



GEMEINDE EGOLZWIL

# GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## QUARTIERANALYSE

Beilage 1 zum Planungsbericht

11. Oktober 2022 – Beschluss

# ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
D-EFH	Doppel-Einfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
HB	Hauptbaute
MFH	Mehrfamilienhaus
NB	Nebenbaute
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZP	Zonenplan

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

Gemeinde Egolzwil  
Dorfchärm  
6243 Egolzwil

## BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.stadtlandplan.ch](http://www.stadtlandplan.ch)

## STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Oktober 2022
Kantonale Vorprüfung:	Oktober 2022
Öffentliche Auflage:	20. Nov. – 19. Dez. 2023
2. öffentliche Auflage:	4. März – 2. April 2024
Beschlussfassung:	4. September 2024
Genehmigung:	

## INFORMATION

Projektnummer:	91924
Bearbeitet durch:	Andreas Lingg, Markus Burkhalter

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
1.1.	Grundlagen	1
1.2.	Aufbau	1
1.3.	Überbauungsziffer	1
1.4.	Haupt- und Nebenbauten	2
1.5.	Quartiereinteilung	2
2.	ZENTRUMSZONEN	3
2.1.	Qualitative Analyse / Strategie	3
2.2.	Kernzone (Zentrum Süd)	5
2.3.	Dorfzone (Zentrum Nord) + MFH Underdorf	7
2.4.	Wohnzonen A (Dorfmatte, Underdorf, Wauwilerstrasse, Gere)	9
3.	WOHNZONEN HANG	11
3.1.	Qualitative Analyse / Strategie	11
3.2.	Wohnzone B West (Rainacher, Seehalde)	12
3.3.	Wohnzone B Nord (Hinderberg, Geissacher)	13
3.4.	Wohnzone B Nord dicht (Alpenblick, Schlössli)	14
3.5.	Wohnzone B Ost (Weid, Weid Ost)	15
3.6.	Wohnzone B Mitte (Haldenweg, Steinacher)	16
3.7.	Allmend	17
3.8.	Käppeliweg	18
4.	WOHNZONEN UND GEWERBEZONEN SÜD	19
4.1.	Qualitative Analyse / Strategie	19
4.2.	Wohnzone B (Gehren)	19
4.3.	Gemischte Zonen / Sonderbauzone Baschimatt	20
5.	ARBEITZZONEN	22
5.1.	Qualitative Analyse / Strategie	22
5.2.	Grossmatt	22



# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Grundlagen

Der vorliegende Bericht liefert die Grundlagen für die Festlegung der neuen Baumasse im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Dazu wurde der bauliche Bestand vor Ort und anhand der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

## 1.2. Aufbau

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Wohnzonen, die Arbeitszonen sowie die gemischten Zonen nach folgendem Schema:

Bauziffern und -masse:	Dokumentation des IST-Zustandes und Verteilung der Werte: <ul style="list-style-type: none"><li>- ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage AV-Daten</li><li>- Gesamthöhe; Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)</li><li>- Statistische Auswertung nach Raumeinheit</li></ul>
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands.
Strategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nachfolgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013): <ul style="list-style-type: none"><li>- «Bewahren»</li><li>- «Erneuern»</li><li>- «Weiterentwickeln»</li><li>- «Umstrukturieren/Neuorientieren»</li><li>- «Neuentwickeln»</li></ul>
Massnahmen:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ und die Gesamthöhe vorgeschlagen. Zudem wird der Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen sowie weitere für die Ortsplanungsrevision relevante Themen aufgelistet.

## 1.3. Überbauungsziffer

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

ÜZ-a:	Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.
ÜZ-b:	Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.
ÜZ-c:	Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

## 1.4. Haupt- und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

Wertebereich:

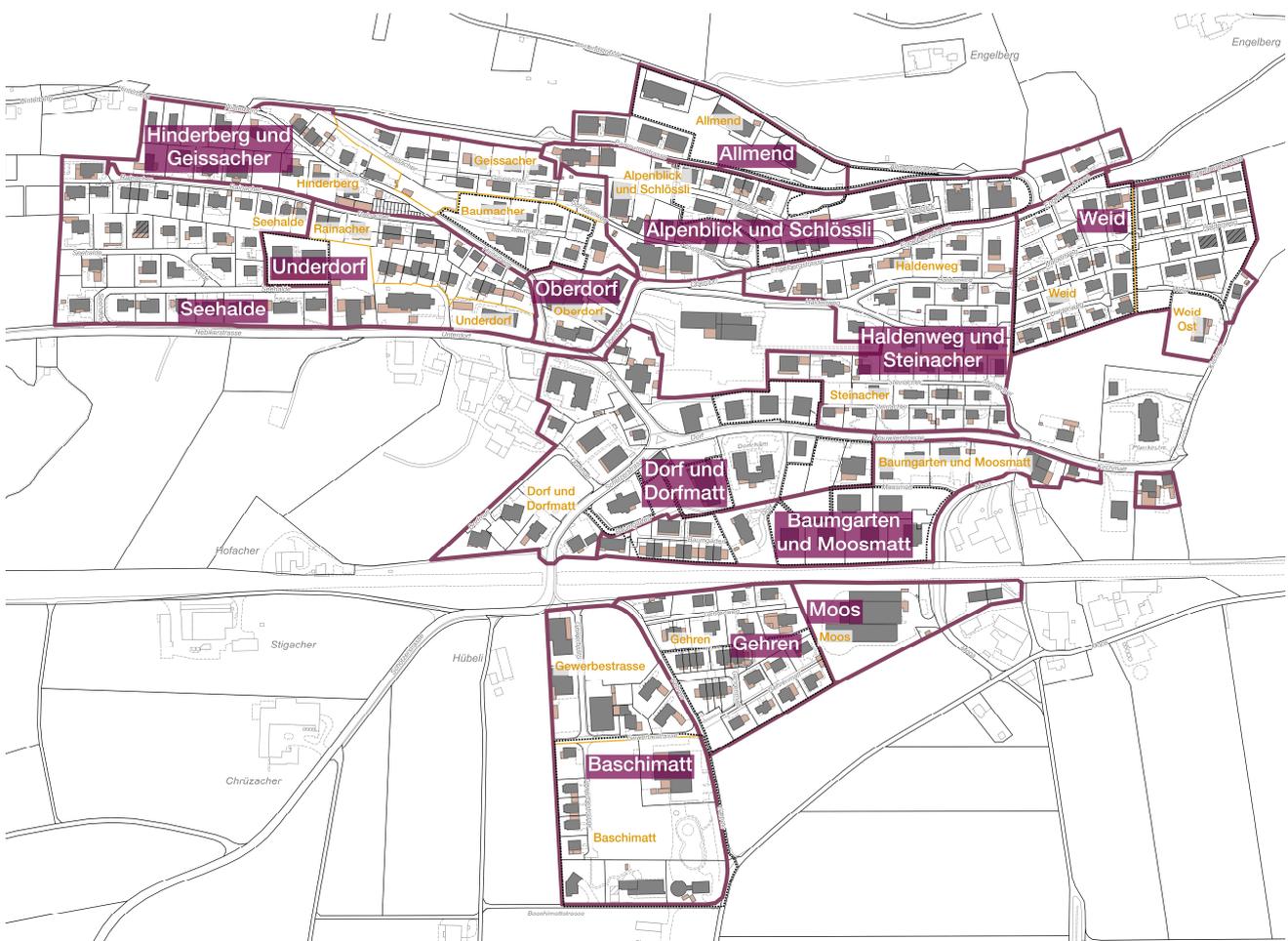
Über ein Quartier bzw. einen Analyseraum gibt es im IST-Zustand i. d. R. eine deutliche Streuung an ÜZ-Werten. Diese werden im Balkendiagramm dargestellt. Die gestrichelten Linien zeigen die 60%- und 80%-Quantile. D. h. die Werte, welche 60 % bzw. 80 % des Bestandes abdecken. Bei der Festlegung von ÜZ und Gebäudehöhe kann z. B. das 80%-Quantil ein guter Zielwert sein.

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit werden sehr hohe Einzelwerte als ÜZ 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z.B. 0.16 im dazugehörigen Balkendiagramm dem nächst grösseren Wert zugeteilt wird.

