



Neuer Zonenplan

Zeitgemäss und klar – für Bauten und Gewässerraum

Neue Zonensystematik

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Zonen gegenüber heute zusammengefasst sowie einzelne Zonentypen neu geschaffen. Zusätzlich werden einzelne Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) umbenannt: Der Kanton Luzern definiert im revidierten PBG keine Geschosszahlen mehr. Dementsprechend müssen auch die bestehenden Zonenbezeichnungen geändert werden: So wird beispielsweise die 2-geschossige Wohnzone a (W2-a) zur Wohnzone B (W-B), die 3-geschossige Wohnzone a (W3a-b) zur Wohnzone D (W-D).

Spezielle Wohn- und Mischzonen

Gebiete mit speziellen Nutzungs- oder Gestaltungsansprüchen bzw. Gebiete, für welche ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Testplanung) durchgeführt wurde, werden in «Spezielle Wohnzonen» oder «Spezielle Mischzonen» umgezont. Diese ermöglichen planerische

Lösungen für Herausforderungen, welche mit «gewöhnlichen» Zonen nicht erreicht werden können. Für jede «Spezielle Wohn-» oder «Spezielle Mischzone» werden massgeschneiderte Bestimmungen erlassen, welche Zweck, Art und Mass der Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe sowie spezifische Zusatzbestimmungen umfassen.

Ausscheidung von Verkehrszonen

Neu müssen sämtliche Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Hauszufahrten, der Verkehrszone zugeteilt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Fläche auf einem separaten Grundstück ausgegliedert ist und wer Eigentümer dieser Fläche ist.

Festlegung Gewässerraum

Die neue Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes misst der Freihaltung von Fluss- und Seeufern eine höhere Bedeutung bei. In der Ortsplanung Sempach werden deshalb zwei neue, überlagernde Zonen eingeführt:

- die «Grünzone Gewässerraum» innerhalb der Bauzone sowie
- die «Freihaltezone Gewässerraum» ausserhalb der Bauzone.

Im Gewässerraum dürfen keine Bauten und Anlagen, welche nicht standortgebunden sind, erstellt werden.

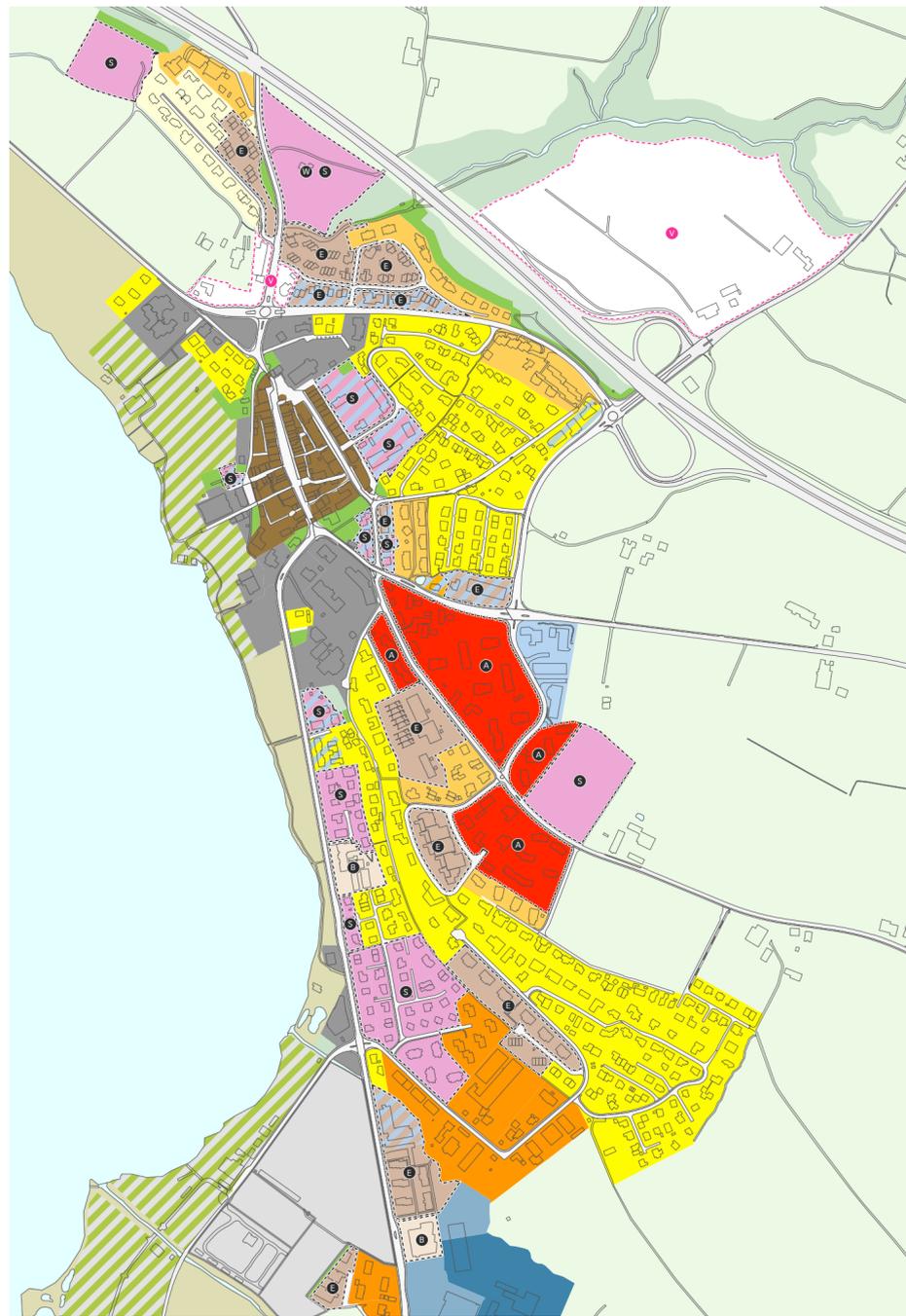
Das sichert die nötigen Räume für den Schutz vor Hochwasser. Zudem gewährleisten die Zonen die natürlichen Funktionen der Gewässer und deren Nutzung.

