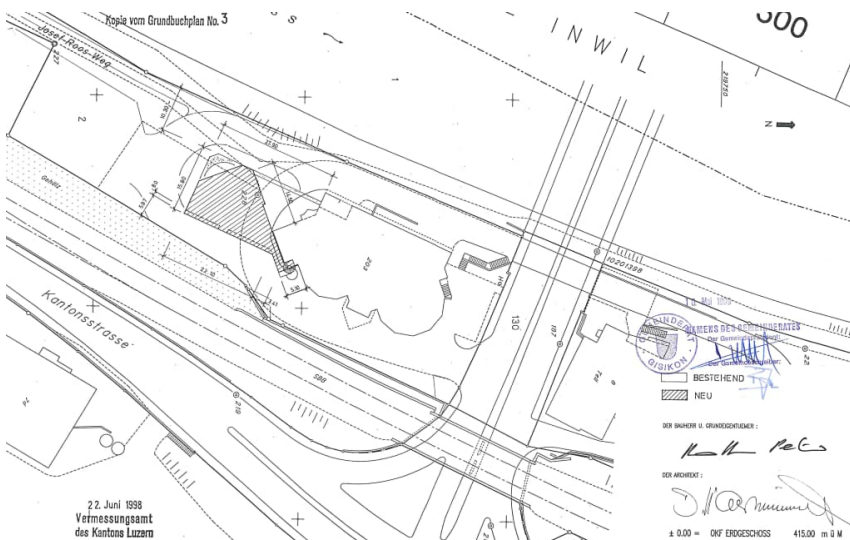
## 2.2. GP Feldhof

<b>Standort:</b>	<b>Feldhof</b>	<b>Zone:</b> W2, W3, W-S
<b>Entscheid GR:</b>	29.11.2007 (1. Etappe), 30.07.2013 (2. Etappe)	
<b>Umfang:</b>	1. Etappe: 9'515 m <sup>2</sup> ; 1 MFH, 8 DEFH 2. Etappe: 17'692 m <sup>2</sup> ; 6 MFH (davon 2 Terrassenh.), 5 DEFH	
<b>Vorschriften:</b>	<p>1. Etappe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.35 - 0.45 + 15% Bonus</li> <li>- <b>Fassadenhöhe:</b> jeweils ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain talseitig, Baufeld 1-16: 10 m; Baufeld 17: 12.5 m Flachdachrand, Liftturm darf die Höhebegrenzung um 1.5 m überschreiten</li> <li>- <b>Baubereiche:</b> für HB und NB festgelegt, eng gefasst</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Flachdach, HB extensiv begrünt, NB mit Kiesbelag</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Umgebungsmauern zwingend aus Natursteinen, Spielplatz (min. 226 m<sup>2</sup> Spielflächenanteil). Entlang Bauzonengrenze aufgelockerte Bepflanzung gewünscht</li> </ul> <p>2. Etappe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.32 – 0.37 (inkl. Bonus)</li> <li>- <b>GH:</b> gemäss Plan jeweils Kote EG-Dach ± 30 cm: DEFH, MFH 3+4: 6.18 m; MFH1+2: 9.24 m, Terrasse: 15.3 m</li> <li>- <b>Fassadenlänge:</b> DEF «Ron»: 15.6 m x 21 m, DEF «Reuss» 18.5 m x 19.15 m, MFH 1+2: 36.82 m x 16.8 m, MFH 3: 33.6 m x 16.8 m, MFH 4: 20.95 m x 18.2 m, Terrasse: 44.3 m x 48.1 m</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Flachdach, HB extensiv begrünt</li> <li>- <b>Abstände:</b> Waldabstandslinie bei Terrassenh. 20 m bzw. 15 m → keine Hochbauten</li> <li>- <b>Nutzung:</b> primär Wohnungen; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet</li> <li>- <b>Materialisierung:</b> grelle Farben und Materialien nicht erlaubt</li> </ul>	
<b>Baumasse Ist-Zustand:</b>	1. Etappe: $\dot{U}Z_{HB} = 0.21 - 0.37$ ; 2. Etappe: $\dot{U}Z_{HB} = 0.61 - 0.79$ ; $\dot{U}Z_{HB}$ Terrassenh. = 0.37; $\dot{U}Z_{HB}$ «Ron» 0.22-0.25; $\dot{U}Z_{HB}$ «Reuss» 0.37-0.38; = 0.22 - 0.79	
<b>Wirkung:</b>	Attraktive Bebauung mit Grünstrukturen fügt sich in Hanglage ein, mit Ausnahme der beiden Terrassenhäuser (neben Wald und an der Bauzonengrenze).	
<b>Bemerkungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeld 17, MFH (1. Etappe): überlagert ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (IANB LU 222 Gütsch-Feldhof) → Ersatzmassnahmen erforderlich und gem. Aussage der Gemeinde umgesetzt.</li> <li>- Näherbaurechte prüfen</li> <li>- Waldabstandslinie als Baulinie sichern</li> </ul>	
<b>Weiter sichern:</b>	Nutzungsverteilung (Ausnahme Terrassenhäuser), Spielplatz Nr. 18	
<b>Massnahmen, Empfehlungen:</b>	GP beibehalten. Aufhebung aufgrund Nutzungsverteilung schwierig (diverse Zonen nötig). Spätere GP-Anpassung einfach möglich (AZ streichen, FH und GH entsprechen neuem Recht). Zonenunterscheidung Grundnutzung: W2 für EFH, W3 für MFH, separate Zone (W-T2) für Terrassenbebauung. Spielplatz mittels überlagerter Grünzone sichern.	