## 1.5. Quartiereinteilung

Nachfolgende Übersicht zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertungen basieren:



## 2. ZENTRUMSZONEN

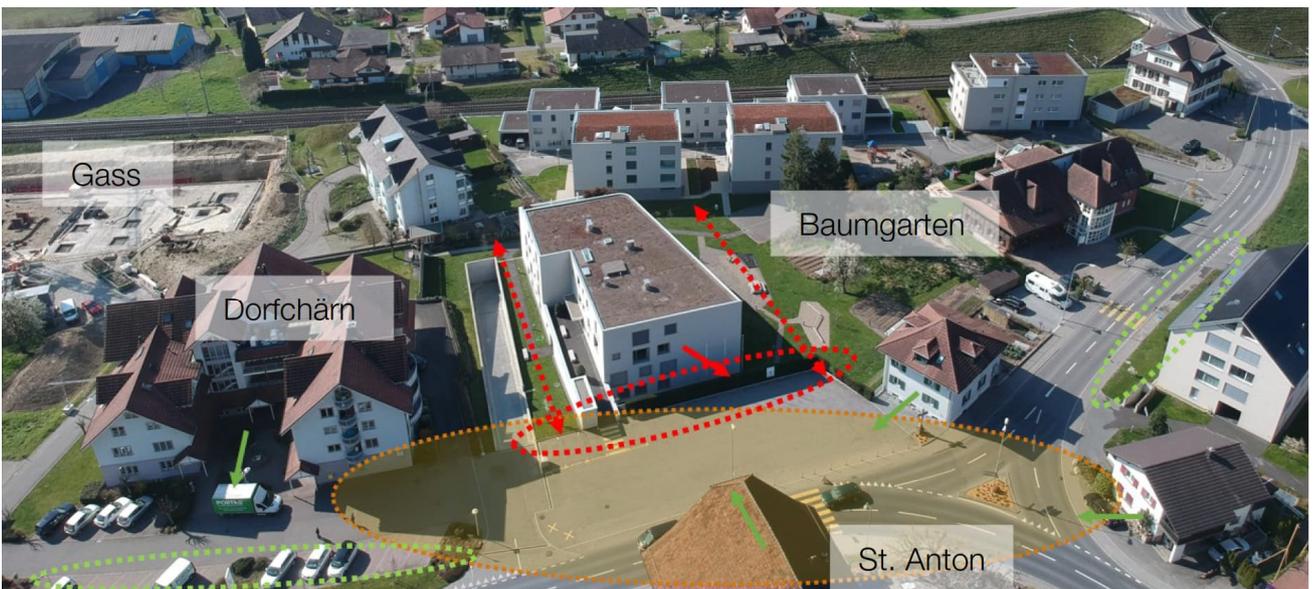
### 2.1. Qualitative Analyse / Strategie

Das historische Zentrum von Egolzwil liegt im Bereich zwischen der Gemeindeverwaltung, der Dorfkreuzung und dem Underdorf. Südlich davon haben sich bis zur Bahnlinie seit ca. 2010 neue Quartiere entwickelt bzw. ist die Bautätigkeit im Gebiet Moosmatt noch im Gange. Diese Entwicklung hat das Erscheinungsbild des bis dahin eher locker bebauten Dorfkerns verändert. Im Gegensatz zu dieser neueren Bautypologie finden sich die identitätsstiftenden Bauten direkt angrenzend an die Kantonsstrasse im Bereich der Kreuzung (alte Post, St. Anton, Bebauung Dorfchärm). Der Dorfzone zugeordnet sind zudem die wenigen Mehrfamilienhäuser entlang der Nebikerstrasse in den Gebieten Dorf und Underdorf.



Die Quartieranalyse hat ergeben, dass der funktionelle, als Dorfkern wahrgenommene Raum sich von der Gemeindeverwaltung über die Kreuzung mit dem angrenzenden Gasthaus St. Anton bis zur Schulanlage erstreckt. Diese Achse ist teilweise rein funktional gestaltet und soll zukünftig gestärkt werden.

Von grosser Wichtigkeit für eine Belebung und Stärkung des als Ortskern definierten Raums ist der Erhalt von Begegnungsorten sowie die Bezugnahme der Bauten zum öffentlichen Raum. Im Bereich der neueren Überbauungen wurde das Potenzial zur Zentrumsbildung und zur guten Durchwegung des Ortskerns nur teilweise genutzt (vgl. Abb. 2). Andere Bauten tragen mit Vorgärten und Grünräumen zur Siedlungs- und Aufenthaltsqualität bei. Aufwertungspotenzial besteht im Bereich der Kreuzung sowie beim Parkplatz des Gasthofs St. Anton. Durch die Nähe zu den angrenzenden, publikumsorientierten Nutzungen (Gemeindeverwaltung, Gasthof St. Anton) kann dieser Raum als «Dorfplatz» stark zur Belebung beitragen.

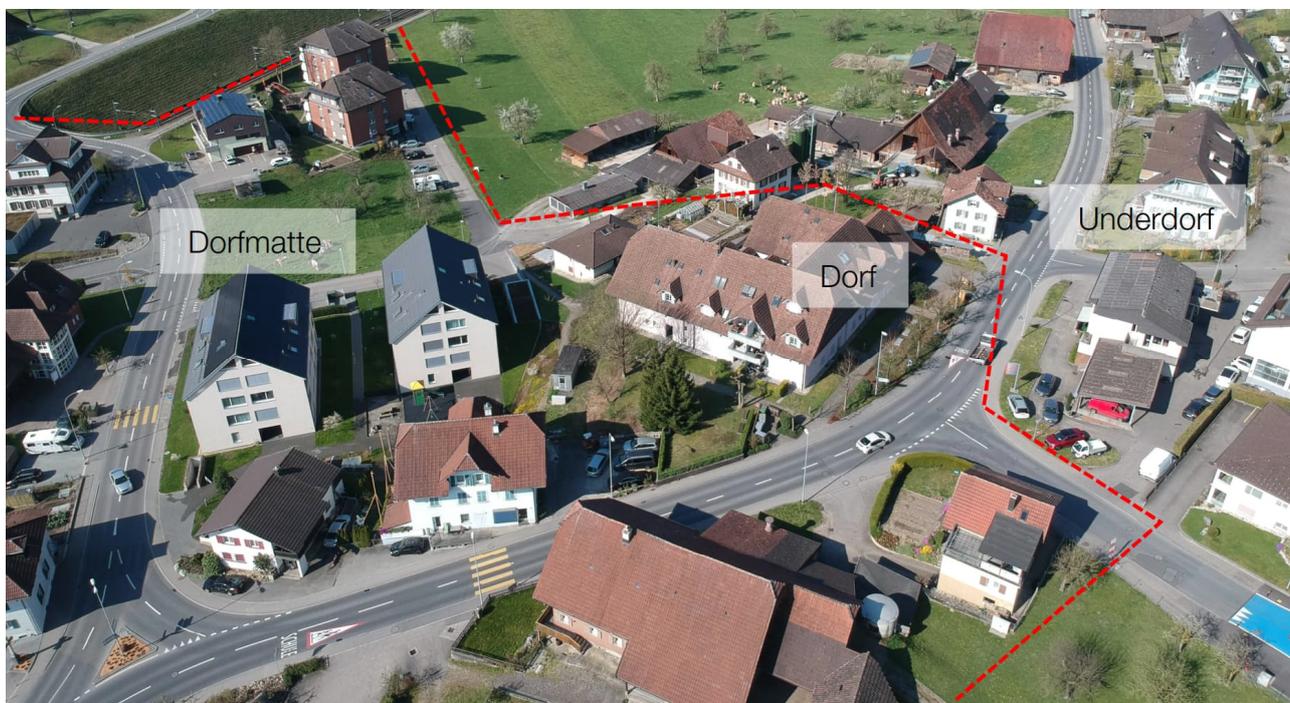


Orientierung zum öffentlichen Raum, «Dorfplatz», Durchwegung, strassenbegleitende Durchgrünung

Um den unterschiedlichen Funktionen und Räumen gerecht zu werden, wird eine Unterteilung der Kernzonen geprüft. Der historisch gewachsene Teil soll der Kernzone «Strukturerhalt» zugeordnet werden. Neu- und Ersatzbauten in dieser Zone orientieren sich an den identitätsstiftenden Bauten und Strukturen und gliedern sich in den Bestand ein. Dies beinhaltet auch die Orientierung der Bauten zum öffentlichen Raum hin sowie eine Satteldach-Pflicht für Hauptbauten. Die neueren Quartiere, die hauptsächlich dem Wohnen und weniger dem öffentlichen Aufenthalt dienen, finden sich in der Kernzone «Entwicklung». Die Unterscheidung erfolgt aufgrund von strategischen Absichten und weniger basierend auf dem Bestand.

Egolzwil hat in den letzten Jahren ein grosses Wachstum erfahren, welches unter anderem auch auf die Bautätigkeit im Zentrum zurückzuführen ist. Momentan ist mit der Überbauung «Moosmatt» ein grösseres Projekt mit sechs Mehrfamilienhäuser in Realisierung. Eine der letzten unbebauten Flächen findet sich auf Parz. Nr. 431 (Dorfmatte). Sie eignet sich für eine bauliche Innenentwicklung, wobei mit der Zuordnung zur Kernzone Strukturerhalt eine hohe Qualität bei einer zukünftigen Bebauung sichergestellt werden soll.

Zukünftig soll der Strassenraum im Ortskern Egolzwils vermehrt siedlungsorientiert gestaltet werden. Die Trennwirkung der Kantonsstrasse kann damit reduziert werden. Dazu gehören alle Massnahmen, welche die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit von Fussgängern und Radfahrern verbessern und die Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs (MIV) reduzieren. Für den Langsamverkehr sind neben der siedlungsorientierten Gestaltung des Strassenraums vor allem kurze und direkte Wege ins Zentrum wichtig.