Die Gewässerräume und die Naturgefahren sind im separaten «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» dargestellt.

Die Änderungen im Detail

Auf dem vorliegenden Flyer können nicht alle Änderungen im Detail beschrieben werden. Wir empfehlen Ihnen daher, auch den ebenfalls publizierten Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zu lesen. Darin sind die einzelnen Änderungen im Zonenplan detailliert beschrieben.

Vereinfachter Zonenplan



Legende

- Variante gemäss separatem Planausschnitt
- Stz Städtchenzone
- W-A Wohnzone A
- W-B Wohnzone B
- W-C Wohnzone C
- W-D Wohnzone D
- W-E Wohnzone E
- W-EE Wohnzone Erhaltung und Erneuerung
- M-EE Mischzone Erhaltung und Erneuerung
- M-A Mischzone A
- M-B Mischzone B
- W-S Spezielle Wohnzone
- M-S Spezielle Mischzone
- A-A Arbeitszone A
- A-B Arbeitszone B
- A-C Arbeitszone C
- ZBP Zone mit Bebauungsplanpflicht
- OZ Zone für öffentliche Zwecke
- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Seeland Nr.1 / Golfplatz Nr.2)
- G Grünzone
- EZ Erholungszone A / B
- VZ Verkehrszone
- LW Landwirtschaftszone
- ÜGC Übriges Gebiet C (Kontrollierte Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer)
- ÜGA Übriges Gebiet A (Verkehrsfäche/Gewässer offen)
- Wald

Die links dargestellte Vereinfachung des Zonenplanentwurfs fokussiert sich auf einige der bedeutendsten Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Der neue Gesamtzonenplan kann unter www.ortsplanungsempach.ch oder im Stadthaus eingesehen werden.

Einzonung Wygart

Das Gebiet «Wygart» mit einer Fläche von 2.2 ha wird im räumlichen Entwicklungskonzept Sempach (REK) von 2018 als einziges potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bis 2035 bezeichnet. Um eine hohe Lebensqualität zu erreichen und trotzdem schonungsvoll mit den Ressourcen umzugehen, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Ergebnis sieht ein attraktives Quartier mit rund 110 Wohnungen vor. Auf dieser Grundlage wird das Areal in eine spezielle Wohnzone eingezont und die Zonenbestimmungen definiert.