## 2.3. GP Hotel Garni an der Reuss

<b>Standort:</b>	<b>Hotel Garni an der Reuss</b>	<b>Zone:</b>	<b>Sonderbauzone Tell</b>
<b>Entscheid GR:</b>	10.05.1999		
<b>Umfang:</b>	Erweiterung/Anbau an bestehenden Hotelbau		
<b>Vorschriften:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>GH:</b> Erhöhung auf 4-geschossig (statt 3-geschossig)</li> <li>- <b>Erscheinung:</b> Erweiterung/Anbau hat in gleicher Architektur (Fassadengestaltung, Dachform, Dachmaterial) wie das bestehende Gebäude zu erfolgen.</li> <li>- <b>Parkierung:</b> Gemäss revidierten Parkplatz-Nachweis vom 07.05.99 sind 10 Autoeinstellplätze sowie 58 Aussenparkfelder zu erstellen (wasserdurchlässig). Aussenparkplatz ist ausreichend zu beleuchten (Sicherheit für Besucher).</li> </ul>		
<b>Baumasse Ist-Zustand:</b>	ÜZ <sub>HB</sub> : 0.16; ÜZ <sub>NB</sub> = 0.11; GH = 19 m		
<b>Wirkung:</b>	Kompaktes und markantes Gebäude zwischen Reuss und Verkehrsanlagen (Gleis, Brücke). Heterogene Dachausrichtung und markantes Sockelgeschoss aus Beton.		
<b>Massnahmen, Empfehlungen:</b>	GP aufheben, um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen (Ausnutzungsreserven vorhanden). Die Qualität der Entwicklung ist über eine GP-Pflicht sicherzustellen.		