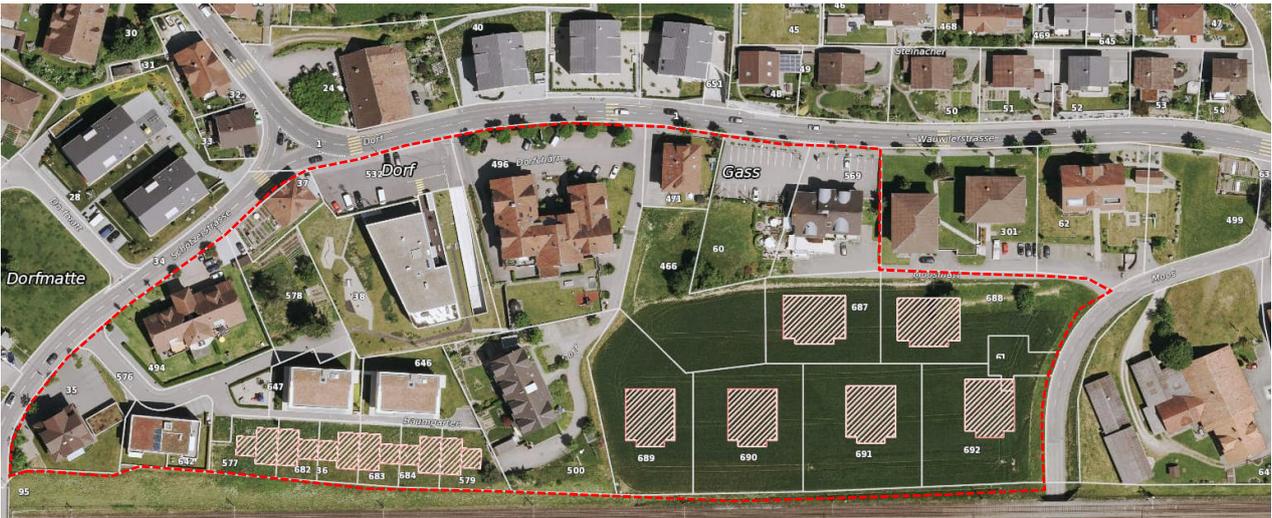
Dorfmatte inkl. Bauzonenreserve Parz. Nr. 431, Abgrenzung Kernzone zukünftig Richtung Westen

Baumreihen, Hecken und Grünstreifen strukturieren die Siedlung, verschönern das Ortsbild und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig tragen sie zur Klimaregulation und zur ökologischen Vernetzung bei. Im Zuge der baulichen Verdichtung stehen sie zunehmend unter Druck. Sie sind daher speziell zu schonen und an geeigneten Orten zu ergänzen. Als Beispiel kann die strassenbegleitende Begrünung entlang der Wauwilerstrasse in den Bereichen Dorfchärm und Moosmatt genannt werden.

## 2.2. Kernzone (Zentrum Süd)

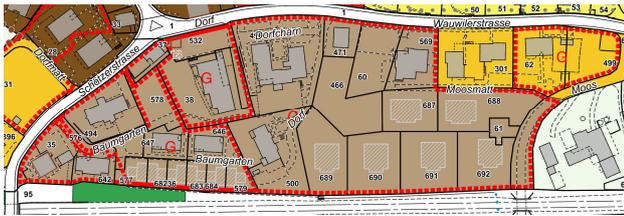
Zonen: Kernzone

Gestaltungsplan: Dorf, Zentrumsüberbauung, Moos, Moosmatt

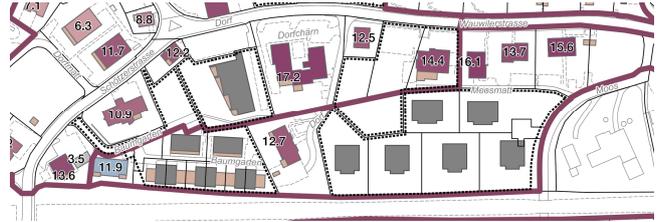


## Bauziffern und -masse

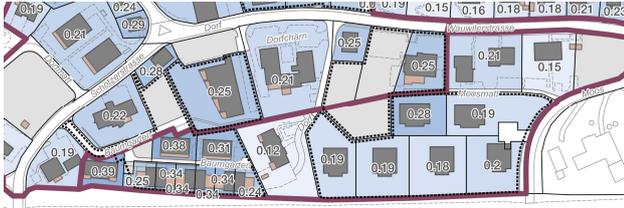
Rechtsgültiger Zonenplan:



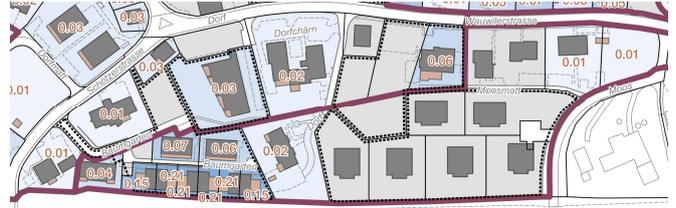
Gebäudehöhe:



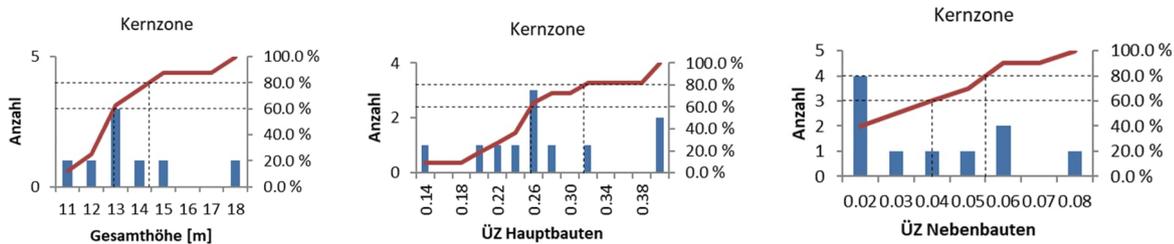
ÜZ Hauptbauten:



ÜZ Nebenbauten:



Verteilung:



## ÜZ GP-Perimeter

- Die ÜZ über den ganzen Perimeter des GP Baumgarten (exkl. unbebaute Parzelle) = 0.31.

## Strategie

- Unterteilung in Kernzone A (entlang Kantonsstrasse) und B (südliche Wohnbauten)
- Bewahren (neue Kernzone A): Zentrumsfunktionen erhalten und stärken, identitätsstiftende Bauten und Begegnungsorte erhalten. Neu- und Ersatzbauten über Eingliederung an Bestand anpassen. Satteldachpflicht festlegen.
- Bewahren/Weiterentwickeln (neue Kernzone B): Ausbaupotenzial durch hohe ÜZ und angemessene GH, neue Überbauungen gem. Bestand abbilden.

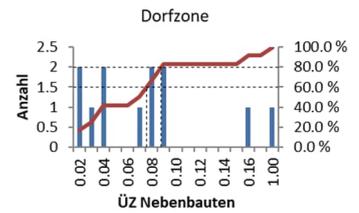
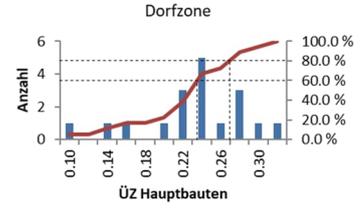
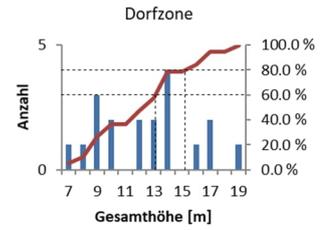
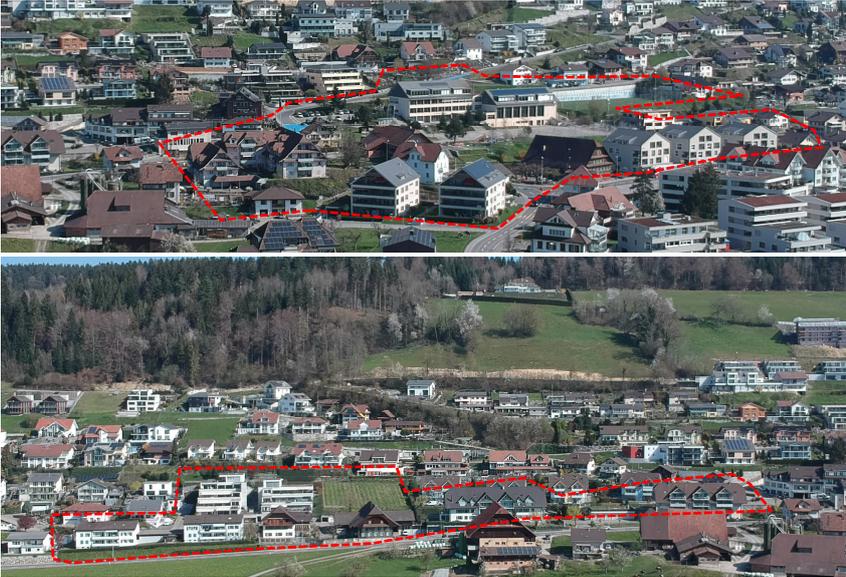
## Massnahmen