Weiterentwicklung Hubelweid/Mattweid/Hülschern/Grünhalde

Die Quartiere Mattweid, Hülschern und Grünhalde werden im REK als potenzielle Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Teilweise bestehen bereits heute deutlich höhere Bauten, als dies in der bisherigen Wohnzone W3-a vorgesehen war. In den nächsten Jahren könnten zudem Sanierungen anstehen, die Erweiterungen oder Weiterentwicklungen ermöglichen. Entsprechend wurden die Zonenbestimmungen den neuen Herausforderungen und Zielsetzungen aus dem REK angepasst. Für das gesamte Gebiet werden mit der neuen Wohnzone E eine einheitliche Höhenregelung eingeführt und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies sichert eine hohe Qualität bei der Entwicklung.

Umzonung spezielle Wohn- und Mischzone

Die Gebiete Feldmatt/Feld, Feld-Hubelstrasse, Luzernerstrasse, Martinshöhe, Wygart, Zihlweid, Hildisriederstrasse, Stadtweiher, Seestrasse, Seefeld und Seesatz Süd werden oder wurden bereits im Rahmen von Teilrevisionen in Spezielle Wohn- oder Spezielle

Mischzonen umgezont. Die gebietsspezifischen Zonenbestimmungen finden sich in einem neuen Anhang zum Bau- und Zonenreglement.

Umzonung Zone mit Bebauungsplanpflicht

Ein Teil der «Luzernerstrasse» (Gärtnerei) sowie das Gebiet «Seesatz Nord» (COOP Sempach) bezeichnet das REK als potenzielle Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungsgebiete. Da die konkrete Entwicklung der Gebiete zurzeit noch unklar ist, werden diese in die neugeschaffene Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Die konkrete Entwicklung wird also erst später mit den Bebauungsplänen festgelegt. Über diese entscheidet wiederum die Gemeindeversammlung.

Wohn- u. Mischzone Erhaltung u. Erneuerung

Diverse Gebiete werden in die neu geschaffene «Wohn-» bzw. «Mischzone Erhaltung und Erneuerung» umgezont. Bei diesen Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten bzw. auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind. Die Überbauungen haben in sich stimmige, angemessene Dichten und sind gestalterisch gut aufeinander abgestimmt. Sie sollten deshalb in ihrer Grundstruktur erhalten und nicht wesentlich verändert werden. Durch diese Lösung können zahlreiche Gestaltungspläne aufgehoben werden.

Varianten Meierhof und Honrich

Für das Gebiet «Meierhof» hat der Stadtrat drei Varianten ausarbeiten lassen. Diese werden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Stellungnahme unterbreitet. Die Bevölkerung von Sempach hat dadurch die Möglichkeit, gezielt die Richtung für die künftige Entwicklung für dieses Gebiet mitzubestimmen.

Für das Gebiet «Honrich» legt der Stadtrat zwei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung vor. Die Bevölkerung kann mit ihren Rückmeldungen die Stossrichtung für die künftige Nutzung dieses Gebietes vorgeben.



Varianten zur Mitbestimmung

Meierhof und strategisches Arbeitsgebiet Honrich

In zwei Gebieten unterbreitet der Stadtrat der Bevölkerung Varianten zur Mitwirkung. Basierend auf den Rückmeldungen wird er das weitere Vorgehen festlegen.

Meierhof

Aus den Erkenntnissen der ortsbaulichen Studie «Meierhof» werden der Bevölkerung von Sempach 3 Varianten zur Mitwirkung unterbreitet.

Je nach Wahl der Variante können auf die Stadt Sempach Wertminderungsklagen sowie allfällige Abschreibungen zukommen.

Variante 1: Überbaumungsmöglichkeit erhalten

Die heute der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA2) zugeordneten Grundstücke werden der Mischzone A, die der Arbeitszone zugeordneten Grundstücke der Arbeitszone A zugeteilt. Zudem wird der gesamte Perimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine optimale Eingliederung sowie hohe architektonische Qualitäten von Erweiterungs-, Ersatz- und Neubauten an dieser sensiblen Lage zu erreichen.