## 2.4. GP Lindenfeld

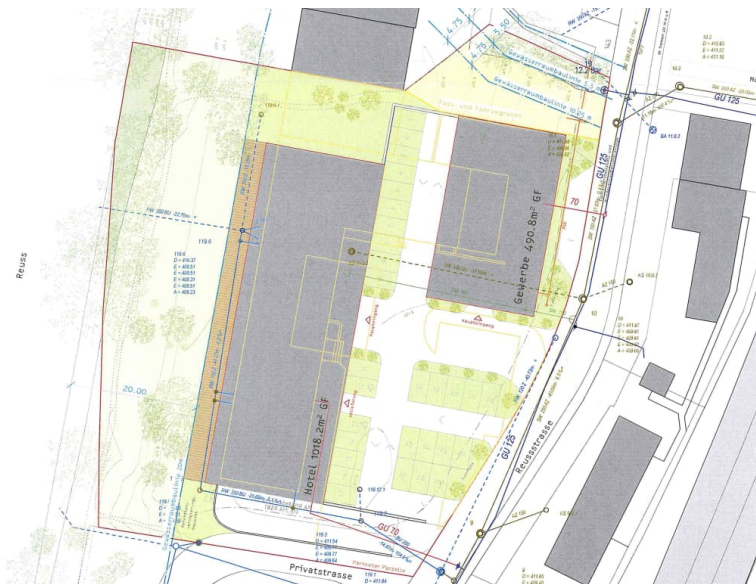
<b>Standort:</b>	Lindenfeld	<b>Zone:</b>	W3
Entscheid GR:	06.08.1985		
Umfang:	15'349 m <sup>2</sup>		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.45 inkl. Bonus: ABC : 0.65, DE : 0.44, FGH : 0.25</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> ABC: 3 VG + Attika, DE: 2-3 VG, FGH: 1-2 VG + Attika</li> <li>- <b>Baubereich:</b> gemäss Baulinien</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Satteldach mit gleich geneigten Schenkeln, 25°-35°, Firstrichtung vorgegeben</li> <li>- <b>Realisierung:</b> Bereich G und H nicht nach GP realisiert. H: REFH statt EFH; G: EFH, andere Gestaltung als in übrigen GP-Perimeter</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> zentrale Tiefgarage; Wohnquartier verkehrsfrei</li> <li>- <b>Gemeinschaftsanlagen:</b> gedeckte und nicht gedeckte Spielplätze vorzusehen, Pavillons (Gemeinschaftsräume)</li> <li>- Nähebaurechte und gemeinschaftliche Nutzfläche (z.B. Pavillons)</li> </ul>		
Baumasse Ist-Zustand:	ÜZ <sub>HB</sub> A-E: 0.2; F: 0.24 (gesamt); H: 0.35 (gesamt); G: 0.15-0.22 GH A: 16.9 m; B: 16.4 m; C-E: 14 m - 14.2 m, F-H: 10.7 m – 12.8 m		
Wirkung:	Einheitlich gestaltete Reihenbebauung mit attraktiven verkehrsfreien Aussenräumen und Baumgürtel als Lärmschutz (Hauptstr.). Horizontale und vertikale Staffelung zur Anpassung ans Gelände.		
Weiter sichern:	Grosszügige gemeinschaftliche Nutzfläche (inkl. Pavillons).		
Bemerkungen:	GP fertig gebaut. Gebäudehöhe: Bei C Differenz zwischen Bestand und GP. Prüfen, ob Näherbaurechte und gemeinschaftliche Nutzfläche in Grundbuch eingetragen sind.		
Massnahmen:	GP aufheben, um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen (Ausnutzungsreserven vorhanden). Die einheitliche Gestaltung der Reihen-EFH (Parz. Nr. 273-280) wird über eine Überlagerung «gestalterische Einheit» gesichert. Für Parz. Nr. 250 wird eine GP-Pflicht festgelegt (untergeordnete Änderungen am Bestand ohne GP möglich).		





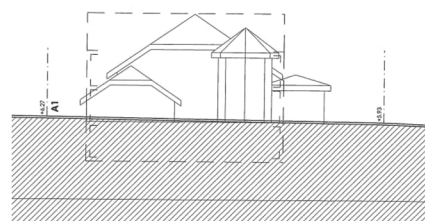
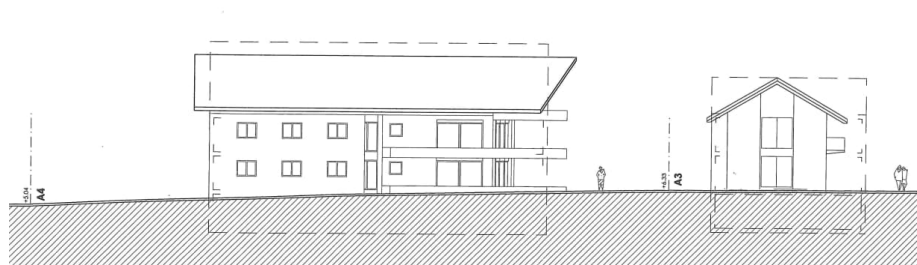
## 2.6. GP Riverpark