- Kernzone A: Gebäudedimensionen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt, Satteldachpflicht für Hauptbauten
- Vorschlag Werte KB:  $\text{ÜZ-a} = 0.27$  /  $\text{GH}_{\text{max}} = 15.0$  m. Die  $\text{ÜZ-a} = 0.27$  orientiert sich bewusst nicht an den hohen Werten des Quartiers Baumgarten, welche als zu dicht wahrgenommen werden. Die  $\text{ÜZ-a} = 0.27$  schafft für die übrigen Quartiere dennoch ein gewisses Innen- und Weiterentwicklungspotenzial.
- GP:
  - o Aufhebung GP Zentrumsüberbauung (wenig Qualitäten, über Kernzone A gesichert)
  - o GP Dorf (Quartier Baumgarten) und GP Moosmatt beibehalten (kein Erneuerungsbedarf, einfache Anpassung ans neue Recht möglich).
  - o GP-Pflicht im Gebiet Moosmatt und Gass (Innenentwicklungspotenziale gem. SLB)

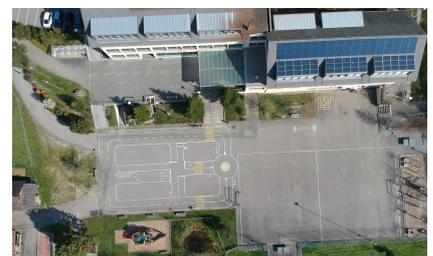
## 2.3. Dorfzone (Zentrum Nord) + MFH Uerdorf

Zonen: Dorfzone, Zone für öffentliche Zwecke, Wohnzone B

Gestaltungsplan: Dorf nördlich der Kantonsstrasse, Zägliacher-Seehalde

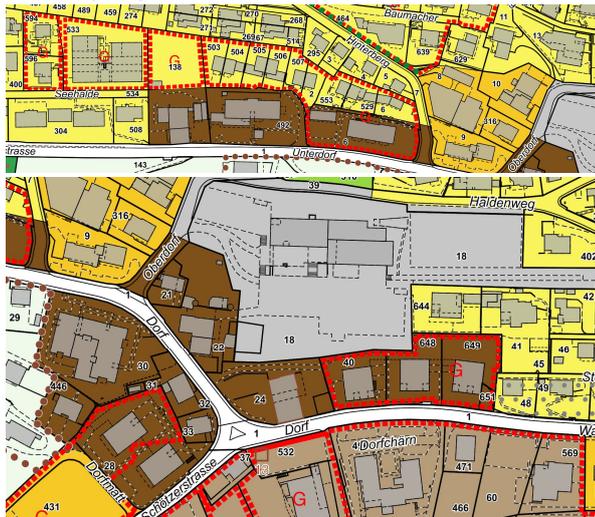


Hinweis: Auswertung beinhaltet auch die links gekennzeichneten MFH der heutigen Wohnzone B (Gebiet Uerdorf).



## Bauziffern und -masse

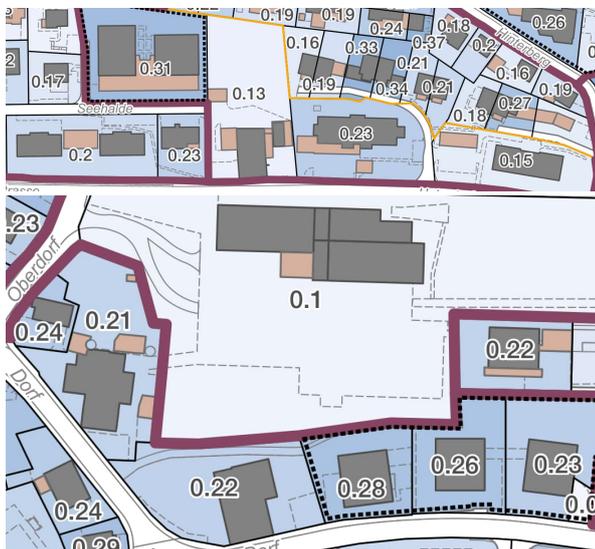
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



ÜZ HB:



ÜZ NB:



## Strategie

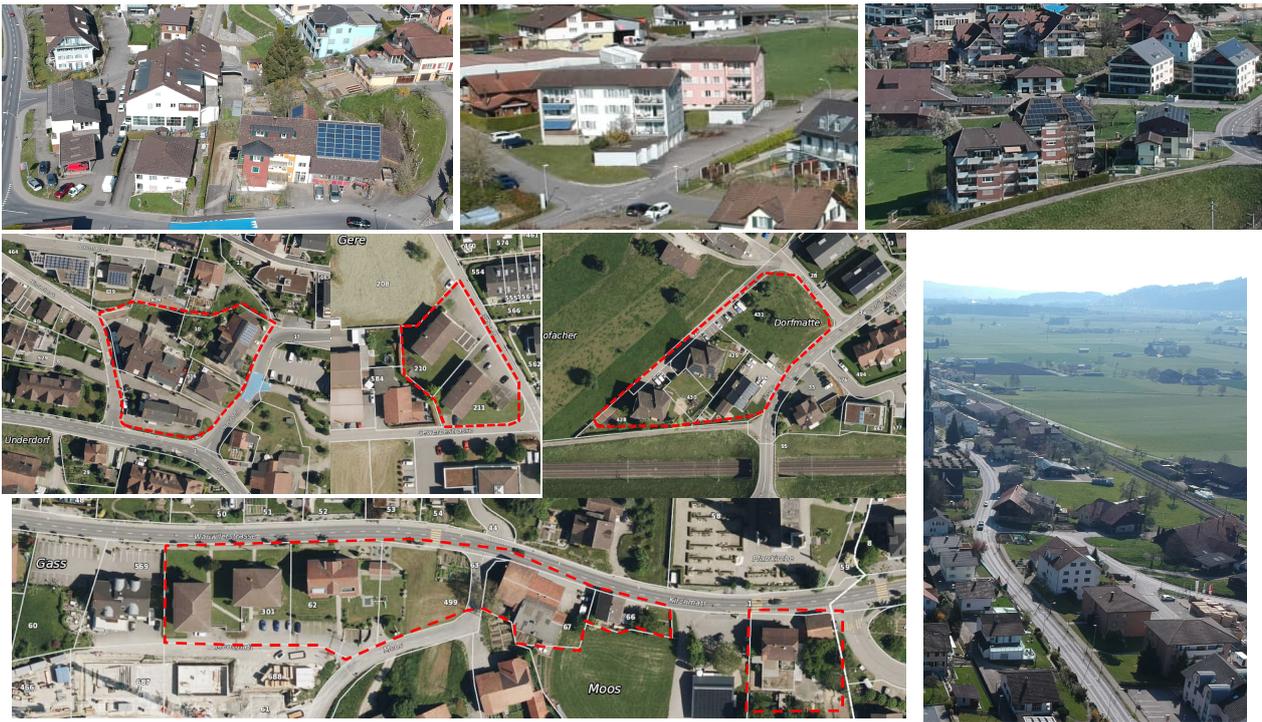
- Unterteilung in Kernzone A (Dorfzentrum) und B (Underdorf)
- Bewahren (neue Kernzone A): Zentrumsfunktionen erhalten und stärken, identitätsstiftende Bauten und Begegnungsorte erhalten. Neu- und Ersatzbauten über Eingliederung an Bestand anpassen. Satteldachpflicht festlegen.
- Bewahren/Weiterentwickeln (neue Kernzone B): Ausbaupotenzial durch hohe ÜZ und angemessene GH, neue Überbauungen gem. Bestand abbilden.
- Die MFH und die Terrassenbebauung der Wohnzone B verbleiben in der Wohnzone
- Bestandesgarantie für Terrassenbauten

## Massnahmen

- Kernzone A: Gebäudedimensionen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt, Satteldachpflicht für Hauptbauten
- Vorschlag Werte KB:  $\text{ÜZ-a} = 0.27$  /  $\text{GH}_{\text{max}} = 15.0$  m. Die  $\text{ÜZ-a} = 0.27$  orientiert sich bewusst nicht an den hohen Werten des Quartiers Baumgarten, welche als zu dicht wahrgenommen werden. Die  $\text{ÜZ-a} = 0.27$  schafft für die übrigen Quartiere dennoch ein gewisses Innen- und Weiterentwicklungspotenzial.
- GP:
  - o Aufhebung GP Dorf nördlich der Kantonsstrasse (GP vollständig realisiert, Vorgaben in Kernzone A reichen aus, um die Qualität zu sichern, Fusswege werden in Fusswegrichtplan eingetragen)
  - o Aufhebung GP Zägliacher-Seehalde (GP vollständig realisiert, Bestandesgarantie für Terrassenbebauung)
  - o Bereinigung GP-Pflicht im Bereich Underdorf (GP wurde bereits vor längerem aufgehoben).
- Sicherung Spielplätze über überlagerte Grünzone im Zonenplan