Variante 2: Rückzonung kleiner Perimeter

Die Grundstücke 919, 920, 231 und 230 (vgl. grün schraffierte Fläche in nachfolgender Abbildung) werden ausgezont (Landwirtschaftszone). Die übrigen Grundstücke werden analog der heutigen Zonenzuteilung der Arbeitszone A bzw. der Mischzone A zugeteilt (vgl. Variante 1). Die in der Bauzone verbleibenden Grundstücke

Variante 3: Rückzonung grosser Perimeter

Die Grundstücke 919, 920, 231, 230, 515, 900 und 734 (vgl. grün schraffierte Fläche in nachfolgender Abbildung) werden ausgezont (Landwirtschaftszone). Das Grundstück 925 verbleibt analog der heutigen Zonenzuteilung in der Mischzone A (vgl. Variante 1). Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das einzelne Grundstück wird verzichtet. Im Falle eines Neubaufvorhabens kann der Stadtrat bei Bedarf auf Grundlage von Art. 4 BZR ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine koordinierte Bebauung an diesem sensiblen Ort sicherzustellen.

Insgesamt ist bei der Variante mit einer Wertminderungsklage inkl. Abschreibung des gemeindeeigenen Grundstücks von bis zu ca. 1.5 Mio. CHF zu rechnen.



Umsetzung Meierhof; Variante 2

Variante 1: Festlegung einer Reservezone im Gebiet Honrich

Das bereits heute als «Übriges Gebiet B» festgelegte Gebiet Honrich wird in den neuen Zonenplan übernommen bzw. als «Reservezone strategisches Arbeitsplatzgebiet Honrich» festgelegt.

Diese Festlegung entspricht einerseits dem kantonalen Richtplan, andererseits kann die Stadt Sempach damit die Rahmenbedingungen für eine allfällige Entwicklung definieren.

Insgesamt ist bei dieser Variante mit einer Wertminderungsklage inkl. Abschreibung des gemeindeeigenen Grundstücks von bis zu ca. 2.5 Mio CHF zu rechnen.

Variante 2: Verzicht auf die Festlegung der Reservezone

Das «Übrige Gebiet B» Honrich wird nicht in den neuen Zonenplan übernommen resp. das Gebiet wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Umsetzung Honrich; Variante 1

Strategisches Arbeitsgebiet Honrich

Das Gebiet Honrich ist im kantonalen Richtplan als «strategisches Arbeitsgebiet» bezeichnet. Der Kanton empfiehlt daher, das Gebiet Honrich im Zonenplan als Reservezone auszuweisen. Mit der Bezeichnung von strategischen Arbeitsgebieten schafft der Kanton Reserven für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit einem hohen volkswirtschaftlichen Nutzen. Diese sollen im konkreten Bedarfsfall rasch planerisch abgeschlossen und baulich realisiert werden können. Dabei liegt die Kompetenz für eine finale Einzonung des Gebiets bei der Gemeindeversammlung.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus den Diskussionen im Stadtrat und in der Ortsplanungskommission werden der Bevölkerung 2 Varianten zur Mitwirkung unterbreitet.

Variante 1: Festlegung einer Reservezone im Gebiet Honrich

Das bereits heute als «Übriges Gebiet B» festgelegte Gebiet Honrich wird in den neuen Zonenplan übernommen bzw. als «Reservezone strategisches Arbeitsplatzgebiet Honrich» festgelegt.

Diese Festlegung entspricht einerseits dem kantonalen Richtplan, andererseits kann die Stadt Sempach damit die Rahmenbedingungen für eine allfällige Entwicklung definieren.

Insgesamt ist bei dieser Variante mit einer Wertminderungsklage inkl. Abschreibung des gemeindeeigenen Grundstücks von bis zu ca. 2.5 Mio CHF zu rechnen.