<b>Standort:</b>	Reussstrasse	<b>Zone:</b>	Ar-III, Gr
<b>Entscheid GR:</b>	22.12.2014		
<b>Umfang:</b>	5'307.8 m <sup>2</sup> ; Parz. 119		
<b>Vorschriften:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> In Arbeitszone keine AZ festgelegt.</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> Gewerbe: 6 VG, kein Attika, Hotel: 6 VG, kein Attika; max. FH 18 m (Bonus von 3 m)</li> <li>- <b>Nutzung:</b> Hotel (6. Geschoss kann für Wohnzwecke genutzt werden), Gewerbegebäude.</li> <li>- <b>GWR gemäss GP:</b> Mülibach 20.5 m (gemäss Übergangsbestimmungen); Reuss 20 m (gemäss Zonenplan). → Hochbauten werden von GWR nicht tangiert.</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Flachdach, HB extensiv begrünt</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Mitfinanzierung an geplanter Passerelle nordöstlich des GP-Perimeters</li> <li>- Der Aussenraum zwischen den Neubauten wird gemeinschaftlich genutzt.</li> </ul>		
<b>Bemerkungen:</b>	GP wurde noch nicht realisiert.		
<b>Massnahmen, Empfehlungen:</b>	GP bis Ende 2023 realisieren. GP nicht aufheben, wenn an der Spezialnutzung (Hotelnutzung in der Arbeitszone) festgehalten werden soll. Ansonsten Aufhebung denkbar. GWR im Rahmen der OPR ausscheiden.		

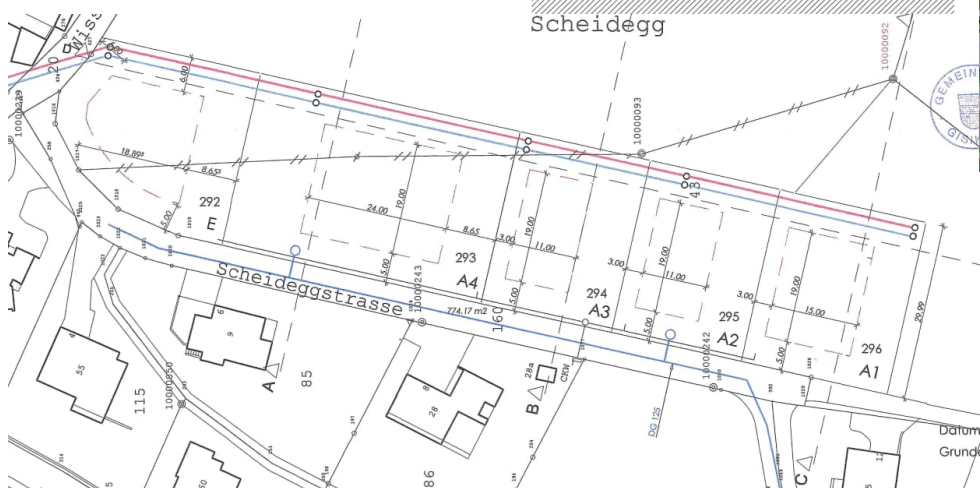


## 2.7. GP Scheidegg

<b>Standort:</b>	<b>Scheidegg</b> Siedlungsrand Südwest	<b>Zone:</b>	<b>W2</b>
Entscheid GR:	16.09.1999		
Umfang:	4'321 m <sup>2</sup> ; 5 Wohnhäuser		
Vorschriften:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.35, aGF: 1'663 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> 2 VG, A1 und A2 3 VG (wegen topograf. Verhältnissen gilt UG als VG)</li> <li>- <b>GH:</b> gem. Situationsplan Kote EG-First: A1: 8.25 m; A2+A3: 7.95 m; A4+E: 10.5 m</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Die Gebäude sind hauptsächlich mit Schrägdächer zu decken.</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> A1-A4 via Scheideggstr; E via Wissehrlstr.</li> </ul>		
Baumasse Ist-Zustand:	ÜZ <sub>HB</sub> : = 0.13 – 0.24; ÜZ <sub>NB</sub> : = 0.04 – 0.07; GH = 9.7 m – 12.5 m		
Wirkung:	Sehr heterogene Bebauung mit geringer gestalterischer Qualität.		
Massnahmen, Empfehlungen:	GP aufheben, falls auf Höhenkoten verzichtet werden kann. Bestand in Grundordnung überführen.		