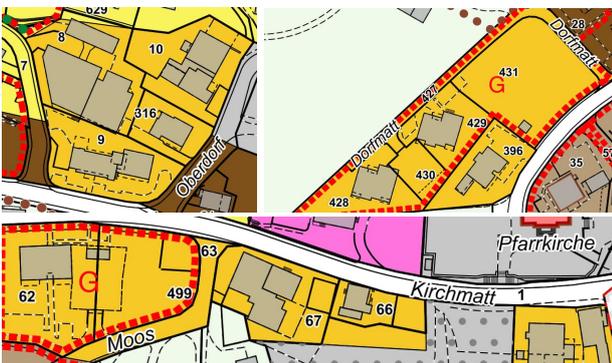
## 2.4. Wohnzonen A (Dorfmatte, Underdorf, Wauwilerstrasse, Gere)

Zonen: Wohnzone A    Gestaltungsplan: -



### Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



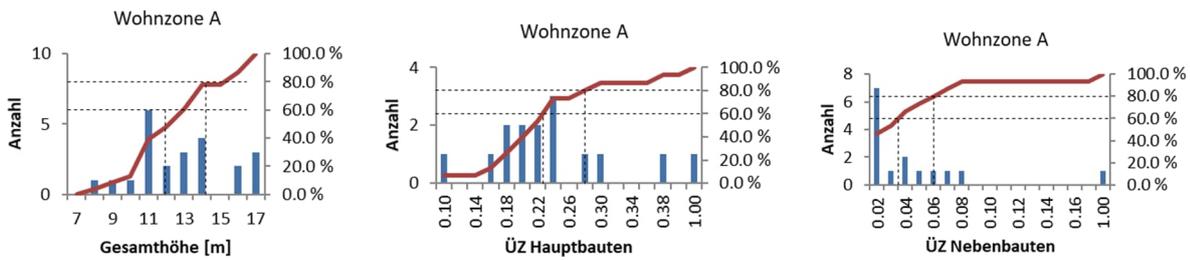
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung:



## Strategie

- Unterteilung in Kernzone A (Dorfmatte), Kernzone B (Wauwilerstrasse), Wohnzone 3 (Gere) und Wohn- und Arbeitszone (Underdorf)
- Bewahren/Erneuern in der Kernzone A: Stärkung Dorfkern, Zentrumsfunktionen erhalten und stärken, Orientierung an identitätsstiftenden Bauten. Satteldachpflicht.
- Bewahren/Weiterentwickeln (Kernzone B, Wohn- und Arbeitszone, Wohnzone 3): Ausbaupotenzial durch hohe ÜZ und angemessene GH. Gewerbenutzung im Gebiet Underdorf sichern.

## Massnahmen

- Vorschlag Werte WA1: ÜZ-a (Typ 1) = 0.24 / ÜZ-a (Typ 2) = 0.18 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.06 / FH = 11.0 m / GH<sub>max</sub> = 13.0 m
- Vorschlag Werte W3: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.06 / GH<sub>max</sub> = 13.0 m
- Vorschlag Werte KA: Eingliederung
- Vorschlag Werte KB: ÜZ-a = 0.27 / GH<sub>max</sub> = 15.0 m
- Aufhebung GP-Pflicht Dorfmatte (über Kernzonenbestimmungen genügend geregelt)

## 3. WOHNZONEN HANG

### 3.1. Qualitative Analyse / Strategie

Die Wohnquartiere am Hang sind grösstenteils mit klassischen Einfamilienhäusern bebaut. Ausnahme davon bildet die neue Überbauung Allmend mit drei Mehrfamilienhäusern an der Hangoberkante. Diverse Quartiere sind dabei über einen längeren Zeithorizont entstanden und kommen entsprechend heterogen daher. Angrenzend an die Gemeindegrenze zu Wauwil entstand in den letzten Jahren das Quartier Weid, bei welchem über Gestaltungspläne etwas mehr Vorgaben zur Gestaltung gemacht wurden (GP Weid, GP Weid Ost).



Die Auswertung der einzelnen Quartiere hat ergeben, dass die Struktur und Dichte grundsätzlich beibehalten werden soll. Bereits heute sind alle EFH-Quartiere am Hang der Wohnzone B mit einer Gesamthöhe bis 11.0 m zugeordnet. Reserven bzw. Ausbaupotenziale bestehen auf diversen Parzellen, welche die heutigen Möglichkeiten nicht ausgereizt haben. Eine Unterteilung in verschiedene Zonen wurde in der Ortsplanungskommission diskutiert, insgesamt wird jedoch der Gleichberechtigung zwischen den Quartieren – analog zur heutigen Zonierung – ein grosses Gewicht beigemessen. Der gleichen Zone soll zudem das Quartier Käppeliweg im Westen der Gemeinde zugeordnet werden.

Das Entwicklungspotenzial beschränkt sich damit auf eine massvolle Weiterentwicklung im quartierverträglichen Rahmen. So soll ein Einfamilienhaus zum Generationenhaus ausgebaut werden können, grössere Mehrfamilienhausbebauungen konzentrieren sich jedoch auf zentrumsnahe Lagen. Die Gestaltungspläne werden wo möglich aufgehoben, zukünftig sollen in einer einheitlichen Wohnzone für alle Gebiete die gleichen Vorschriften gelten.

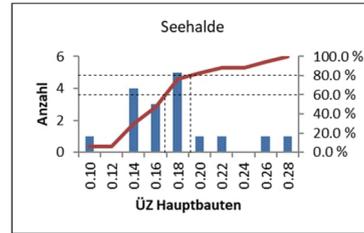
Die gute Durchgrünung in den Quartieren - insbesondere an den Hangkanten, bestehende Hecken, usw. sind zu sichern. Grösstenteils handelt es sich um private Grünräume. Ein Augenmerk ist auf die Hangsicherung und Stützmauern zu legen, welche sich teilweise kaum eingliedern und dominant in Erscheinung treten.

### 3.2. Wohnzone B West (Rainacher, Seehalde)

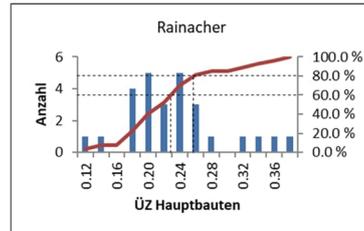
Zonen: Wohnzone B GP: -



Verteilung ÜZ Hauptbauten:



ÜZ = 0.18 deckt ca. 80 % des Bestands ab.



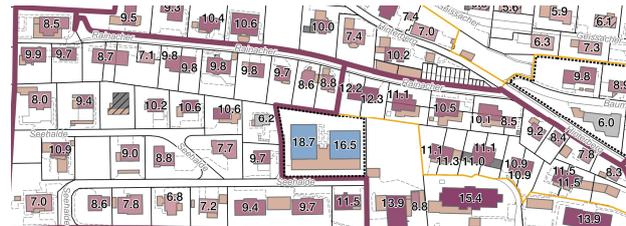
ÜZ = 0.26 deckt ca. 80 % des Bestands ab.

#### Bauziffern und -masse

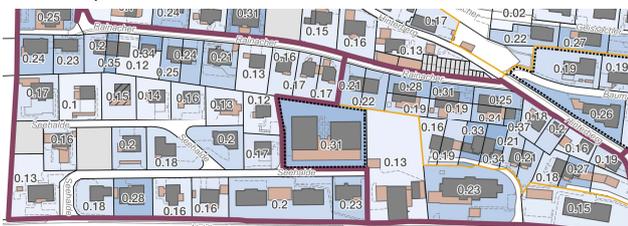
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



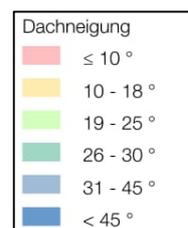
#### Strategie

- Bewahren/Erneuern:
  - o Einheitliche Wohnzone über alle EFH-Quartiere. Mind. Beibehaltung heutiger Möglichkeiten (GH = 11.0 m).
  - o Massvolles Weiterentwicklungspotenzial über ÜZ schaffen (Ausbau zu Mehrgenerationenhaus ermöglichen)
  - o Terrassenhäuser: Bestandesgarantie

#### Massnahmen

- Vorschlag Werte W2a: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / FH = 9.0 m / GH<sub>max</sub> = 11.0 m
- Verzicht auf Satteldachpflicht, jedoch Vorgaben im BZR zur Eingliederung

Dachneigung:

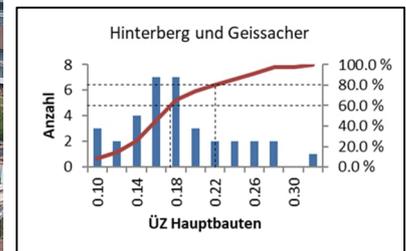


### 3.3. Wohnzone B Nord (Hinderberg, Geissacher)

Zonen: Wohnzone B    Gestaltungsplan: Baumacher



Verteilung ÜZ Hauptbauten:



ÜZ = 0.22 deckt ca. 80 % des Bestands ab.