Variante 2: Verzicht auf die Festlegung der Reservezone

Das «Übrige Gebiet B» Honrich wird nicht in den neuen Zonenplan übernommen resp. das Gebiet wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Planausschnitt generalisierter Zonenplan Gewässerraum

Bau- und Zonenreglement

Rechtssicherheit und qualitätsvolle Bauten

Neue Systematik des BZR

Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) unterscheidet sich grundlegend vom bisherigen Reglement. Das kommunale BZR hat sich an den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben zu orientieren. Grundlage der neuen Systematik bilden die Vorgaben des Bundes zur Harmonisierung der Messweisen und Baubegriffe sowie das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). Neu wird anstelle der bekannten Ausnutzungsziffer (AZ) eine Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination mit einer neuen Höhenregelung eingeführt. Die Angabe der Anzahl zulässiger Geschosse wird ersetzt durch eine einzuhaltende Gesamt- und Fassadenhöhe.

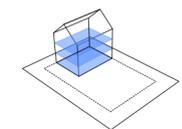
Die Nutzungsdichte wird neu über zwei Vorgaben definiert:

- zulässiges Höhenmass
- der Anteil einer Parzelle, welche überbaut werden darf (z.B. ¼ der Parzelle = ÜZ 0.25)

Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen für Sempach

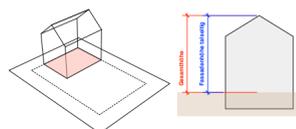
Die heute in den einzelnen Zonen realisierbaren Höhen und Nutzungsdichten werden soweit möglich auf die neuen Masse umgerechnet. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Masse

Alt: Ausnutzungsziffer



Nutzfläche und Geschosszahl

Neu: Überbauungsziffer



Überbauungsziffer («Fussabdruck») und Höhenmasse (mit Anwendung der Gebäudenorm)

ist nicht möglich, jedoch war das Ziel, dass auf möglichst jeder Parzelle mindestens die gleiche Ausnutzung wieder realisiert werden kann.

Keine Vorgabe der Geschosszahlen

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz werden im Kanton Luzern die Geschosse aufgehoben. Im BZR können daher keine Geschosszahlen mehr definiert werden. Stattdessen werden Höhemasse festgelegt. Wie viele Geschosse innerhalb der möglichen Höhe untergebracht werden, ist dem Bauherrn überlassen.

Höhenmasse

Durch den Wegfall des Begriffes «Geschoss» wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt (bisher: Geschosszahl, durchschnittliche Geschosshöhe, Untergeschossregelung / Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe). Bei der Bestimmung der neuen Höhenmasse wurde darauf geachtet, dass die bestehenden Gebäude nach bisherigem Recht auch mit den neuen Maximalhöhen wieder realisiert werden könnten.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Bei der Festlegung der Überbauungsziffer wurde angestrebt, dass sich in der Regel

mindestens dasselbe Bauvolumen wie bisher realisieren lässt. Auf den meisten Grundstücken ist neu etwas mehr möglich als bisher.

Zur Flexibilisierung der starren ÜZ werden in Sempach je Zone unterschiedliche Kombinationen von ÜZ und Höhenmass festgelegt, wodurch der Handlungsspielraum für künftige Bauprojekte erhöht und einer monotonen Bauweise entgegengewirkt wird.

Einbezug Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage zur Festlegung der neuen Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Höhenmasse) stellen die Erkenntnisse aus den durchgeführten Workshops in den Quartieren dar.

Innenentwicklung

Mit den neuen Regelungen im kantonalen PBG und deren Umsetzung im BZR soll die «Siedlungsentwicklung nach Innen» gefördert werden. Unternutzte Gebiete werden gezielt um- und aufgezoniert. Entwicklungsgebiete sind künftig dichter bebaubar. Damit wird dem allgemeinen Anliegen der Bevölkerung und den gesetzlichen Vorgaben des Bundes Rechnung getragen, überbaute Gebiete besser zu nutzen und das Kulturland möglichst zu schonen.

Gestaltungsgrundsätze und qualitätssichernde Verfahren

Die Stadt Sempach hat 2017 den Wakker-Preis für ihren sorgsamen Umgang mit der historischen und modernen Bebauung erhalten. Die neuen und präzise formulierten Qualitätsanforderungen ermöglichen es der Stadt rechtlich weiterhin, eine gute Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen einzufordern und damit zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Stadt Sempach beizutragen.

Orientierung und Mitwirkung

Sempach mitgestalten

Wirken Sie mit!