Scheidegg



## 2.8. GP Wissehrli

<b>Standort:</b>	Wissehrli, Am Wissehrlibach	<b>Zone:</b>	W-S, War-2
<b>Entscheid GR:</b>	27.01.2011 (1. Etappe, Baufelder 11-13), 25.08.2011 (2. Etappe, Baufelder 01-10)		
<b>Umfang:</b>	6'964 m <sup>2</sup> : 4 DEF; 3 EFH (Baufelder 01-10); 3'111 m <sup>2</sup> : 2 EFH (Baufeld 11+12) und 1 bestehendes Wohnhaus (Baufeld 13)		
<b>Vorschriften:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>AZ:</b> 0.41 (Baufelder 01-10); 0.4 (Baufelder 11-13), davon für Wohnen max. 0.35</li> <li>- <b>AGF:</b> Baufelder 01-10: 2'848 m<sup>2</sup>: 285 m<sup>2</sup> (Baufeld 01-03), 260 m<sup>2</sup> (04-09), 433 m<sup>2</sup> (Baufeld 10); Baufelder 11-13: 1'250 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Baubereiche:</b> definiert durch Baubereiche (HB und NB)</li> <li>- <b>Geschossigkeit:</b> EFH und DEFH maximal 2 VG + 1 UG, Attikageschoss nicht zulässig</li> <li>- <b>Höhenkoten:</b> gem. Situationsplan Kote EG-First <math>\pm</math> 0.5 m: 7.54 m (Baufelder 01-10), First-Koten sind bei Baufelder 11 und 12 definiert, keine Angaben zu Baufeld 13 (best. Gebäude)</li> <li>- <b>Erschliessung:</b> öff. Fussweg zwischen 02-03 von Erschliessungsstr. Rtg. Bach sowie Fussweg zw. Ende Erschliessungsstr. und Bachbrücke/ Wissehrlistr.</li> <li>- <b>Kleinbauten:</b> sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, 1-geschossig</li> <li>- <b>Dachgestaltung:</b> Baubereich 01-09 Satteldächer mit Dachneigung bis max. 15°. Baubereiche 10-12 sind Walmdächer mit Dachneigung zwischen 12°-35° zulässig. Wenn Flachdächer nicht als Terrassen genutzt, dann extensiv begrünen. Dachaufbauten (technisch oder Anlagen zur Energiegewinnung) sind erlaub, max. 1.50 m ab Oberkante Dachrand.</li> <li>- <b>Umgebung:</b> Es sind nur Laubbäume gestattet. 5 best. Bäume erhalten oder ersetzen.</li> <li>- <b>Energie:</b> Minergiestandard. 40 % des zulässigen Wärmebedarf (Heizung, Warmwasser) mittels erneuerbarer Energien.</li> </ul>		
<b>Baumasse Ist-Zustand:</b>	ÜZ <sub>HB</sub> : 0.18 – 0.52 (Baufelder 01-10); 0.22 – 0.32 (Baufelder 11-13) GH = 8.5 m – 10.3 m (Baufelder 01-09); 7.8 m – 10.6 m (Baufelder 11-13), keine Angaben zu Baufeld 10		
<b>Wirkung:</b>	Eng gefasste Baubereiche für EFH/DEFH mit Nebenbauten am Siedlungsrand, einheitliche Gestaltung der Bauten in Ausrichtung, Form und Dachgestaltung.		
<b>Weiter sichern:</b>	Die ungleiche Nutzungsverteilung auf die Parz. kann nur über den GP gesichert werden. Öffentl. Fussweg grundbuchlich und in Fusswegrichtplan sichern. → GB-Eintrag prüfen		
<b>Massnahmen:</b>	GP aufheben.		