#### Bauziffern und -masse

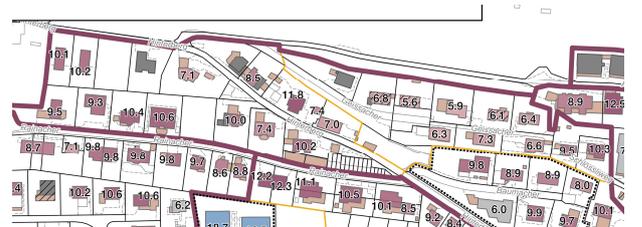
Rechtsgültiger Zonenplan:



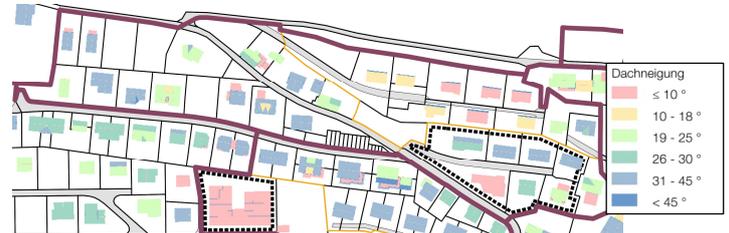
ÜZ-Hauptbauten:



Gebäudehöhe:



Dachneigung:



#### Strategie

- Bewahren/Erneuern (Hinderberg):
  - o Einheitliche Wohnzone über alle EFH-Quartiere. Mind. Beibehaltung heutiger Möglichkeiten (GH = 11.0 m).
  - o Massvolles Weiterentwicklungspotenzial über ÜZ schaffen (Ausbau zu Mehrgenerationenhaus ermöglichen)
- Weiterentwickeln (Geissacher): Reserven bereits heute vorhanden, Innenentwicklungspotenzial vorhanden

#### Massnahmen

- Vorschlag Werte W2a: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / FH = 9.0 m / GH<sub>max</sub> = 11.0 m
- Verzicht auf Satteldachpflicht, jedoch Vorgaben im BZR zur Eingliederung
- Aufhebung GP Baumacher (Dachneigung und Firstrichtung freigeben, analog Bebauung auf Parz. Nr. 464)

### 3.4. Wohnzone B Nord dicht (Alpenblick, Schlössli)

Zonen: Wohnzone B    Gestaltungsplan: Alpenblick



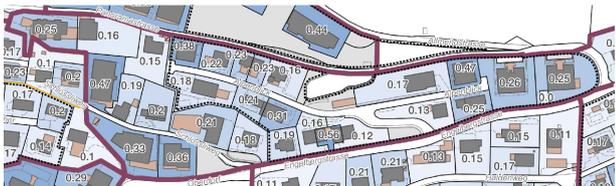
Bauziffern und -masse  
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



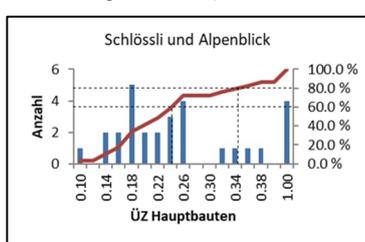
ÜZ-Hauptbauten:



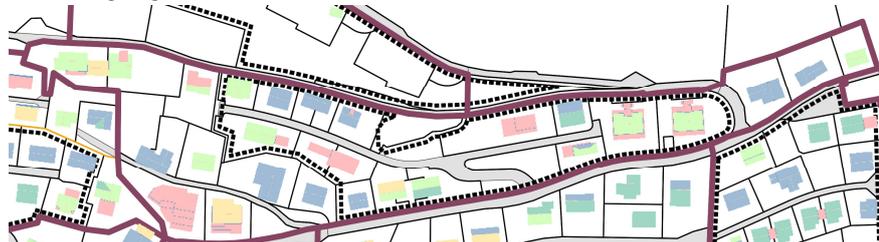
ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung ÜZ Hauptbauten



Dachneigung



#### Strategie

- Bewahren/Erneuern:
  - o Einheitliche Wohnzone über alle EFH-Quartiere. Mind. Beibehaltung heutiger Möglichkeiten (GH = 11.0 m).
  - o Massvolles Weiterentwicklungspotenzial über ÜZ schaffen (Ausbau zu Mehrgenerationenhaus ermöglichen).
  - o Terrassenhäuser: Bestandesgarantie

#### Massnahmen

- Vorschlag Werte W2a: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / FH = 9.0 m / GH<sub>max</sub> = 11.0 m
- Aufhebung GP Alpenblick (Vorgaben bzgl. Firstrichtung, teilweise wurde davon abgewichen. Ansonsten keine Qualitäten, die separat gesichert werden müssen. Verzicht auf parzellenscharfe Firskoten mit Aufhebung).

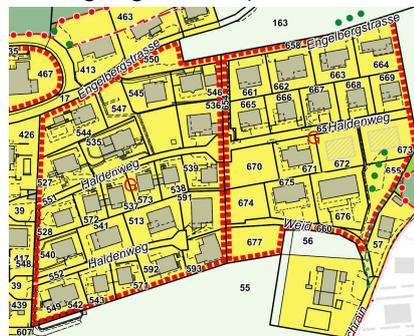
### 3.5. Wohnzone B Ost (Weid, Weid Ost)

Zonen: Wohnzone B    Gestaltungsplan: Weid, Weid Ost



#### Bauziffern und -masse

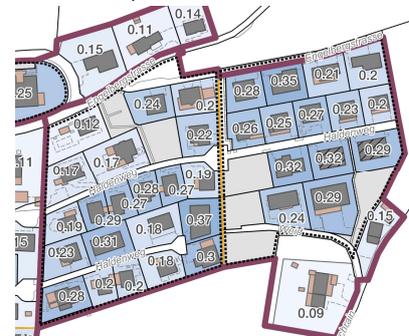
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



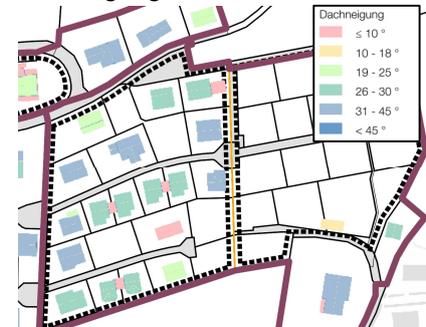
ÜZ-Hauptbauten:



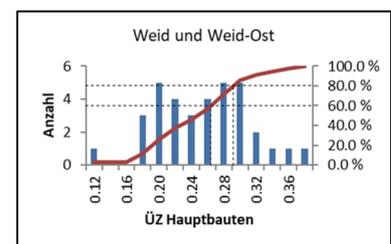
ÜZ-Nebenbauten:



Dachneigung



Verteilung ÜZ Hauptbauten:



#### Strategie

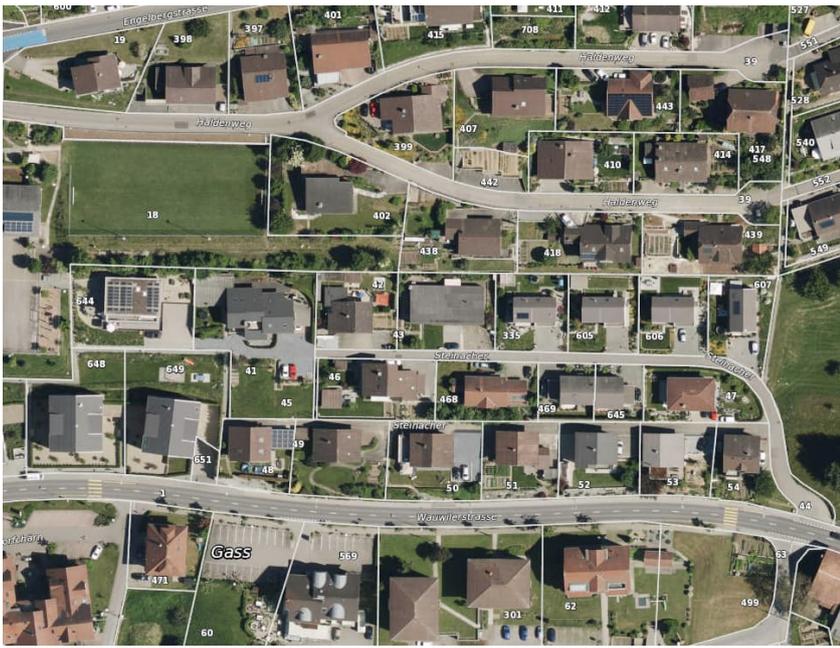
- Bewahren:
  - o Einheitliche Wohnzone über alle EFH-Quartiere. Mind. Beibehaltung heutiger Möglichkeiten (GH = 11.0 m).
  - o ÜZ: Bestand restriktiv abbilden (dichtere Bebauung über GP realisiert).

#### Massnahmen

- Vorschlag Werte W2a: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / FH = 9.0 m / GH<sub>max</sub> = 11.0 m
- Aufhebung GP Weid (heterogenes EFH-Quartier, Firstrichtungen/ähnliche Dachformen über Eingliederung geregelt).
- GP Weid Ost beibehalten (fertigstellen bis 2023, parzellenscharfe Höhenkoten beibehalten, Anpassung ans neue Recht bei Bedarf einfach möglich).
- Sicherung Spielplätze über Grünzone Freiraum (Parz. Nrn. 547, 655).