Die Nutzungsplanung mit Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) bildet die Zukunft für die Entwicklung von Sempach in den nächsten 15 Jahren. Sie wird bei Bauvorhaben für Grundeigentümer verbindlich sein. Durch die gleichzeitige Erarbeitung des Verkehrsrichtplans und des Parkplatzreglements wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Bereits bei der Erarbeitung der Vorlage war deshalb der Einbezug der Bevölkerung sehr wichtig. Es gab Workshops, regelmässige Informationsveranstaltungen und eine breit abgestützte Ortsplanungskommission, welche die Arbeiten begleitete.

Nun sind Sie als BürgerInnen und GrundeigentümerInnen am Zug. Nehmen Sie Stellung. Bringen Sie Ihre Anliegen ein. – Nennen Sie, auf welches Dokument Sie sich Ihr Feedback bezieht. – Formulieren Sie Ihre Unterstützung bzw. Ihre Änderungsvorschläge. – Priorisieren Sie die Varianten Meierhof bzw. Honrich.

Dem Stadtrat ist Ihre Meinung wichtig.

Sie halten eine Zusammenfassung in der Hand. Diese gibt rasch einen Überblick über die wichtigsten Themen und Inhalte der Ortsplanungsrevision. Zusätzlich stehen Ihnen verschiedenste Detailunterlagen unter www.ortsplanungsempach.ch zur Verfügung.

Wir hoffen auf eine breite Beteiligung im Rahmen der Mitwirkung und danken Ihnen für Ihr Interesse.

Stadtrat Sempach

Gegenstand der Mitwirkung

- Der Stadtrat stellt die folgenden Dokumente zur Diskussion:
- Zonenpläne (Zonenplan 1:5000, Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum Nord und Süd 1:2500)
 - Bau- und Zonenreglement
 - Parkplatz-Reglement
 - Verkehrsrichtplan
 - Reglement Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen
 - Erschliessungsrichtplan Wygart

Auflage zur Einsichtnahme

Ort: Stadthaus Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach
Dauer: 2. September - 2. Dezember 2019
Zeit: Montag - Freitag 08.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 17.00 Uhr (Mo bis 18 Uhr)

Alle Mitwirkungsdokumente und weitere Informationen gibt es auch im Internet: www.ortsplanungsempach.ch

Informationsveranstaltung

Ort: Festhalle Sempach
Datum: **Donnerstag, 12. September 2019**
Zeit: 19.00 Uhr

Wir informieren Sie mit Vertretern des Kernteams aus erster Hand über die Eckpunkte der Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente.

Öffentlicher Stand im Städtli

Ort: Spritzenhaus Oberstadt
Datum: **Samstag, 14. September 2019**
Zeit: 09.00 - 13.00 Uhr

Während dieser Zeit beantworten Mitglieder des Kernteams und des Stadtrats

sowie der Ortsplanungskommission Ihre Fragen und nehmen Anliegen entgegen.

Sprechstunden

Im Rahmen der Auflage finden zwei Sprechstunden statt:

- Ort: Stadthaus Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach
Datum: **Mittwoch, 16. Oktober 2019** 18.15 - 20.00 Uhr
Montag, 28. Oktober 2019 18.15 - 20.00 Uhr

Während diesen Zeiten stehen Mitglieder des Kernteams und des Stadtrats den Interessierten Red und Antwort. Eine Anmeldung per E-Mail unter ortsplanung@sempach.ch oder telefonisch (Tel. 041 462 52 50) ist erwünscht.

Verfahren

Alle interessierten Personen und Kreise werden eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben. Diese sind bis am Montag, 2. Dezember 2019 schriftlich an den Stadtrat Sempach, Ortsplanungsrevision, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach zu richten. Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird der Stadtrat in geeigneter Form informieren.

Bemerkung: Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können keine Einsprachen erhoben werden. Das Einspracheverfahren bzw. die öffentliche Auflage erfolgt nach der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der Mitwirkung voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020.

Impressum
Herausgeberin: Stadt Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach
Bearbeitung: ecoptima ag, Bern; Deicher | Kopp Kommunikation, Buchrain/Luzern

Revision der Ortsplanung

Sempachs Zukunft gemeinsam gestalten

Die heute gültige Ortsplanung Sempach aus dem Jahr 2007 entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und muss gesamthaft überarbeitet werden. Das gibt der Stadt Sempach die Chance, die Grundlagen für ein attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen zu legen. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, welche für die Grundeigentümer und für die Bevölkerung verbindlich sind. Die Einwohnerinnen und Einwohner von Sempach sind eingeladen, sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bis Anfang Dezember 2019 zu den vorliegenden Entwürfen zu äussern.

Lebenswert in die Zukunft

Mit der revidierten Ortsplanung legt Sempach fest, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln soll und darf. Sempach soll auch in Zukunft als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum attraktiv sein. Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement legt die Stadt Sempach die planungsrechtlichen Grundlagen dafür. Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton.

Kernpunkte der Revision

Massvolle Entwicklung
Die Stadt Sempach erwartet ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 0.7 % pro Jahr, sodass die Bevölkerungszahl bis Ende 2045 massvoll auf rund 5'200 Einwohnerinnen und Einwohner ansteigt. Damit stellt Sempach eine gute Integration der Neuzuzüger sicher. Gleichzeitig bewahrt die Stadt so ihr Kulturland sowie Freiflächen und Naherholungsgebiete.

Kulturland schützen

Das angestrebte Wachstum soll mehrheitlich innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden. Dazu werden ausgewählte Gebiete gezielt weiterentwickelt. Dabei werden die Bedürfnisse von Bevölkerung und Gewerbe berücksichtigt. Im

Rahmen der Ortsplanungsrevision werden einige Gebiete dichter als heute bebaut werden können.

Qualitatives Wachstum

Die wichtigsten Ein- und Umzonungsgebiete haben eine respektable Grösse und eine bedeutende Lage. Die Qualität der künftigen Entwicklung spielte daher eine ganz zentrale Rolle. Deshalb wurden beispielsweise Workshops mit den Quartierbewohnern veranstaltet, Testplanungen gemacht oder Wettbewerbe durchgeführt. Die Resultate dieser Verfahren bilden die Grundlage für die neuen Zonenbestimmungen und die spätere Erarbeitung von Gestaltungsplänen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision standen auch Fragen der Mobilität im Zentrum. Verbindungen zwischen den Quartieren, ins Zentrum und zu den wichtigen Infrastrukturen müssen zweckmässig und funktionell sein. Aus diesem Grund wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das eng mit den baulichen Entwicklungen abgestimmt ist. Die darin definierten Lösungsansätze wurden in einen Verkehrsrichtplan überführt. Ziele waren dabei sichere Verkehrswege, benutzerfreundlicher öffentlicher Verkehr und gut funktionierender Autoverkehr mit genügend Parkplätzen.

Lebenswert, attraktiv, zukunftsgerichtet

Ungefähr alle fünfzehn Jahre überarbeiten die Gemeinden ihre Ortsplanung. Damit verbunden sind eine Standortbestimmung und eine Neuausrichtung für die Zukunft. Die heutige Ortsplanung von Sempach ist bereits zwölf Jahre alt.

Mit der Ortsplanungsrevision erreicht Sempach, dass

- die Stadt belebt und attraktiv bleibt und sich gleichzeitig wirtschaftlich gut entwickeln kann,
- die Wohn- und Lebensqualität im ganzen Gemeindegebiet erhalten bleibt und gestärkt wird,
- ein gut durchdachtes Netz an Wegen für Fussgänger und Velofahrer die Quartiere, die wichtige Infrastruktur und die Landschaft verbindet und auch auf die Bedürfnisse der Autofahrer Rücksicht genommen wird.

Gleichzeitig erfüllt Sempach damit die veränderten gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton.

Der Stadtrat ist überzeugt davon, dass mit den nun vorliegenden Entwürfen die notwendigen Grundlagen geschaffen werden, um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen.