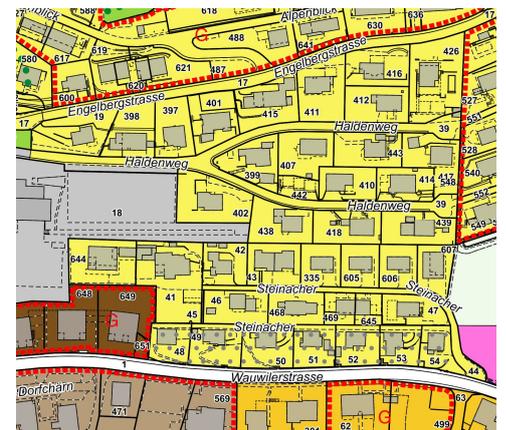
### 3.6. Wohnzone B Mitte (Haldenweg, Steinacher)

Zonen: Wohnzone B GP: -



Bauziffern und -masse:

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



Dachneigung:

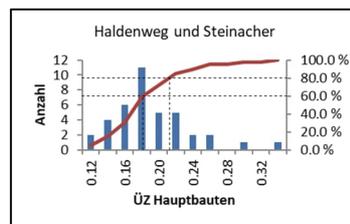


#### Strategie

- Weiterentwickeln: Innenentwicklungspotenzial vorhanden
  - o Reserven bereits heute vorhanden, älterer Bestand, zentrale Lage
  - o Einheitliche Wohnzone über alle EFH-Quartiere. Mind. Beibehaltung heutiger Möglichkeiten (GH = 11.0 m).
  - o Massvolles Weiterentwicklungspotenzial über ÜZ schaffen (Ausbau zu Mehrgenerationenhaus ermöglichen)

#### Massnahmen

Vorschlag Werte W2a: ÜZ-a = 0.24  
 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / FH = 9.0 m / GH<sub>max</sub> = 11.0 m



### 3.7. Allmend

Zonen: Wohnzone Allmend      **Gestaltungsplan: Allmend 1**



#### Bauziffern und -masse

Gebäudehöhen gem. GP (Visualisierung)



#### ÜZ-Hauptbauten:

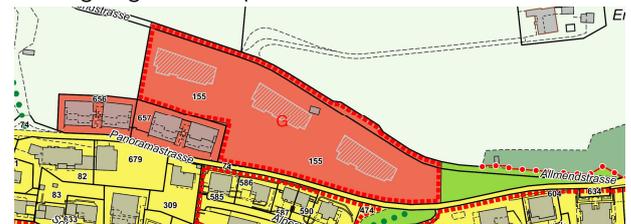


ÜZ-HB über ganzen GP-Perimeter = 0.18

#### ÜZ-Nebenbauten:



#### Rechtsgültiger Zonenplan:



#### Strategie

- Bewahren: Überführung Bestand in ordentliche Wohnzonen (EFH = W2, MFH = W4).

#### Massnahmen:

- Vorschlag Werte W4: ÜZ-a-c = 0.18 (gem. Bestand über ganzen GP-Perimeter) / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.06 / FH = GH = 16.0 m
- Vorschlag Werte W2a: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / FH = 9.0 m / GH<sub>max</sub> = 11.0 m
- GP Allmend 1 beibehalten
- GP-Pflicht (geltend für Ersatz von Hauptbauten, Neubauten, Nutzungserweiterungen)

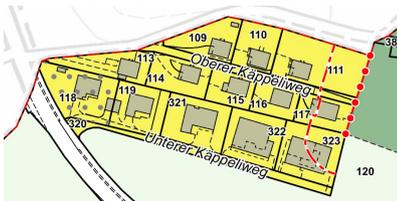
### 3.8. Käppeliweg

Zonen: Wohnzone B    Gestaltungsplan: -

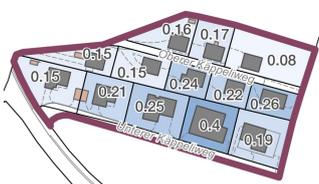


#### Bauziffern und -masse

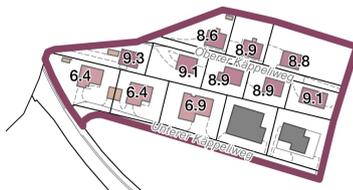
Rechtsgültiger Zonenplan:



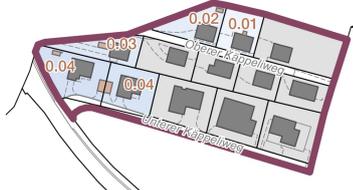
ÜZ-Hauptbauten:



Gebäudehöhe:



ÜZ-Nebenbauten:



#### Strategie

- Bewahren/Erneuern: Gleiche Möglichkeiten wie alle anderen Quartiere an Hanglage ermöglichen

#### Massnahmen

- Vorschlag Werte W2a:  $\text{ÜZ-a} = 0.24$  /  $\text{ÜZ}_{NB} = 0.10$  /  $\text{FH} = 9.0 \text{ m}$  /  $\text{GH}_{\text{max}} = 11.0 \text{ m}$

# 4. WOHNZONEN UND GEWERBEZONEN SÜD

## 4.1. Qualitative Analyse / Strategie

Südlich der Bahnlinie befinden sich die Wohnquartiere Gehrenmatt und -weg, die gemischten Zonen Gere und Moos sowie die Sonderbauzone Baschimatt. Mit Ausnahme der Wohnzone handelt es sich um Spezialnutzungen. In der gemischten Zone gelten restriktive Vorgaben bzgl. einer Wohnnutzung.



Die Struktur und Dichte der Quartiere soll grundsätzlich beibehalten werden. Der Fokus auf die Arbeitsnutzung in der gemischten Zone bleibt bestehen. Die unbebaute Parzelle Nr. 208 wird als Reserve für zukünftige Gewerbeentwicklungen gesichert.

Im Rahmen der Quartieranalyse hat sich gezeigt, dass die landschaftliche Eingliederung angrenzend ans BLN-Gebiet Wauwilermoos von grosser Bedeutung ist. Sie soll entsprechend erhalten und aufgewertet werden.

## 4.2. Wohnzone B (Gehren)

Zonen: Wohnzone B    Gestaltungsplan: Gehrenmatt



### Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



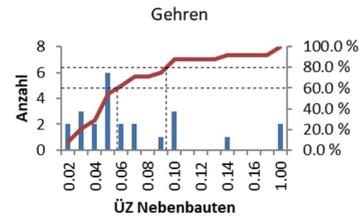
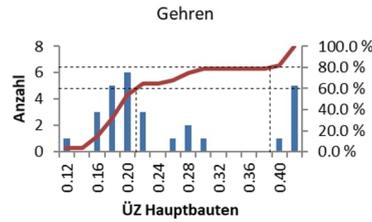
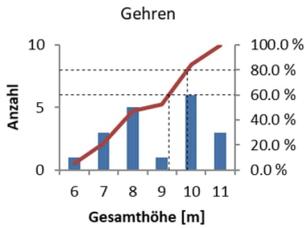
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung:



### Strategie

- Bewahren/Erneuern: Gleiche Möglichkeiten wie in Quartiere an Hanglage ermöglichen, keine talseitige Fassadenhöhe festlegen. Die Gebäudehöhe von 11.0 m soll bei guter Eingliederung auch am Siedlungsrand möglich sein. Massvolles Weiterentwicklungspotenzial über ÜZ schaffen (Ausbau zu Mehrgenerationenhaus ermöglichen).

### Massnahmen

- Vorschlag Werte W2a:  $\text{ÜZ-a} = 0.24 / \text{ÜZ}_{\text{NB}} = 0.10 / \text{FH} = 9.0 \text{ m} / \text{GH}_{\text{max}} = 11.0 \text{ m}$
- Sicherung der Reihen-Mehrfamilienhäuser gem. GP mittels Überlagerung «gestalterische Einheit»
- Aufhebung GP Gehrenmatt (Bereinigung altrechtlicher GP, Entwicklungspotenzial auf einzelnen Parzellen zulassen)
- Sicherung Spielplätze über Grünzone Freiraum (Parz. Nrn. 547, 655).