Alle Infos und Unterlagen: www.ortsplanungsempach.ch

Entwicklungsgebiete

Moderates Wachstum und qualitative Entwicklung

In den definierten Entwicklungsgebieten wurden besondere Anforderungen an die Qualität künftiger Bauten gestellt. Für die Erarbeitung der Bebauungs- und Erschliessungskonzepte wurden deshalb besondere Verfahren angewendet, welche die Qualität in den Vordergrund stellen. Dazu gehörten Workshops in den Quartieren, Testplanungen von Fachleuten oder ortsbauliche Studien. Auf drei wesentliche Entwicklungsschwerpunkte wird nachfolgend speziell eingegangen:

Studienauftrag «Wygart»

Im Rahmen des Studienauftrages «Wygart» wurden fünf interdisziplinäre Teams beauftragt, eine qualitativ hochstehende Projektstudie für eine nachhaltige Entwicklung des zur Einzonung vorgesehenen Gebiets zu erarbeiten. Die Begleitung erfolgte durch ein breit abgestütztes Beurteilungsgremium. Ziel des Verfahrens war die Entwicklung eines Bebauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzepts, welches die Ortsidentität berücksichtigt und den Landschaftsraum stärkt.

Das Siegerprojekt sieht ein lebenswertes Quartier mit drei 4-geschossigen Häusern und 110 Wohnungen vor. Die Häuser liegen an den steileren Hangabschnitten und folgen so der natürlichen Topografie. Wichtig ist auch der attraktive, parkartige Aussenraum. Das Siegerprojekt dient als Grundlage für die neue Bau- und Zonenordnung. Für die weitere Entwicklung des Areals ist ein Gestaltungsplan Pflicht. Er hat sich auf dem Siegerprojekt abzustützen.



Visualisierung; Siegerprojekt Wygart

Testplanung «Stadtweiher» und «Hildisriederstrasse»
Für die Areal «Stadtweiher» und «Hildisriederstrasse» wurde ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dazu wurde ein interdisziplinäres Planerteam mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen beauftragt, welche durch ein breit abgestütztes Begleitgremium beurteilt wurden.

Im Rahmen der Testplanung galt es, die beiden Areal eingehend zu analysieren, die Rahmenbedingungen abzustecken und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung zu formulieren. Die Erschliessung musste sichergestellt werden und verschiedene Parkierungslösungen wurden geprüft. Der Einbezug der Grundeigentümer war dabei von zentraler Bedeutung und erfolgte im Rahmen von zwei Workshops.

Die Ortsplanungsrevision nutzt basierend auf der Testplanung die Chance, dieses zentral gelegene Gebiet aufzuwerten. Vorgesehen sind Wohnungen, Kleingewerbe, Gärten, lebenswerte Aussenräume.

Die noch zu prüfenden Punkte betreffend die Erschliessung und Parkierung wurden in Form je eines Massnahmenblatts in den Verkehrsrichtplan aufgenommen.

Die beiden nachfolgenden Zielbilder zeigen den Zustand ohne oder mit einer möglichen Bebauung des Gärtnerei-Areals.



Zielbild; Testplanung Stadtweiher

Ortsbauliche Studie «Luzernerstrasse»
Im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurde das Areal «Luzernerstrasse» als potenzielles Entwicklungsbereich definiert. Zur Prüfung der Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten entlang der «Luzernerstrasse» wurde eine ortsbauliche Studie durchgeführt, welche durch ein Planerteam erarbeitet und durch ein Begleitgremium beurteilt wurde. Die betroffene Quartierbebauung wurde dabei in den Prozess miteinbezogen.

Im Rahmen der ortsbaulichen Studie sollten die Grundlagen für eine bauliche Entwicklung entlang der Luzernerstrasse sowie die Umgestaltung des angrenzenden Strassenraums geschaffen werden. Dabei galt es insbesondere eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten aufzuzeigen und die Aussenräume attraktiver zu gestalten.

Die Resultate der ortsbaulichen Studie sind im Masterplan mit zugehörigem Schlussbericht vom 20.08.2019 festgehalten, welcher die Grundlage für die Festlegung im Zonenplan und im BZR sowie die weiterführenden Planungsschritte bildet.

Die beiden nachfolgenden Zielbilder zeigen den Zustand ohne oder mit einer möglichen Bebauung des Gärtnerei-Areals.



Zielbild; ortsbauliche Studie «Luzernerstrasse»