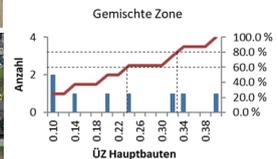
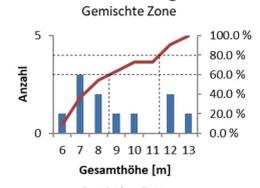
## 4.3. Gemischte Zonen / Sonderbauzone Baschimatt

Zonen: Gemischte Zone, Sonderbauzone Baschimatt

Gestaltungsplan: Baschimatt

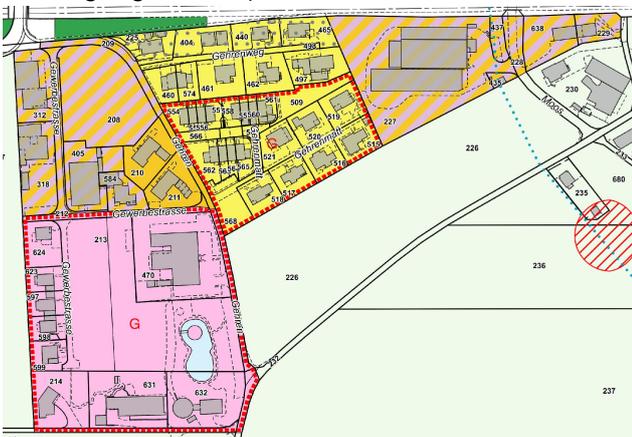


Verteilung:



### Bauziffern und -masse

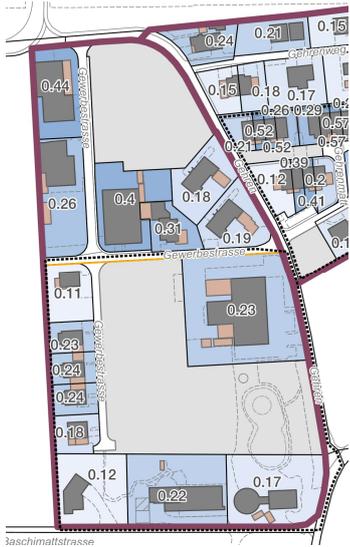
Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:



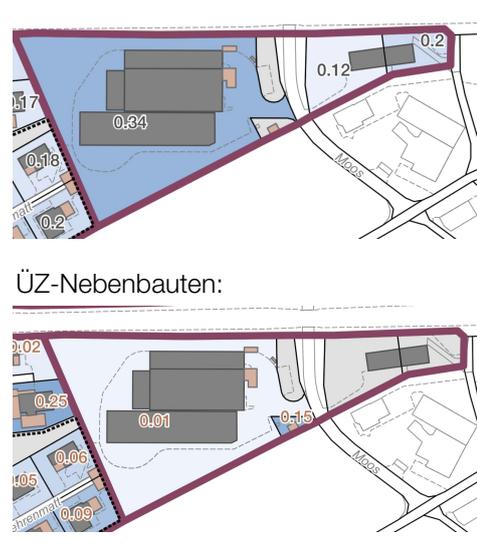
### ÜZ-Hauptbauten:



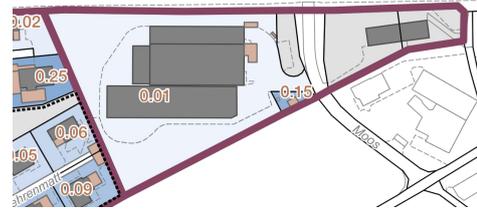
### ÜZ-Nebenbauten:



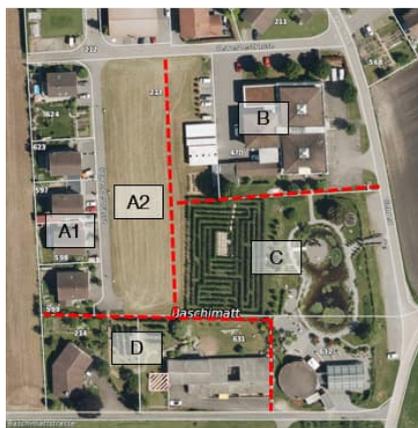
### ÜZ-Hauptbauten:



### ÜZ-Nebenbauten:



## GP Baschimatt



Nutzungen gem. GP: Wohnen (A1 und A2), Mischnutzung (B), Freizeitnutzung mit naturnahem Erlebnispark, Unterhaltung und Gastronomie (C), Wohnen mit Fokus Bestandserhalt (D)

## Strategie

- Bewahren (bisherige Mischzonen):
  - o An Wohn- und Arbeitszone festhalten, Bestand mit hohem Arbeitsanteil abbilden
  - o Anpassung Vorgaben zur Wohnnutzung (bisher analog Arbeitszone) an übergeordnete Vorgaben
- Umstrukturieren/Neuorientieren (Sonderbauzone Baschimatt): GP aufheben und die verschiedenen Nutzungen in ordentlichen Zonen der Grundnutzung abbilden:
  - o EFH Gewerbestrasse: Zuordnung zur ordentlichen Wohnzone (inkl. unbebaute Parzellen in einer Bautiefe östlich der Gewerbestrasse > gem. GP).
  - o Wohnnutzungen in unterster Reihe angrenzend ans BLN-Gebiet Wauwilermoos: Erhaltungszone Wohnen
  - o Mangerie: Separate Zone für Sport- und Freizeitanlagen (inkl. «Labyrinth», welches als Betriebsreserve dient)
  - o Gewerbegebäude Supronto AG: Wohn- und Arbeitszone analog Gewerbegebiet Gere

## Massnahmen

- Vorschlag Werte W2b: ÜZ-a = 0.24 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.10 / GH<sub>max</sub> = 11.0 m
- Vorschlag Werte WA2: ÜZ-a (Typ 1) = 0.10 / ÜZ-a (Typ 2) = 0.30 / ÜZ<sub>NB</sub> = 0.06 / FH = 11.0 m / GH<sub>max</sub> = 13.0 m
- Vorschlag Werte W-E: Sicherung bisheriges Volumen, minimales Erweiterungspotenzial für Balkone oder innere Erschliessung.
- Vorschlag Werte SFB: Sondernutzung über separaten Artikel in BZR zu lösen. Grünflächenziffer = 0.85 gem. GP beibehalten.
- Aufhebung GP Baschimatt (alter GP mit verschiedenen Änderungen, Bereinigung der verschiedenen Nutzungen, Sondernutzung weiter über separate Vorgaben geregelt, BZR + ZP-Grundlagen für zukünftige Herausforderungen vorbereiten).

# 5. ARBEITSZONEN

## 5.1. Qualitative Analyse / Strategie

Die reine Arbeitszone der Gemeinde Egolzwil grenzt an das Industriegebiet Grossmatt der Gemeinde Nebikon an. Es bestehen kaum grössere, ungenutzte Bauzonenreserven. Bzgl. zulässiger Gebäudehöhe existieren für das Gebiet keine Einschränkungen im BZR.



Um die Ausnützung der einzelnen Grundstücke zu verbessern, ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen, ob auf eine ÜZ verzichtet werden soll. Die Gebäudehöhen sollen nach dem Lagepotenzial abgestuft werden.

## 5.2. Grossmatt

Zonen: Arbeitszone      Gestaltungsplan: Grossmatt, Grossmatt Parz. 87

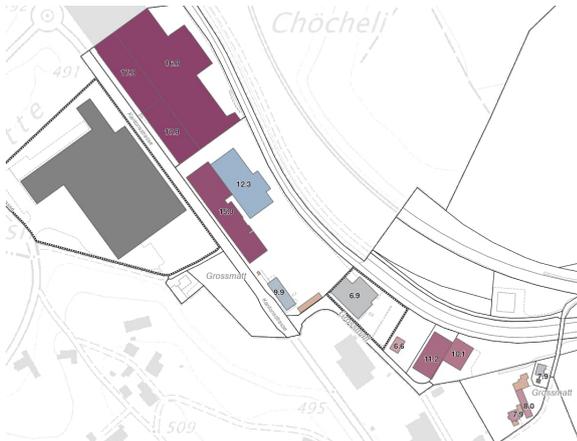


### Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



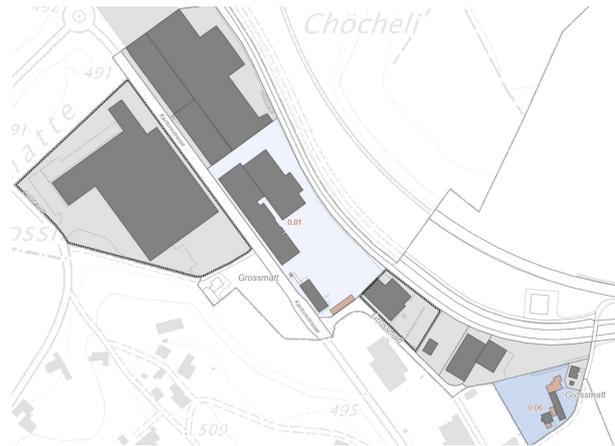
Gebäudehöhe:



## ÜZ-Hauptbauten:



## ÜZ-Nebenbauten:



## Strategie

- Weiterentwickeln: Dem Lagepotenzial entsprechende Unterteilung der Zone nach Gebäudehöhe
- Entwicklung ermöglichen durch Verzicht auf ÜZ

## Massnahmen

- Verzicht auf Festlegen einer ÜZ, Grenzabstände werden auf 4.0 m festgelegt
- Vorschlag Werte AIVa: GH = 12.0 m
- Vorschlag Werte AIVb: GH = 18.0 m
- Vorschlag Werte AIVc: GH = 22.0 m
- GP Grossmatt und GP Grossmatt Parz. 87 beibehalten
- Aufhebung GP-Pflicht Parz. 88 und 441